

**ak1102 Strömbergin yrityspuisto**  
**LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS**



Asemakaavan muutos ja tonttijako  
Vaasan kaupunki, kaavoitus 9.12.2024

V A S A .  
V A S A .



# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

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

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	20.2.2023
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätos	31.5.2023
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätos	xx.xx.2024
	Kaupunkiympäristölautakunta	xx.xx.xxxx
	Kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.xxxx

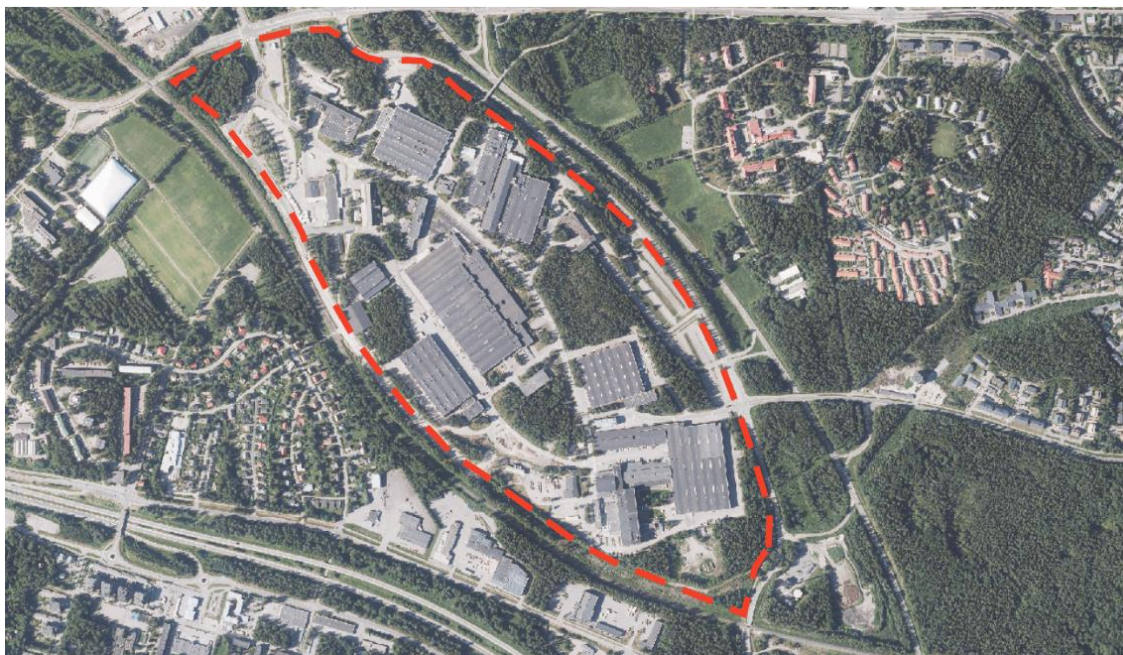
Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



*Asemakaavan muutosalueen sijainti ilmakuvassa.*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

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

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

Rakennusten suojelumääräyksiä ajantasaisuus arvioidaan. Keskeistä on huomioida yrityspuiston olevan valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY)

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

inventoitu ja sen metsämäinen luonne, sillä yrityspuiston rakenne perustuu Alvar Aallon ajatukseen sijoittaa tehdasrakennukset vapaasti maaston topografiaa mukailleen sekametsään.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE 3. Havainnemateriaali täydennysrakentamisesta.

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake.

LIITE 5. Tonttijakokartta.

#### 1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

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



## 1.6 Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	1
<b>1.1 Tunnistetiedot</b> .....	1
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b> .....	1
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus</b> .....	2
<b>1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</b> .....	3
<b>1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista</b> .....	3
<b>1.6 Sisällysluettelo</b> .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	6
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b> .....	6
<b>2.2 Asemakaava</b> .....	6
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	6
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	7
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista</b> .....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2 Yritystoiminnan muutos.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot .....	13
3.1.5 Luonnonympäristö.....	29
3.1.6 Kunnallisinfran verkostot .....	39
3.1.7 Liikenne.....	40
3.1.8 Maanomistus .....	45
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b> .....	45
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	45
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	54
<b>4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset</b> .....	54
<b>4.2 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	54
4.2.1 Osalliset .....	54
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	54
4.2.3 Viranomaisyhteistyö .....	54
<b>4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet</b> .....	55
4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet .....	55
4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute .....	57
<b>4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus</b> .....	62
4.5.1 Kaavaluonnos.....	62

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

4.5.2 Korttelialueet .....	65
4.5.3 Katualueet ja tonttien sisäiset ajoreitit.....	67
4.5.4 Pysäköinti.....	67
4.5.5 Muut alueet .....	68
4.5.6 Asemakaavamääräykset .....	69
4.5.7 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet .....	69
4.5.8 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen .....	69
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täydentyy ehdotusvaiheessa).....</b>	<b>70</b>
<b>5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset .....</b>	<b>70</b>
5.1.1 Mitoitus .....	70
5.1.2 Korttelialueet .....	70
5.1.3 Muut alueet .....	70
5.1.4 Liikenne ja pysäköinti.....	70
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....</b>	<b>70</b>
<b>5.3 Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>70</b>
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	71
5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen .....	73
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin .....	73
5.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin.....	77
5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan .....	78
5.3.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen .....	80
5.3.7 Ympäristön häiriötekijät .....	80
5.3.8 Riskikartoitus .....	81
5.3.9 Nimistö.....	81
<b>5.4 Kaavamerkinnot ja –määräykset .....</b>	<b>81</b>
<b>5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset .....</b>	<b>81</b>
<b>5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.....</b>	<b>81</b>
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>82</b>
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>82</b>
<b>6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>82</b>
<b>6.3 Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>82</b>



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### **Asemakaavan vireilletulo:**

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

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:**

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

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

Kaavoitusjohtajan päätöksellä kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2024. Kaavaluonnosten nähtävilläolosta tiedotettiin samaan tapaan kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Nähtävilläoloaikana annettiin x lausuntoa ja x mielipide.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtävälle kaupunkiymparistolautakunnan päätöksellä x.x.-x.x.xxxx. Kaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja x muistutusta.

#### **Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §:**

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.xx.2023. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.xxxx.

### 2.2 Asemakaava

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

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen on tavoitteena saada lainvoiman vuoden 2025 alkupuoliskolla. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/ak1102](http://www.vaasa.fi/ak1102).

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

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



*Ilmakuvan päälle on merkitty rakennukset rakennustunnuksittain.*

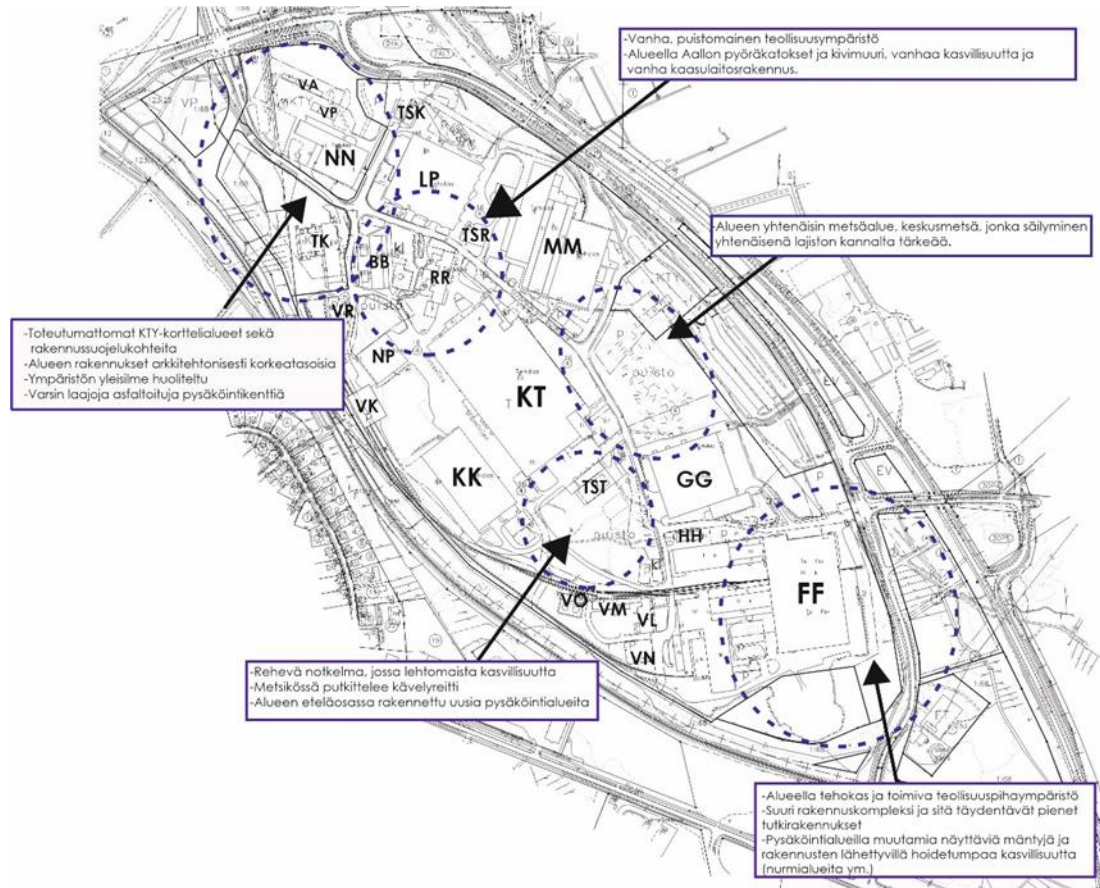
Suurin osa rakennuskannasta muodostuu maastoon vapaasti sijoitetuista teollisuushalleista. Alueen pohjoisosassa on säilynyt vanhempaa rakennuskantaa, joka on pienimittakaavaista



## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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



*Maisema-analyysi alueen eri osa-alueista.*

### 3.1.2 Yritystoiminnan muutos

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

Strömbergin teollisuusalueen perustaminen 1940-luvulla radan varteen Huutoniemeen on ohjannut laajemmin Vaasassa teollisuuden työpaikkojen sijoittumista, sillä nykyisin monet

## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

teolliset yritykset seuraavat nauhamaisesti rautatien ja päämaanteiden muodostamaa laatu-käytävää.

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

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

Aikaisemmin alueen tuotannollinen toiminta keskittyi erinäisten sähkölaitteiden valmistukseen, mutta nykyisin alueelle toimivien yritysten toimiala on monipuolistunut. Alueen tuotantotavat ja -mallit sekä yritys rakenne ovat muuttuneet, kun alueella toimivien yritysten määrä on kasvanut. Sen vuoksi alueesta puhutaan nykyisin yritys puistona, jossa toimii noin 40 yritystä johtavana yrityksenä edelleen ABB konserni. Valtaosa alueella toimivista yrityksistä onkin ABB:n yhteistyökumppaneita tai saman teollisuusklusterin toimijoita. Yritysten lukumäärän kasvamisesta huolimatta alueen työntekijöiden määrä on pienentynyt huippuvuosien luvuista. 1970-luvulla alueella työskenteli noin 5500 henkilöä, mutta nykyisin työntekijöitä on noin 3000, joista 2/3 työskentelee ABB:n palveluksessa.

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

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

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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

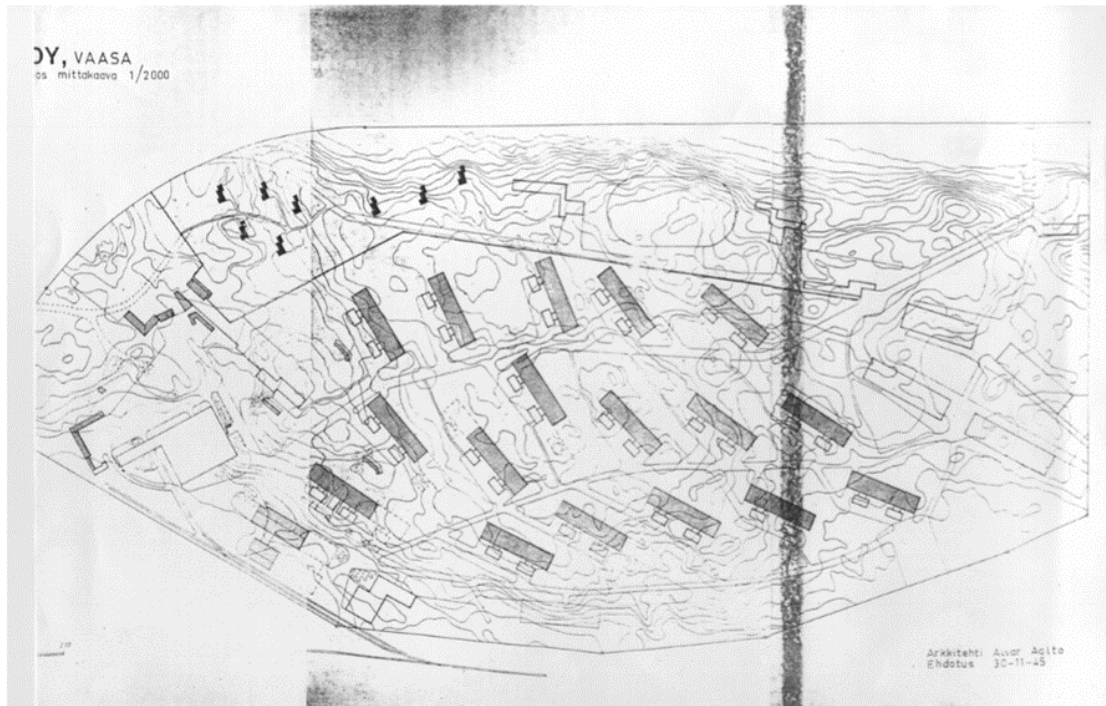
Yritys puisto on rakentunut 1940-luvulta lähtien. Alueen ensimmäisen asemakaavan on laatinut kaupungin geodeetti John Weckström, jonka suunnitelmasta toteutui vain alueen ensimmäinen tehdasrakennus, kojetehtas (NN). Alueen rakentuminen on perustanut Alvar Aallon vuonna 1945 valmistuneeseen asemakaavaan (kuva x). Kaavassa 17 pienimittakaavaista



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

tehdasrakennusta oli sijoitettu väljästi sekametsään rinteiden kohdalle ja tiestö kaartuu maaston muotojen mukaisesti. Aalto laati asemakaavan lisäksi suunnitelmia alueen ensimmäisiä rakennuksia ja rakennelmia varten. Joitain hänen suunnittelemistaan kohteista on ajan kuluessa purettu, mutta keskusvarasto (TK-rakennuksen alkuperäinen osa) ja luonnonkivestä tehdyt pyöräkatokset ovat edelleen paikallaan. Vaikka Aalto suunnitteli alueelle vain vähän rakennuksia, kuitenkin hänen ihanteensa ohjasivat alueen ja rakennusten suunnittelua vuosikymmenten ajan.

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



*Alvar Aallon laatima Strömberg Parkin asemakaava vuodelta 1945.*

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

Rakennusten koko on vuosikymmenten aikana kasvanut ja nykyisin niiden keskikoko on 8000 k-m<sup>2</sup> suuruusluokkaa. Suurimmat rakennukset, kuten KT, KK, MM ja FF, ovat huomattavasti tätä suurempia. Nykyään alueelle on tyypillistä suurten rakennusmassojen sijoittuminen tasaetäisyydelle toisistaan Strömbergin puistotien molemmin puolin. Rakennuskantaa rikastuttavat pienet tukirakennukset, joita käytetään esimerkiksi varastoina. Yhteensä yrityspuistossa on noin 30 rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 250 000 k-m<sup>2</sup>.

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024



Ilmakuva vuodelta 1954:

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

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



Ilmakuva vuodelta 1972:

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

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



Ilmakuvalta vuodelta 1994:

1990-luvulle tultaessa alueen rakennuskanta on muotoutunut nykyisenlaiseksi. Alueelle ei ole rakennettu uusia rakennuksia, vaan rakennusten lukumäärä on vähentynyt. Alueen pohjoisosasta on purettu tukirakennuksia (puhdistuslaitos, varasto).

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024



Ilmakuva vuodelta 2021:

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

Ensimmäinen osa Itäistä Ratakattua on valmistunut.

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

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

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

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



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

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

### 3.1.4 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

#### **Suojelukohteet / muinaismuistot**

Alueella ei ole löydetty muinaismuistoja.

#### **Arvokkaat kulttuuriympäristöt / maisema-alueet**

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

#### **Inventoinnit**

Vaasan rakennusperinneselvityksessä vuodelta 1986 Strömbergin työntekijöiden asuntoalueesta on sanottu seuraavaa:

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

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

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

Vaasan kulttuuriympäristöselvityksessä vuodelta 2010 Strömbergin työntekijöiden asuntoalueesta on sanottu seuraavaa:

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

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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

Strömberg Parkin rakennushistoriallinen selvityksessä vuodelta 2001 esitetään seuraavaa rakennussuojelua:

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

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

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

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

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

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

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

- a) Sekä kulttuurihistoriallisesti että rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. Rakennuksen tai alueen säilymisen tai käytön kannalta tarpeelliset muutokset sallittavia, mutta ennallistavat muutokset suositeltavia:
  - Entinen kojetehdas (NN), Moottoritehdas (BB), Kontaktoritehdas (RR), Alvar Aallon pyöräkatokset.
- b) Rakennusta on vuosikymmenien saatossa muutettu niin runsaasti, että sen rakennustaiteellisen arvon määrittelemine on monimutkaista. Alkuperäisestä suunnitelmasta ei ole paljoakaan jäljellä.
  - Keskusvarasto (TK).
- c) Arvokkainta rakennuksessa on vanhin osa. Varhaisimmat rakennuksen osat ja julkisivut ovat rakennushistoriallisesti arvokkaita ja säilytettävä nykyisessä muodossaan.
  - Jakelumuuntajatehtaan (FF) korkeajännitelaboratorio.
- d) Miljöoarvoltaan merkittävä rakennus.
  - Muuntajatehtaan konttori (HH), Toimipaikkaruokala (TST), Suurjännitekojetehdas (KK), Pintakäsittelylaitos (NP), Uusi jakelumuuntajatehdas (GG), Kojeisto- ja moottoritehdas (KT), Liesitehdas (MM).

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

- e) Rakennushistoriallisesti mielenkiintoinen kohde. Lukuisten muutosten vuoksi arvo on vähäinen.
  - Autovarasto (VA).
- f) Rakennushistoriallisesti mielenkiintoinen rakennus. Se kuuluu niiden pienten rakennusten joukkoon, joita voidaan kaavoitushankkeiden yhteydessä pyrkiä säilyttämään.
  - Öljyvarasto (VO), Lämpökeskus (VL).
- g) Rakennus kuuluu niiden pienten rakennusten joukkoon, joita voidaan kaavoitushankkeiden yhteydessä pyrkiä säilyttämään
  - Puinen avokatos (VR), Avokatos (VK), kaasulaitokset.
- h) Ei ole tarpeen suojella:
  - Ruokala (TSR), Autokatos (VP), Puutyöosaston kuivaamo (VM), Ikäkoerakennus (VN).

### Luonnosvaiheen suojelumääräykset

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

R = rakennushistoriallinen (rakennuserinteinen, -tekninen tai arkkitehtoninen)

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

M = maisemallinen (maisemakokonaisuus tai maisemallisesti keskeinen sijainti)

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

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

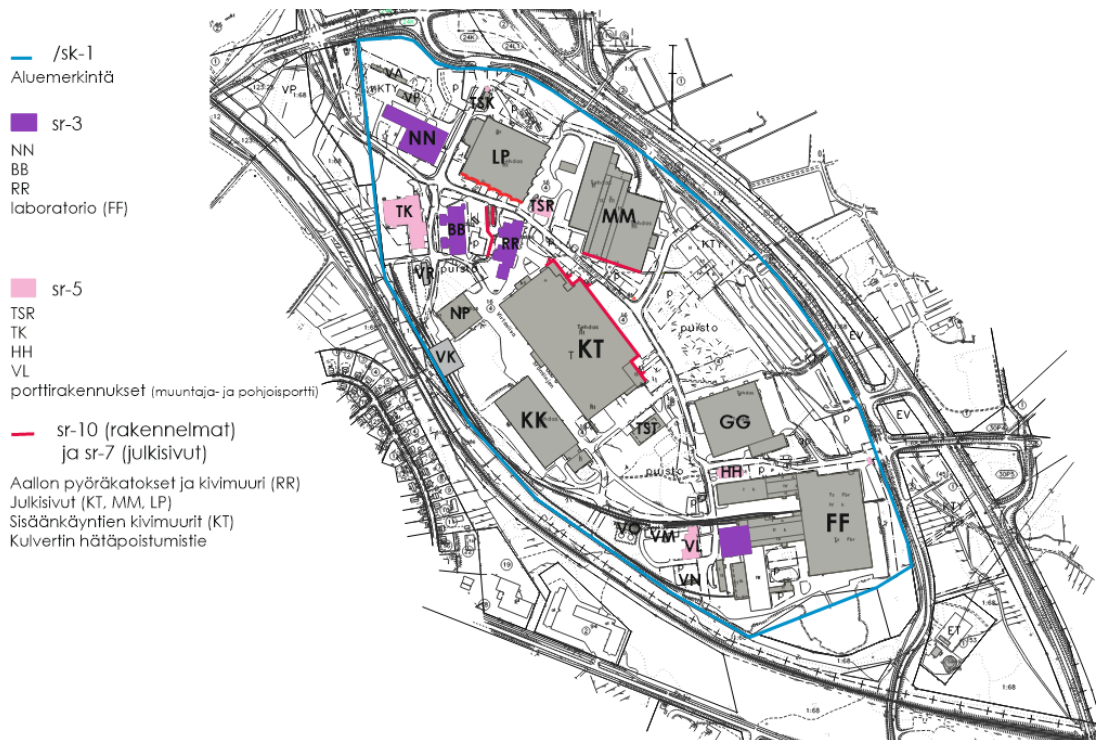
Luonnosvaiheessa suunnittelualueen kulttuurihistoriallisia arvojen säilyttämiseksi on osoitettu rakennussuojelu- ja aluesuojelumääräyksiä. Rakennussuojelumääräykset on osoitettu



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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



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

Voimassa olevan asemakaavan tavoin luonnosvaiheessa rakennussuojelu osoitetaan nelitasoisena: sr-3, -7 ja -10, mutta sr-9-merkinnän sijasta käytetään merkintää sr-5. Voimassa olevassa asemakaavassa lievemmän asteisella suojelumerkinnällä sr-9 (alueen luonteen tai historian kannalta merkittävä rakennus, säilyttäminen suositeltavaa) oli suojeltu yhteensä 14 rakennusta. Luonnosvaiheessa suojelumerkinnällä sr-5 esitetään suojeltavan kuusi rakennusta. Tiu-kempi suojelumerkintä sr-5 osoittaa kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset, joita ei saa purkaa. Kyseisissä rakennuksissa tehtäviä toimenpiteitä ohjataan seuraavalla määräyksellä: *Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen*

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

*luonteeseen. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuuseen kanssa hyvissä ajoin. Voimassa olevaan kaavaan nähden tiukemman suojelumerkinnän käyttämisen vuoksi luonnosvaiheessa esitetään suojeltavan vähemmän rakennuksia, koska kaikki olemassa olevista sr-9 rakennuksista eivät ole arvoiltaan riittäviä suojeltaviksi sr-5-merkinnällä. Toinen syy suojelumerkinnän poistamiseen on muutamien rakennusten (toimipaikkaruokala (TST) ja öljyvarasto (VO)) kohdalla niiden valitettavan huono kunto. Kyseisiin rakennuksiin tehtyjen korjaustarveselvitysten perusteella niihin tehtävät korjaustoimet olisivat niin mittavat, että rakennusten ominaispiirteet muuttuisivat merkittävästi ja sitä myötä suojelun perusteena olevat arvot heikkenisivät.*

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

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

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

Suojelumerkinnällä sr-7 suojellaan alueen luonteen kannalta merkittäviä rakennusten julkisivuja Strömbergin puistotien, alueen pääkadun, varrella. Sr-7 merkinnällä suojellut julkisivut ovat keskeinen osa pääkadun katunäkymää sitä rajaavina elementteinä. Luonnosvaiheessa sr-7-merkinnän on saanut kolmen rakennuksen pääkadun puoleinen julkisivu. Suojele koskee julkisivujen alkuperäisiä osia. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden julkisivusuojelun rakennukset ovat osittain muuttuneet. KT- ja MM-rakennusten pääkadun puoleiset pitkät sivut suojellaan myös luonnosvaiheessa, mutta FF-rakennuksen julkisivusuojelu on esitetty poistettavan. Voimassa olevassa asemakaavassa FF-rakennuksen suurmuuntajatehtaan pohjoinen

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

julkisivu sekä jakelumuuntajatehtaan pääty ovat suojeltu. Luonnosvaiheessa ja sitä edeltäneessä arvottamistyössä korostui alueen luonteen säilyttämisen kannalta keskeisenä elementtinä pääkadun suuntaiset pitkät julkisivut. Tämän vuoksi luonnosvaiheessa suurmuuntajatehtaan pohjoiselle julkisivulle ei ole esitetty suojelumerkintää sen sijaitessa pääkatuun nähden sisäpihan suojassa katunäkymän ulkopuolella. Pääkadun suuntaan näkyvä korkeajännitelaboratorio suojellaan sr-3-merkinnällä. Jakelumuuntajatehtaan länsipäädyn suojelumerkintä on luonnosvaiheessa päädytty poistamaan kahdesta syystä: tehdyt ikkunamuutokset ovat olleet materiaaleiltaan harmillisia ja päätyosan käyttötarkoitusta muuhun kuin varastointiin rajoittaa saastuneet rakenteet. Käyttöhistoriansa ajan muuntajatehtaissa on käsitelty suuria määriä muuntamoöljyä ja jakelumuuntajatehtaan päätyosassa ja sen lähiympäristössä tehdyissä ympäristömyrkkytutkimuksissa on havaittu öljyhiilivetyjä ja PCB-yhdisteitä. Päätyosan tuotannollinen käyttö edellyttäisi laajoja rakenteellisia muutoksia ja saneeraustoimenpiteitä pilaantuneisiin rakenteisiin. Päätyosan alapuolisen maaperän pilaantuneisuus voidaan selvittää maaperätutkimuksella, joka edellyttäisi rakennusosan poistamista. Alueen pohjoisosassa olevan Uuden kojetehtaan (LP-rakennuksen) pääkadun puoleinen ikkuna-aukkojen rytmittävä pitkä julkisivu esitetään suojeltavan luonnosvaiheessa, mikä poikkeaa voimassa olevasta kaavasta. Uritetun betonielementtijulkisivun pystysuuntaiset ikkuna-aukot ja sen edustalla oleva puusto toistavat KT- ja MM-rakennusten ominaispiirteitä modernin betoniarkkitehtuurin edustajana.

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

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

### Suojelumerkintä sr-3

#### Kojetehdas (NN)

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

#### Kulttuurihistoriallinen merkitys

Entinen kojetehdas on ensimmäinen alueelle rakennettu tehdasrakennus. Rakennus on konkreettinen esimerkki sota-ajan vaikutuksesta, sillä sitä leimaavat sotatilan asettamat rajoitteet rakennuksen suunnitteluun ja toteutukseen. Rakennuksen pohjoispuolelta korkeat, vertikaaliset ikkunat toistuvat alueen tehdasrakennuksissa 1970-luvun alun energiakriisiin saakka. Laajennussiiven eteläpuolelta korkeiden ikkunoiden yläosat on peitetty, ja ne tulisi palauttaa alkuperäiseen muotoonsa korjaustöiden yhteydessä.



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024



Entinen Moottoritehdas (BB)

Suunnittelija

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

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

Kontaktoritehdas (RR)

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

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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



Korkeajännitelaboratorio (FF-rakennuksessa)

Suunnittelija Bertel Liljeqvist 1951/1956.

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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



### Suojelumerkintä sr-5

#### Keskusvarasto (TK)

Suunnittelija

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

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Keskusvarasto on ainoa säilynyt Alvar Aallon suunnittelema rakennus alueella ja sen vuoksi tärkeä konkreettinen muistuma Aallon merkityksestä alueen suunnittelijana ja rakennustoiminnan ohjaajana. Rakennuksen alkuperäisessä, läntisessä osassa näkyvät Aallon suunnitelmat (kattoikkunat, väritys- ja materiaalivalinnat). Rakennuksen itäinen, laajennettu osa poikkeaa ratkaisultaan selvästi alkuperäisestä osasta (kattomuoto, väritys, materiaalit) huolimatta sen ensimmäisen muutosvaiheen olevan myös Aallon suunnittelema. Kokonaisuutena keskusvarasto rakennuksena on arkkitehtonisesti korkealaatuaista suunnittelutyötä ja erottuu tyyliltään alueen muista rakennuksista.





ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

Ruokala (TSR)

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

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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



Muuntajatehtaan konttori (HH)

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

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Rakennus on alueen ensimmäinen konttorirakennukseksi suunniteltu rakennus. Kokonsa ja rakenteensa puolesta se toteuttaa Alvar Aallon suunnitelmaa pienimuotoisena rakennusyksikkönä. Rakennus on tyylikäs ja sopusuhtainen rakennusajankohtansa edustaja. 2000-luvun alun korjauksen yhteydessä on rakennuksesta poistettu merkittäviä sisärakenteita (ilmastointikäytävät, kaapit ja välivet). Uudenaikaiset katokset häiritsevät rakennuksen harmonista julkisivua. Ennallistavat toimenpiteet ovat suotavia.

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024



Lämpökeskus ja puutyöosasto (VL)

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

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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



Muuntajaportti

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

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

Muuntajaportti on ainoa alueella säilynyt erillinen porttiraken-  
nus, koska alueelta on viime vuosina poistunut useita porttira-  
kennuksia. Muuntajaportti kuvastaa toiminnan kukoistusaikaa,  
jolloin muuntajat olivat yhtiön tärkein tuoteryhmä. Muuntaja-  
tehdasta laajennettiin useaan otteeseen ja tuotteille piti saada  
uusi ulosvientiaukko tehtaalta ja porttirakenus sen osoittajaksi.



Entinen pääportti (Pohjoisportti)

Suunnittelija Eskil Haldin (A. Nurminen 1976/77)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Pohjoisportista tuli alueen pääportti, kun pääkulkutietä teolli-  
suusalueelle muutettiin alkuperäisestä. Pohjoisportti osoittaa si-  
ten alueen pääportin paikan vuosina 1952 – noin 1970 ennen  
keskuskonttorin (SO) ja sen viereisen uuden pääporttirakennuk-  
sen valmistumista. Porttirakenus on säilynyt alkuperäisessä  
1950-luvun asussaan lukuun ottamatta kattomuodon muutosta  
pyöreäkulmaisesta kulmikkaaksi. Julkisivurimoitus ja portinparti-  
janluukut ovat säilyneet.





**Suojelumerkintä sr-7**

Julkisivun osat Strömbergin puistotien varrella, rakennukset KT, MM ja LP  
Suunnittelijat Eskil Haldin, Ingvald Serenius, Annikki Nurminen  
Kulttuurihistoriallinen merkitys

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

Liesitehdas (MM)



Kojeistotehdas ja uusi moottoritehdas (KT)





Uusi kojetahdas (LP)



**Suojelumerkintä sr-10**

Pyöräkatokset ja kivimuuuri

Suunnittelija Alvar Aalto 1947/1948

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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

Kivimuurit istutusaltaineen ovat merkittävä maisemallinen elementti, jota on jatkettu alueella myöhemminkin ensin luonnonkivistä tehtyinä ja myöhemmin betonista muurattuina. Ensimmäisen, pyöräkatosten viereisen kivimuurin lisäksi muurirakenteita on KT- ja GG-rakennusten sisäänkäyntien yhteydessä.



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

KT-rakennuksen kivimuurit

Suunnittelija Eskil Haldin

Kulttuurihistoriallinen merkitys

KT-rakennuksen pohjoispäädyn toimisto-osan, koillis- ja kaakkoiskulman sisäänkäyntien yhteydessä on luonnonkivinen kivimuri, jonka yläosassa on ura viheristutuksia varten. Rakenne toistaa Aallon 1940-luvulla suunnittelema kivrakenteita polkupyöräkatosten lähetyvillä.



Kulvertin hätäpoistumisreitti

Suunnittelija tuntematon

Kulttuurihistoriallinen merkitys

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





Säilytettäväksi ohjattavat rakennukset

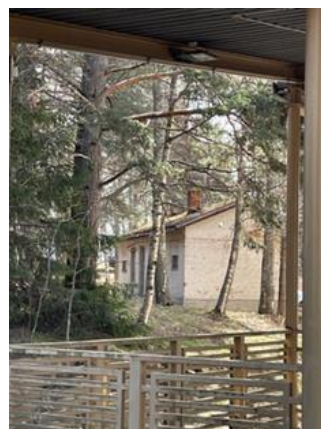
Alueella on rakennuksia tai rakennelmia, joiden osalta suojelumerkintä on liian raskas tapa ohjata rakennuksen säilyttämiseen. Arvottamistyössä rakennuksilla tunnistettiin olevan arvoja, minkä vuoksi kyseisten rakennusten kuitenkin toivotaan säilyvän alueella. Rakennuksille on osoitettu niiden säilyttämisen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



VK



VR



Kaasulaitokset (BB- ja FF-rakennusten lähellä. VA.

### 3.1.5 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne

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

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



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

#### Valuma-alueet

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

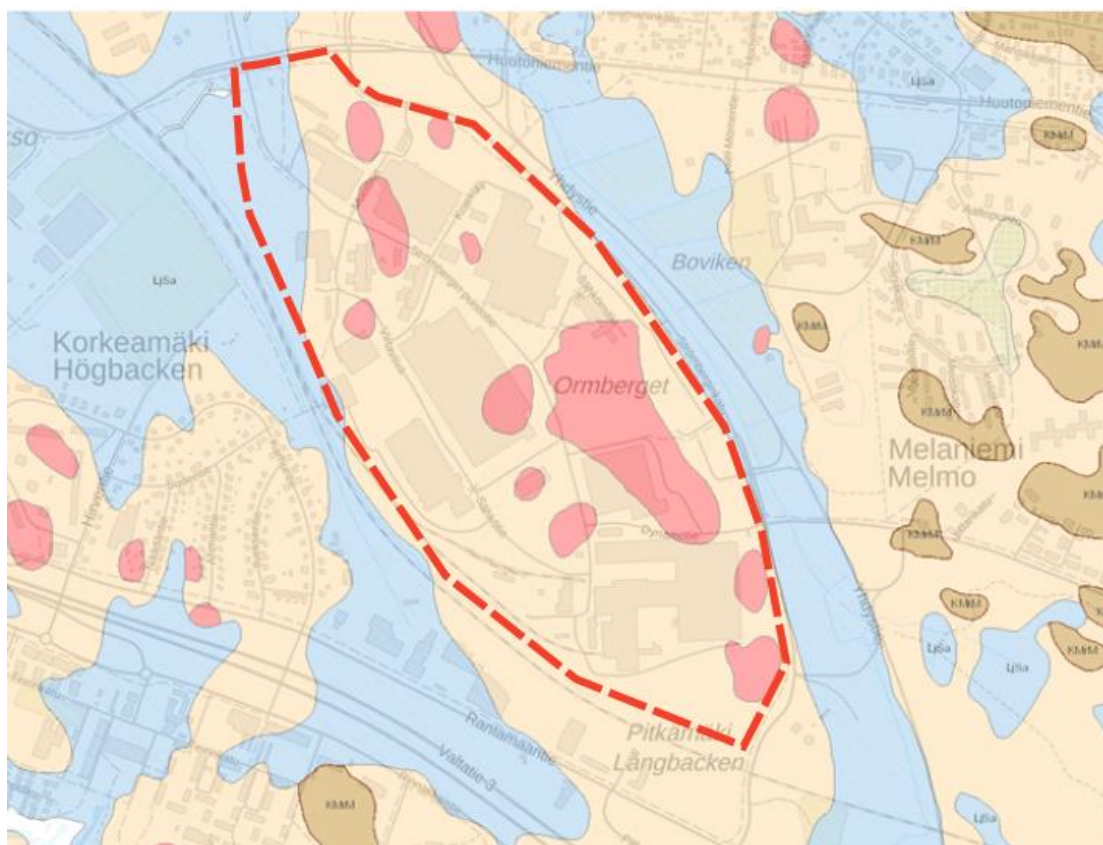


## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

### Maaperä

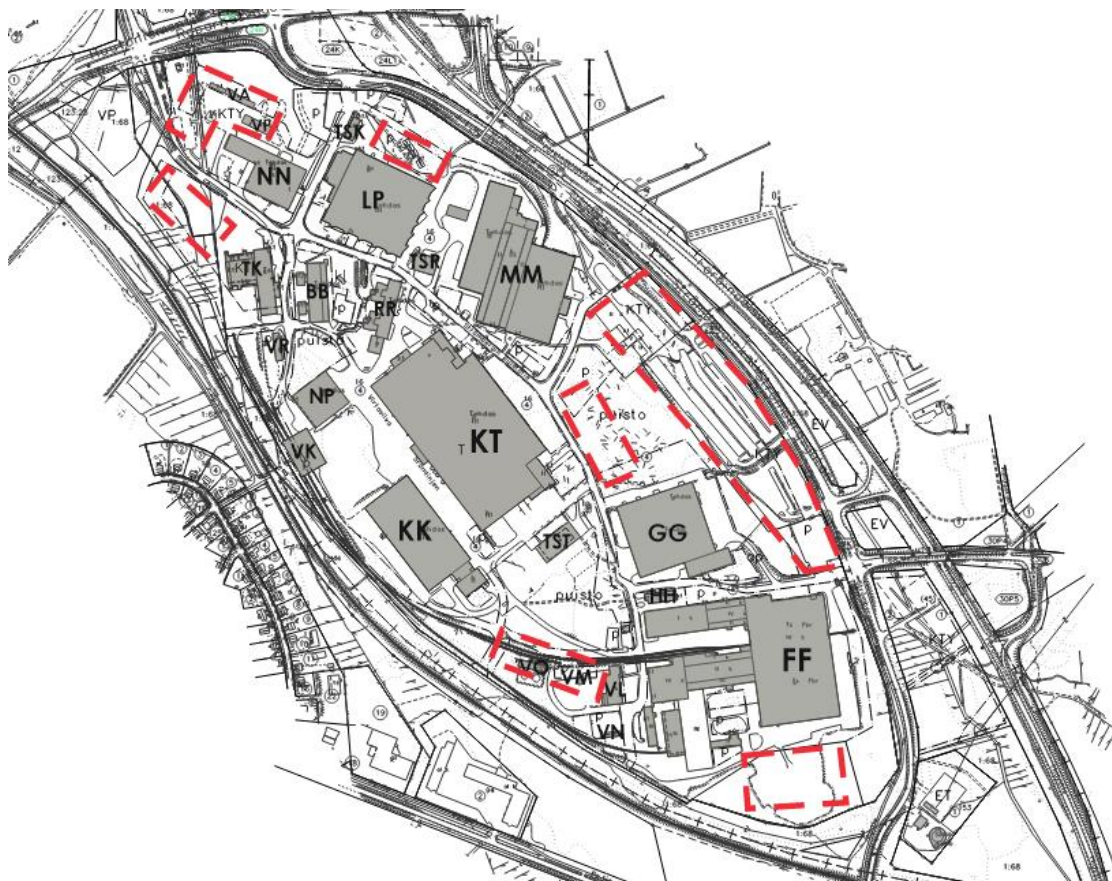
Alla on kaava-alueen ja sen lähialueiden maaperäkartta, johon yrityspuisto on rajattu punaisella katkoviivalla. Kaava-alue sijaitsee suurelta osin moreeniselänteellä, joka on suuntautunut luoteesta kaakkoon Vaasan rannikkoalueelle ominaiseen tapaan mannerjään virtauksen suuntaisesti. Kaava-alueen maaperä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



*Strömberg Parkin ja sen lähialueiden maaperäkartta (GTK).*

Rakennettavuudeltaan alueen perustamisolosuhteet ovat pääosin hyvät. Peruskallio on joko pinnassa tai pääosin alle 1,5 metrin syvyydessä ja maaperä on pääosin moreenia. Alueen luoteisosassa radanvarressa on savikkoa ja avo-ojia, minkä vuoksi kohta on rakentamisolosuhteiltaan heikompi alueen muihin osiin verrattuna. Suotuisimmat rakennuspaikat sijoittuvat rinteisiin, joihin Alvar Aallon vuoden 1946 asemakaavassa rakennukset ovat sijoitettu.

Alla on karkea karttaesitys kaava-alueen rakennettavuudeltaan suotuisimmista rakennuspaikoista.



*Kaava-alueen suotuisat rakennuspaikat.*

### **Happamat sulfaattimaat**

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

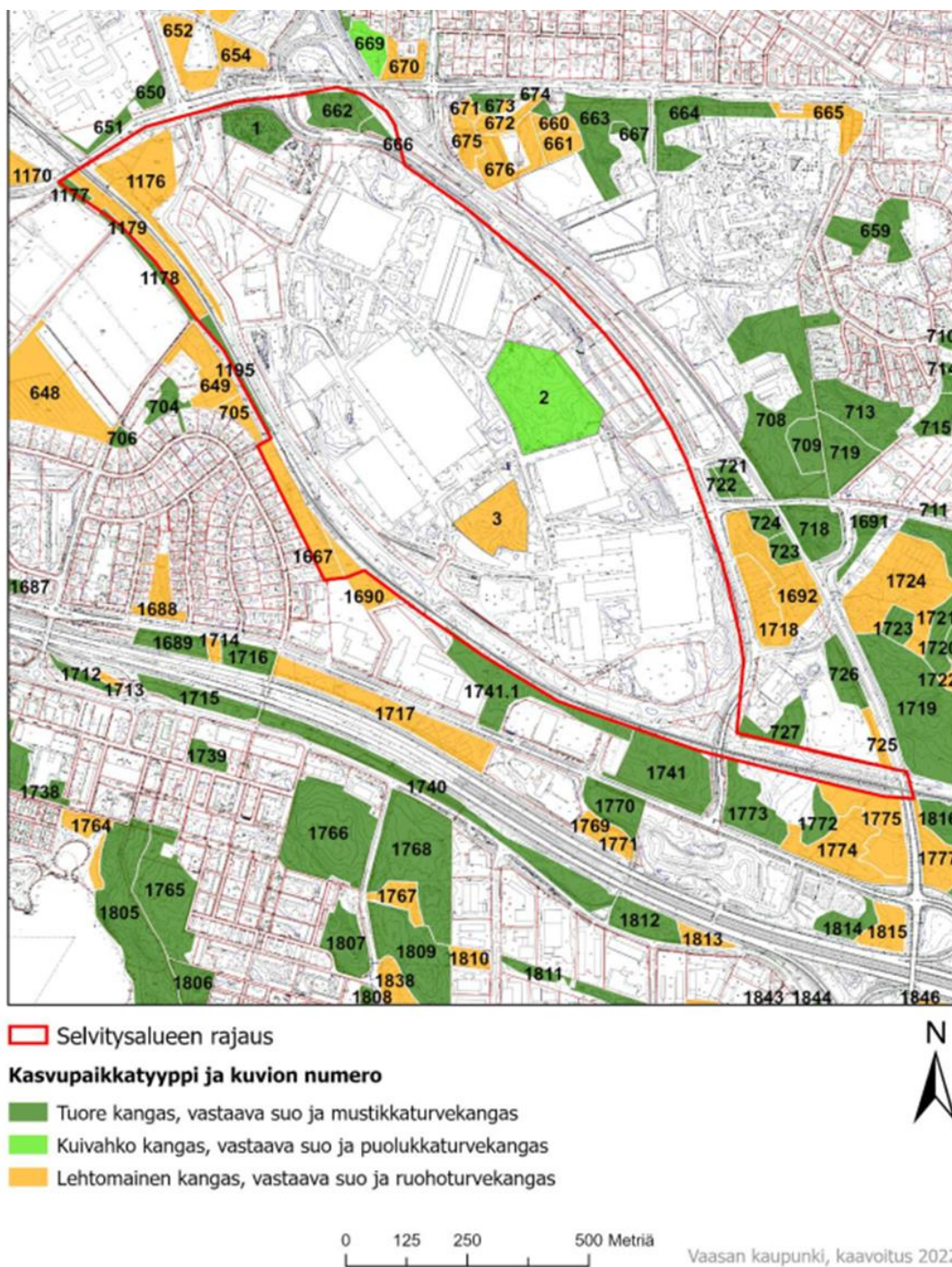
Geologinen tutkimuskeskus (GTK) ylläpitää happamien sulfaattimaiden karttamuotoista tietotuotetta, jossa kuvataan HaSu-maiden esiintymisen todennäköisyyttä alueellisesti. Kartat perustuvat maastotutkimuksiin, laboratorioanalyysien tuloksiin ja muun muassa aerogeofysiikan aineiston ja maaperäkarttojen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

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden todennäköisyys on tietomallin mukaan hyvin pieni (sininen väri). Huolimatta happamien sulfaattimaiden esiintymisen epätodennäköisyydestä kaava-alueella, kaavamääräyksissä on yleismääräys veloitteesta selvittää HaSu-maiden esiintymisen ja käsittelyn ennen rakentamisen aloittamista.





ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024



*Kaava-alueen ja sen lähiympäristön metsien kasvupaikkatyytit.*

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



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024



*LP-rakennuksen lounaiskulman mäntymetsikköä Strömbergin puistotien reunassa.*

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



*Maisemallisesti merkittäviä mäntyjä BB- ja VL-rakennuksen piha-alueilla.*





*Maisemallisesti merkittävät männyt ovat keskeinen osa Virtaviivan katutilaa.*

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

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

Piha-alueet ja rakennusten sisäänkäynnit ovat pääosin hoidettuja, nurmetettuja ja jalopuita on istutettu sisäänkäyntejä korostamaan. Lastauspihat ja pysäköintialueet ovat asfalttipintaisia kenttiä, eikä niitä juurikaan ole jäsennelty kasvillisuuden avulla.

Yrityspuistossa sijaitsee kaksi suurempaa yhtenäistä metsäaluetta: Strömbergin puistotien pohjoispuolella oleva niin kutsuttu keskusmetsä ja samaisen puistotien eteläpuolella oleva metsäalue. Kyseiset metsiköt eroavat toisistaan kasvuolosuhteiltaan ja siten myös kasvillisuustyyppiltään. Keskusmetsä sijoittuu merenpintaan nähden korkeammalla olevalle kallioalueelle, joka on osittain avokalliota. Metsä on kasvutyyppiltään kuivahko kangas, jonka karuimmissa osissa kasvaa varttuneita mäntyjä ja kasvuolosuhteiltaan rehevämmissä osissa esimerkiksi haapaa ja koivua. Puistotien ja siitä haarautuvan MM-rakennuksen eteläpuolelle johtavan ajotien kulmauksessa on keskusmetsässä vähäpuustoisempi kohta, jossa metsänpohjan sijasta on nurmikko. Strömbergin puistotien eteläpuolinen metsikkö sijaitsee keskusmetsään nähden matalammassa maastonkohdassa notkelmassa ja sen maaperä on pääosin moreenia. Se on kasvupaikkatyyppiltään lehtipuuvaltainen lehtomainen kangas, jonka valtapuulaji on koivu.



*Keskumetsän puustoltaan harvempi osa MM-rakennukselle johtavan ajoreitin varrella.*

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

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

## **Eläimistö**

### Koko kaava-alueen luontoinventointi 2020

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

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

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



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

uhanalaisuusluokituksen mukaisia lajeja, kuten räystäspääsky (EN) ja haarapääsky (VU), varpu-  
nen (EN), viherpeippo (EN) ja västäräkki (NT).



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

Alueelta on käytettävissä aiempaa tietoa liito-oravan esiintymisestä. Liito-oravakartoitukset  
tehtiin jälkijätöksiin perustuvalla menetelmällä.

Kevään 2020 kartoituksissa löydettiin kaksi lisääntymis- ja levähdyspaikkaan viittaavaa pa-  
panalöydöstä (yli 100 papanaa) Strömberginkadun ja rautatien läheisyydestä. Alueen itäosasta  
löytyi harvakseltaan papanoita useasta paikasta, mutta ei selvästi osoitettavaa pesäpuuta. Ole-  
ttavasti laji käyttää alueen itäosan metsiköitä siirtymiseen elinalueelta toiselle, sillä lajin tun-  
nistettuja esiintymisalueita on yrityspuiston ulkopuolella esimerkiksi Mustikkamaan alueella.

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

Viitasammakkokartoitus tehtiin keväällä 2020 lajin kerääntyessä kutupaikoille, minkä yhtey-  
dessä vesistö kierretään ja lasketaan mahdolliset ääntelevät koiraat. Viitasammakko käyttää  
kutupaikkanaan lampia, kosteikoita, meren lahtia ja järvenpohjukoita. Selvitysalueen pohjois-  
osassa on kosteikkoalue, mutta sieltä ei havaittu viitasammakoita.

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

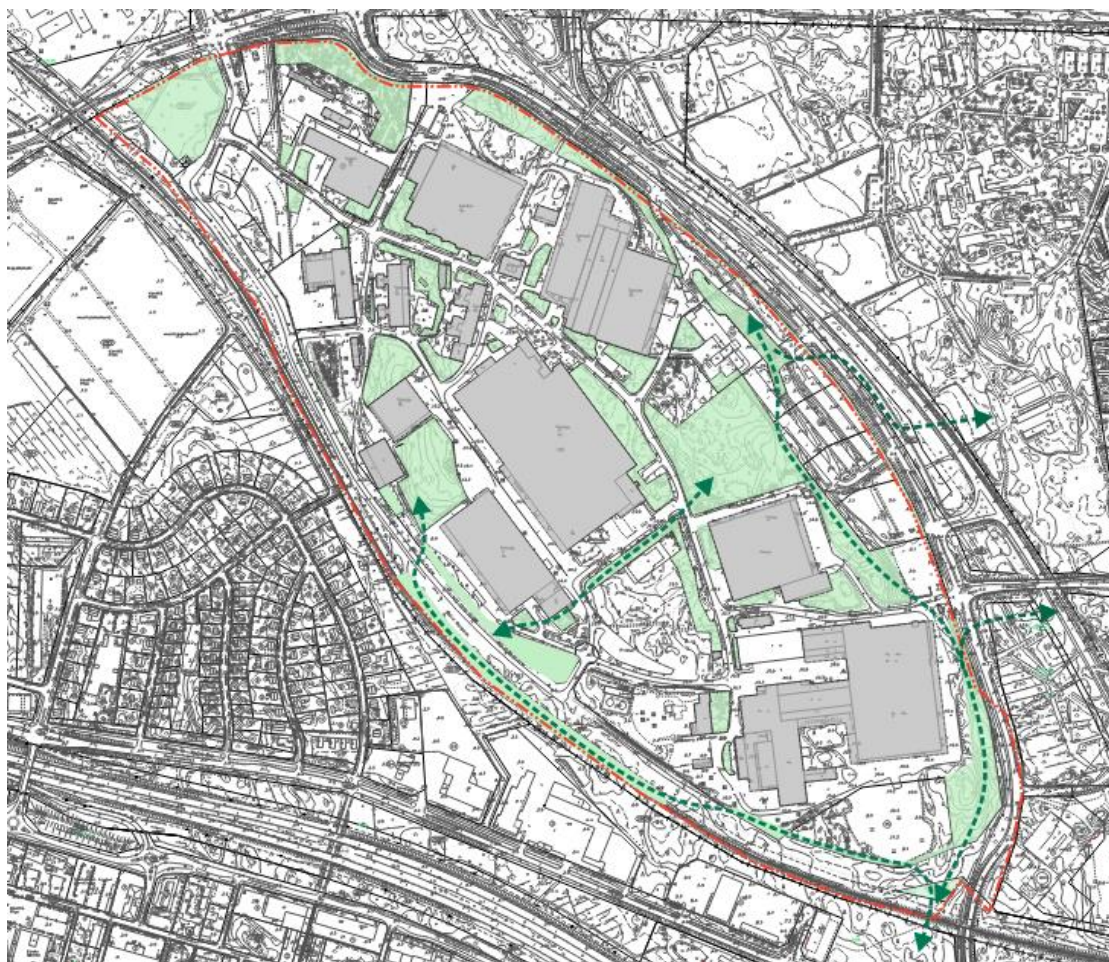


#### Liito-oravakartoitukset 2023 ja 2024

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

#### Ekologiset kulkuyhteydet

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



*Kuvassa on esitetty suunnittelualan ja sen lähiympäristön ekologiset kulkuyhteydet.*

### 3.1.6 Kunnallisinfran verkostot



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

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

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

*Kulvertin hätäpoistumisreitti.*

#### Vesi- ja viemäriverkosto

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

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

#### Kaukolämpö

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

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

#### Sähköverkko

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

#### Tieto- ja teleliikenne

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

#### Paineilma

Paineilmaputkistot sijaitsevat pääosin putkitunnelissa.



### 3.1.7 Liikenne

#### Autoliikenne

##### Yhteydet kaupungin katuverkkoon

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

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



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

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



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

Alueen sisäiset ajoyhteydet

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

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



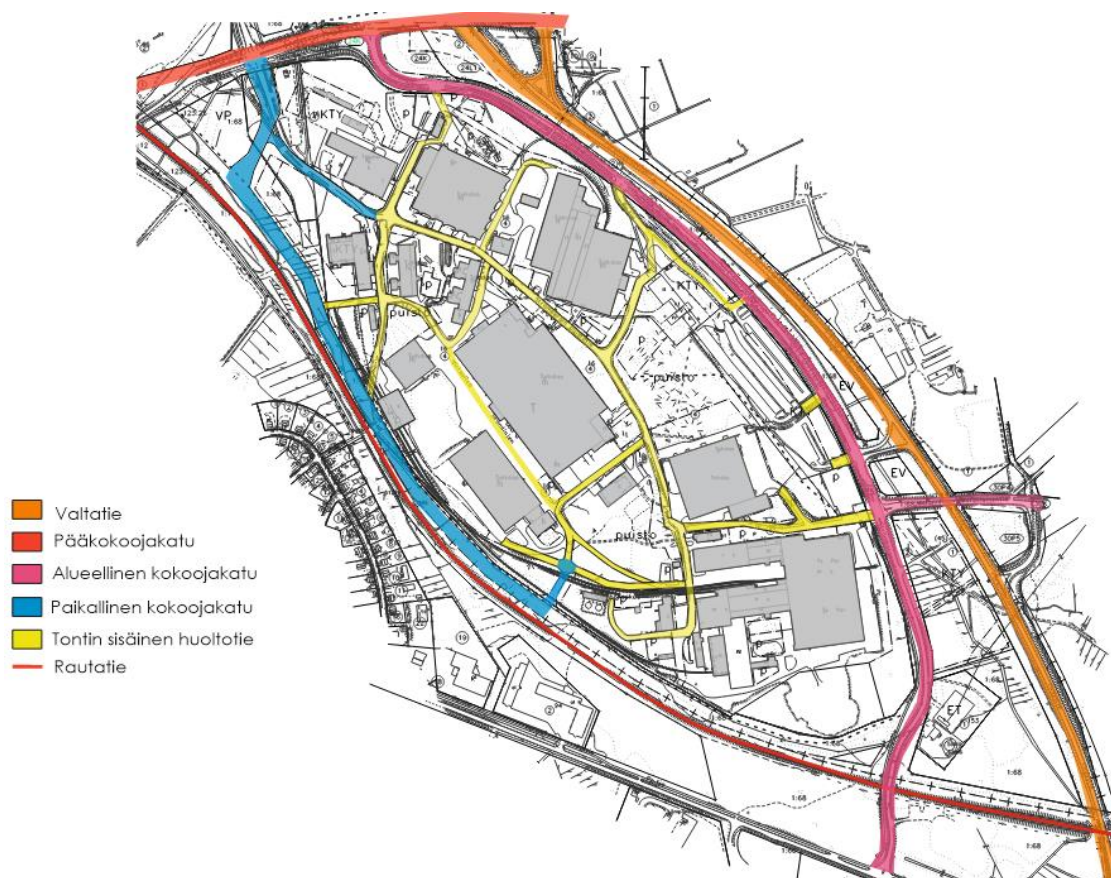
*Strömbergin puistotie pohjoiseen päin kuvattuna. Oikealla puolella näkyy GG-rakennuksen lastausalue ja vasemmalla TST-rakennus.*

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

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

## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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



*Kaava-alueen liikenneverkko.*

### **Joukkoliikenne**

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

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

### **Raideliikenne**

Strömberg Park on aikoinaan rakennettu valtakunnallisen rautatieyhteyden varrelle. Alueelle on johtanut kaksi rautatien pistoraidetta tavarankuljetuksia varten, mitkä voivat keskusvarastolle (TK) ja kone-tehtaalle (NN). Pistoraidet poistuvat alueelta, sillä ne jäävät Itäisen Ratakadun linjauksen alle.

### **Kevyt liikenne**

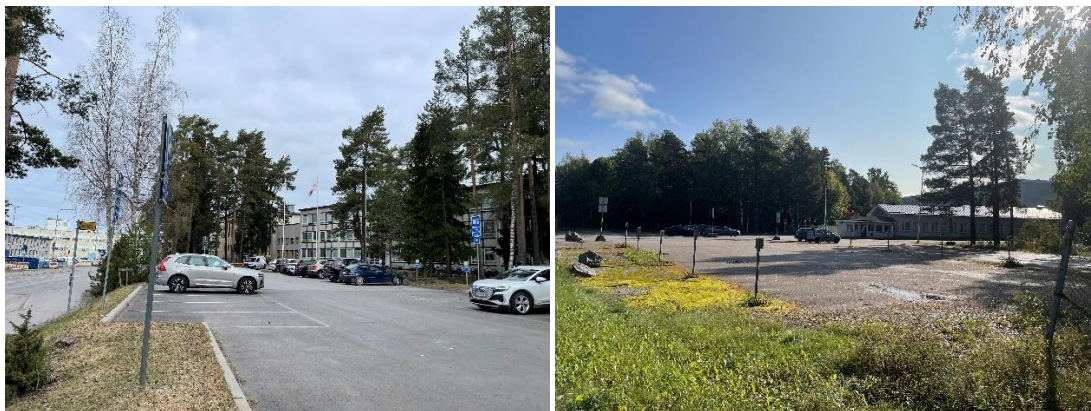
Pääpyöräreitit kulkevat Strömberginkadun, Itäisen Ratakadun toteutetun osuuden ja Strömbergin puistotien suuntaisesti ajoradan vieressä. Ympäröiviltä kaduilta on useita liittymiä yrityspuistoon: Strömberginkadulta neljästä kohtaa, Huutoniementeiltä sekä lännestä että idästä saapuville ja etelästä Korkeamäen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

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

### **Pysäköinti**

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

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



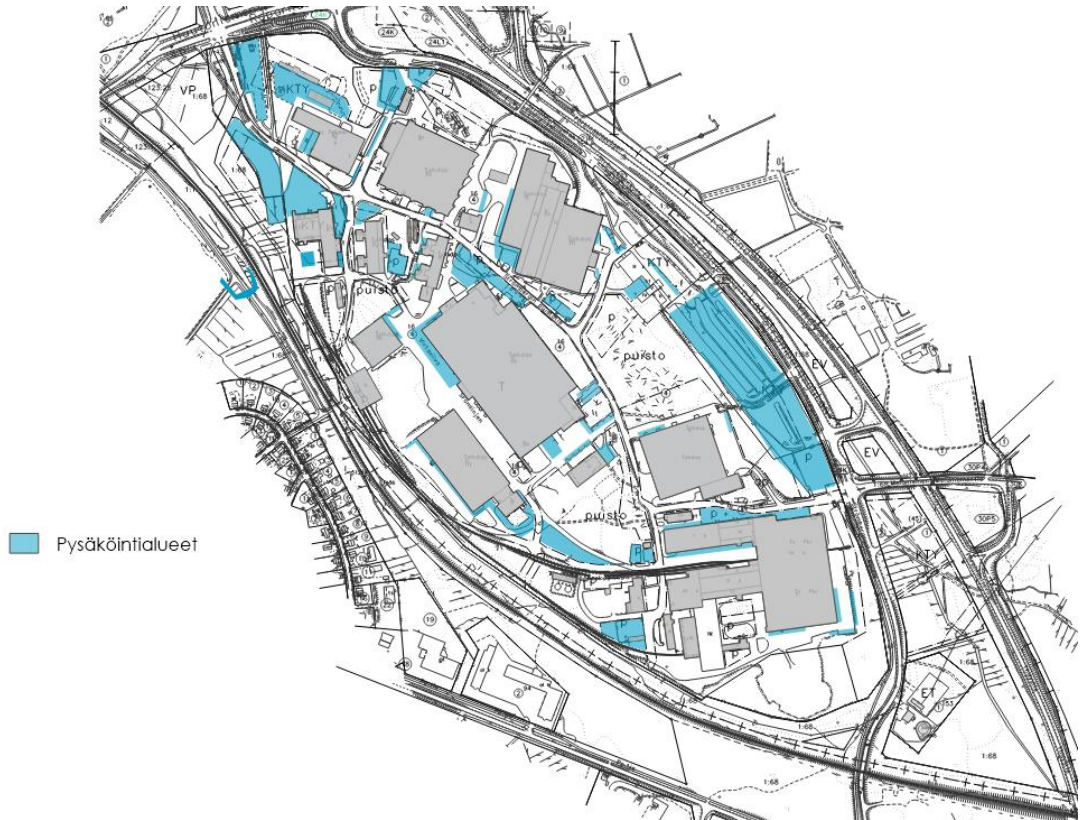
*Esimerkkejä yrityspuiston eri laajuisista pysäköintialueista. MM-rakennuksen eteläpuolen muutaman kymmenen ja TSK-rakennuksen reilu sadan autopaikan kenttämäinen pysäköintialue. Molempia rajaa puusto alueelle ominaiseen tapaan.*

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

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



ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024



*Kaava-alueen nykyiset pysäköintialueet.*

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



*Useiden rakennusten sisäänkäyntien yhteydessä on pyöräpysäköintipaikkoja. Alueella on käytetty erilaisia pyörätelineitä ja osan yhteydessä on katos. Joidenkin sisäänkäyntien läheisyydestä pyörätelineet puuttuvat tai niitä pysäköitäviin pyörien määrään nähden liian vähän. Tilanne aiheuttaa osin hallitsematonta pyöräpysäköintiä.*

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

### 3.1.8 Maanomistus

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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

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

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Tällä kaavamuutoksella tuetaan seuraavien tavoitteiden toteutumista:

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

### Vaasan strategia vuosina 2022–2025

Kaupunginvaltuusto on 14.2.2022 hyväksynyt Vaasan kaupungin strategian päätavoitteet:

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

sekä päätavoitteiden saavuttamista toimeenpaneviksi teemaohjelmiksi:

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

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

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

### Maakuntakaava



*Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa maakuntakaavassa 2040.*



## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

### Maakuntakaava 2040

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

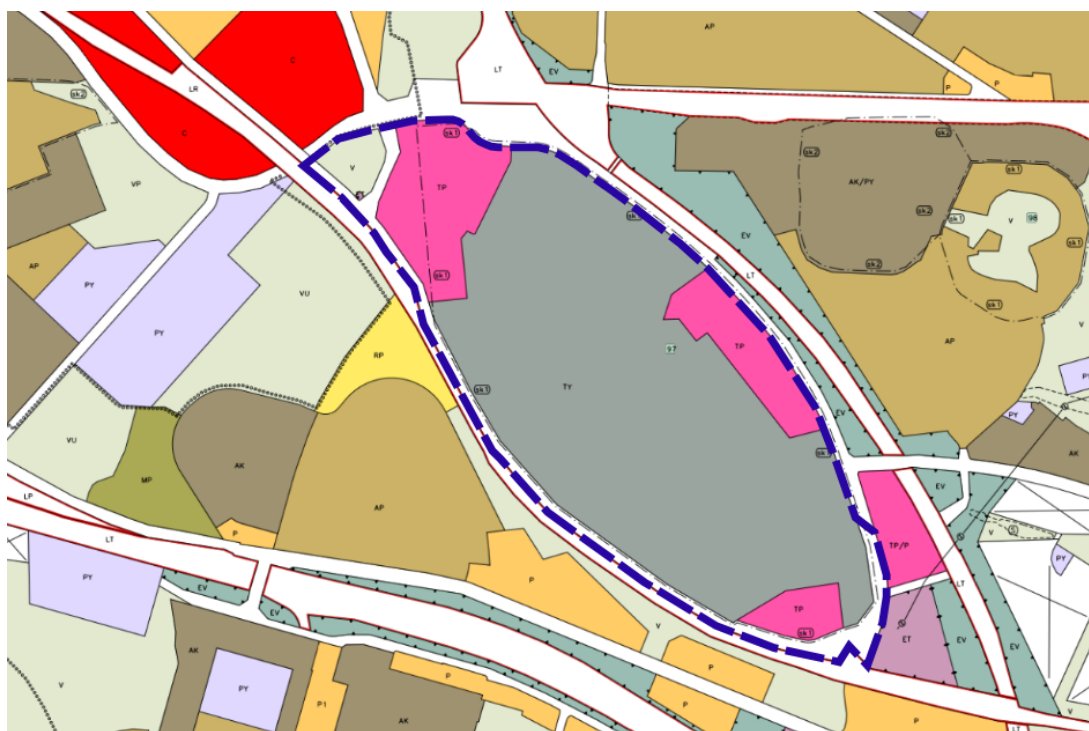
Kaava-alueen pohjoispuolella on merkintä uusi tai parannettava tielinjaus liittymäjärjestelyineen ja eritasoliittymineen sekä eteläpuolella parannettava rataosuus. Alueen eteläpuolella on energihuollon alue (en) sekä tilavaraus paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköä (kmt1) varten. Kaupungin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

### Maakuntakaava 2050

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

Maakuntakaava 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.-31.3.2022 ja kaavaluonnos 27.4-31.5.2023. 16.9.2024 päivätty maakuntakaavaehdotus 2050 on nähtävillä 23.9.-25.10.2024. Kaavaehdotuksessa kaava-alueelle on osoitettu samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.

### **Yleiskaava 2030**



*Asemakaavan muutosalueen sijainti yleiskaavassa.*

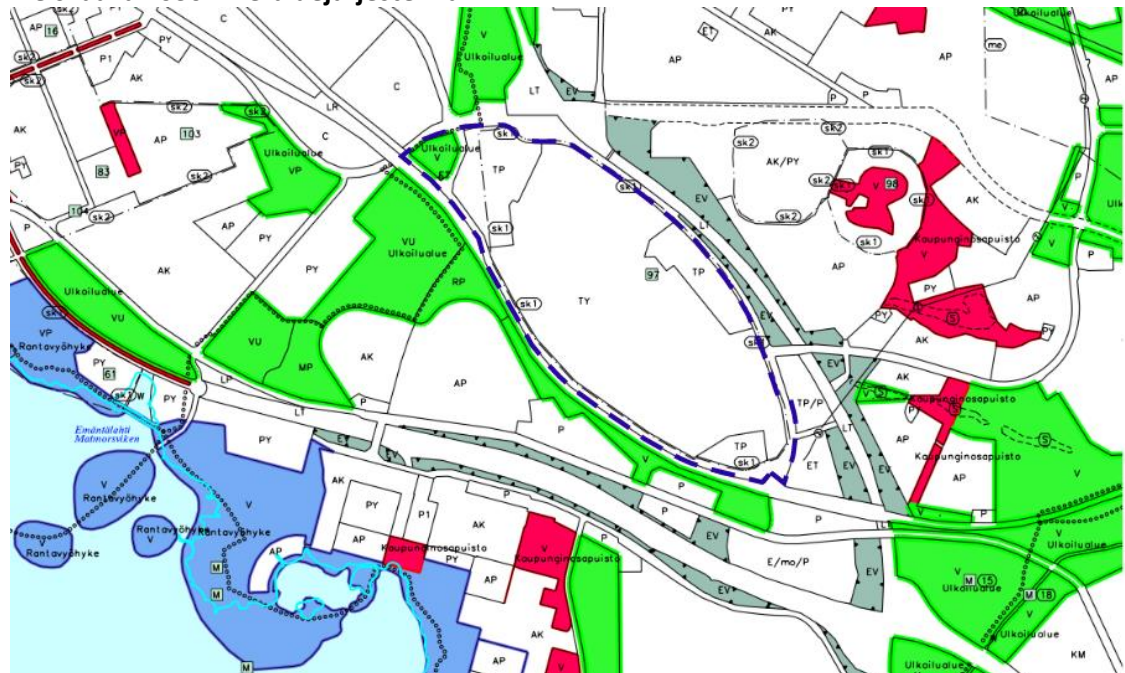
ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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

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

### Yleiskaava 2030 viheraluejärjestelmä



Ote Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmäkartasta.

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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

### Suojelupäätökset

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



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

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia kolmesta asemakaavasta:

#### ak885 vuodelta 2005

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

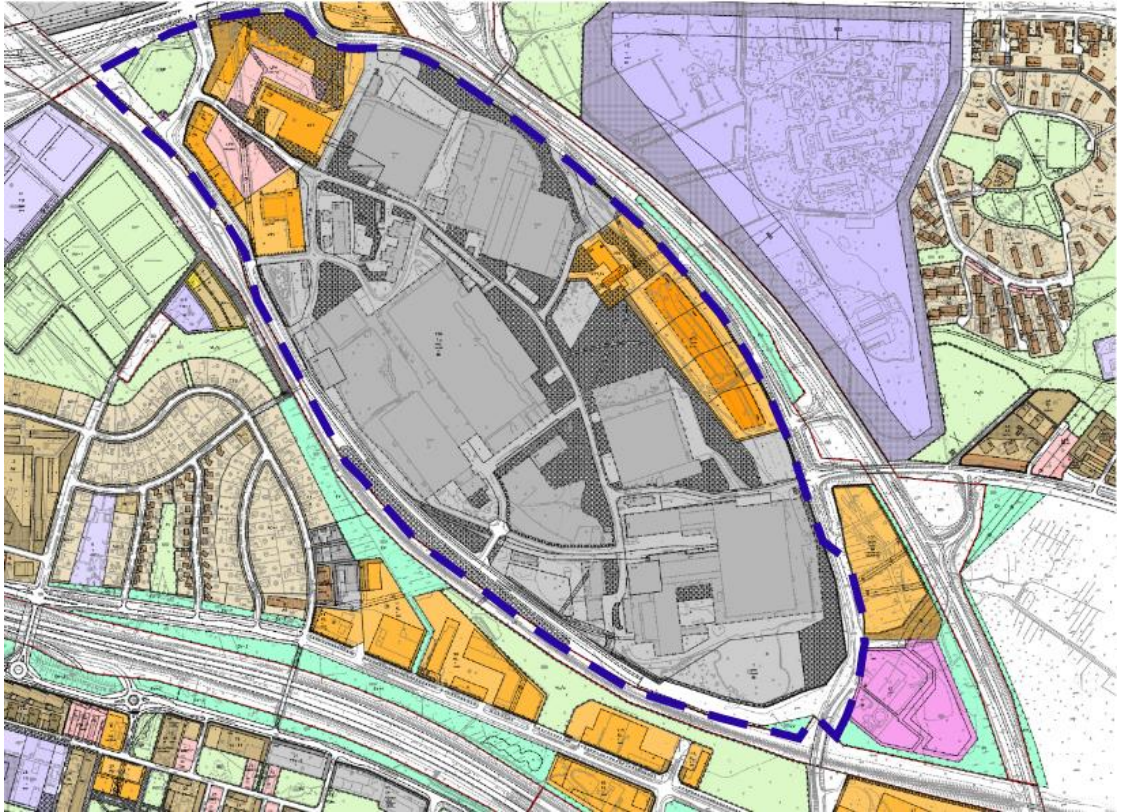
#### ak1095 vuodelta 2019

- Osuus Itäistä Ratakatua.

#### ak1097 vuodelta 2020

- Tontti nro 10 Strömberginkadun varressa.





*Asemakaavan muutosalueen sijainti ajantasa-asemakaavassa.*

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

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

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

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

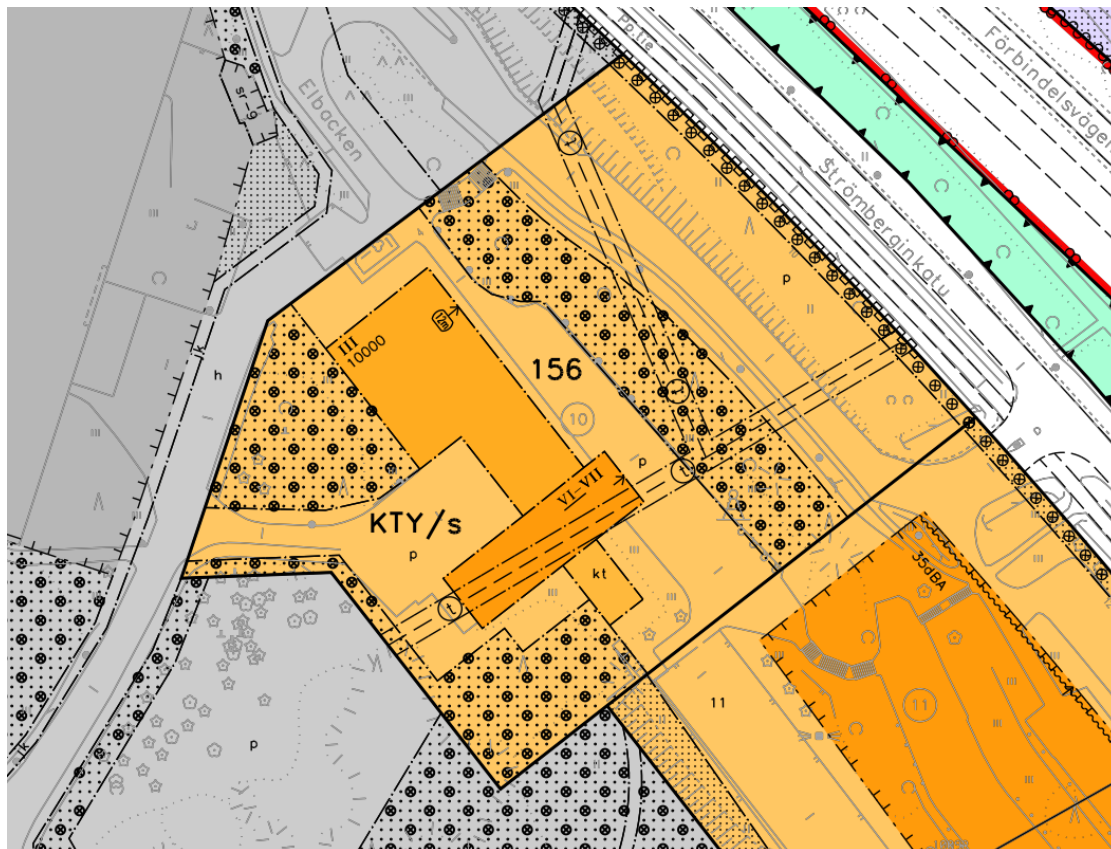




## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

### ak1097



*Ote ak1097 kaavakartasta.*

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

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

### **Kaupungin maapoliittinen ohjelma**

Vaasan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.12.2019 uuden kaupungin maapoliittisen ohjelman.

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Rakennuskielto**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.



### **Pohjakartta**

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

### **Tonttijaot**

Alueella on voimassa seuraava tonttijako:

- 905 2324, hyväksytty 16.6.2004

### **Johtorasitteet**

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

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

Voimassa olevassa asemakaavassa tontteja rasittavat seuraavat rasitteet:

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

### **Maankäyttösopimus**

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

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt suunnittelualan suurimman maanomistajan aloitteesta. Hakija omistaa yhtä tonttia sekä katu- ja puistoalueita lukuun ottamatta suunnittelualueen maa-alueet. Yhden tontin omistajan kanssa tehtävään sopimukseen on kirjattu toimijan maankäyttötoiveet.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

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

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

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

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

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

#### 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.–22.6.2023.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAIKA:

#### 4.2.3 Viranomaisyhteistyö

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

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

Pohjanmaan maakuntamuseo: Alueella uuden tonttijaon vaikutukset kulttuuriympäristöön aiheuttavat huolta. Tähän asti alue on ollut yhdellä omistajalla, jolloin ympäristön käyttö on ollut yhtenäistä ja alueen sisäosissa ei juurikaan ole aitoja. Miten rakentamista ja käyttöä ohjataan jatkossa niin, että alueen yhtenäinen kokonaisluonne säilyy? Rakentamistapaohje voisi olla

yksi vaihtoehto ohjauksen välineeksi. Vuosituhannen alussa tehdyt rakennusinventoinnit ovat ansiokkaita, mutta ne on tarve päivittää. Suojelumerkintöjen poistamiselle tulee olla painavat perusteet.

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

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

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

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

## 4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

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

Luonnosvaiheessa esitetty korttelijako, jossa suuri T-tontin jaetaan useaksi pienemmäksi tontiksi, edellyttää katualueiden siirtämistä kaupungin ylläpidettäväksi. Tällöin alueen teollisuusstandardien mukainen infrastruktuuri on kunnallistettava. Toimenpiteen kustannuksista neuvotellaan syksyn 2024 aikana.

#### **ABB:n tavoitteet**

- Alue säilyy työpaikka-alueena.
- Voimassa oleva asemakaava on laadittu tilanteeseen, jossa alue avattiin ja suuresta tontista irrotettiin omiksi tonteikseen siihen tarkoitukseen luontevimmat osat alueen reunoilta. Nyt ollaan valmistelemassa vaihetta, jossa loputkin ulkopuolisille toimijoille luovutettavat tontit irrotetaan ABB:n tontista.
- Uusi kortteli- ja tonttijako, joka mahdollistaa suuren T-tontin jakamisen useammaksi tontiksi eri toimijoiden omistettavaksi ja vuokrattavaksi.



## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

- Tonttien käyttötarkoituksmerkintöjen uudelleen määrittely. Toimistorakennukset eivät ole toteutuneet alueelle kahdessa vuosikymmenessä, joten näiden tonttien käyttötarkoitus tulee tutkia.
- Tarkoitus on tuottaa alueelle lisää tarkoituksenmukaisia ja kysyntää vastaavia tiloja. Viime vuosina kysyntää on ollut monipuolisista tuotannollisista tiloista, joihin voidaan sijoittaa varastoja, logistiikkaa ja kevyt tuotantoa.
- Yrityspuiston halkova Strömbergin puistotie ja Dynamotie muutetaan kaupungin ylläpitämäksi kaduksi. Lisäksi osa Virtaviivasta ja Sähkötiestä tulisi osoittaa kaduksi ja siirtyä kaupungin ylläpidettäväksi.
- Erikoiskuljetusreitin siirtäminen Strömbergin puistotieltä Itäiselle Ratakadulle alueen sisäisen katuverkon liikenteen rauhoittamiseksi.
- Pysäköintialueiden sijoittaminen niin, että ne sijaitsevat jatkossa keskeisillä paikoilla rakennusten sisäänkäyntien lähetyvillä.
- Rakennussuojelumerkintä toivotaan poistettavan muutamasta rakennuksesta. Merkinnän poistamisen perusteluna on rakennuksen huono kunto ja käyttämättömyys sekä toive korvata oleva rakennus eri käyttötarkoituksen mahdollistavalla uudisrakennuksella.

### **Kiinteistö Oy Aadomuksen tavoitteet**

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

### **Kaupungin tavoitteet**

- Strömberg Parkin alueelle ei osoiteta asuntotuotantoa.
- Kaavalla tutkitaan tilaa vaativan kaupan sijoittuminen alueelle, mutta ei keskustahakuista erikoiskauppaa, vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.
- Alueen maankäytön jäsentämiseksi ratkaistaan seuraavat osa-alueet: 1. uudet tontit mahdollistava uusi kiinteistönmuodostus 2. rakennetun ja luonnonympäristön suhde 3. liikenne yhteydet alueen sisällä ja yhteydet kaupungin katuverkkoon 4. pysäköinnin jäsentäminen.
- Alue jaetaan useammaksi tontiksi, jolloin kaikille tonteille tulee olla sujuva ja turvallinen katuyhteys.
- Kunnallistekniikan, energianhuollon ja tietoliikenteen toimivuus varmistetaan uuden tonttijaon aiheuttaessa infraan muutostarpeita.
- Maanalainen infra sijoitetaan pääosin katualueelle, mutta huomioidaan tarvittaessa rasitealueina korttelialueilla.
- Hulevesien käsittely tapahtuu tonteittain, jotta valuvat vedet eivät rasita naapuritontteja.
- Uusi yhteys kaupungin katuverkkoon (Itäiselle Ratakadulle).
- Turvalliset ja viihtyisät kevyen liikenteen reitit (esimerkiksi työpaikkaruokalalle).
- Yrityspuiston halkova ja sen ympärillä olevat kaupunginosat yhdistävä uusi pyörätie.

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

- Pyöräpysäköinti sijoitetaan keskitetysti katoksiin rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen. Mahdollistetaan olemassa olevien tukirakennusten käyttö pyörätalleina (ml. kaasulaitokset).
- Pysäköintipaikkojen määrä mitoitetaan niin, että pysäköintialuevaraukset ovat riittävät tyydyttämään alueen pysäköintitarpeen silloin kun alueelle osoitetun rakennusoikeuden mukaiset rakennukset ovat toteutuneet.
- Kaavalla osoitetaan pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. Maanomistaja voi tarvittaessa toteuttaa niitä enemmän.
- Pysäköintiä varten osoitetaan useamman tontin käytössä olevia pysäköintialueita (LPA-alue) sekä tonteille pieniä pysäköintialueita rakennusten läheisyyteen.
- Alueen läpi kulkevalle erikoiskuljetusreitille on tavoitteena löytää vaihtoehtoinen sijainti Itäiseltä Ratakadulta. Päätöksen erikoiskuljetusreittien sijainnista tekee Pirkanmaan ELY-keskus.
- Suojelumerkinnät arvioidaan. Rakennuskanta arvotetaan arvotustyöryhmässä ja suojelumääräykset määritellään sen jälkeen.
- Alueen yhtenäisen luonteen säilyttäminen on suunnittelun lähtökohta, jotta RKY-alueeksi arvotettu rakennetun ympäristön ja luonnon muodostama kokonaisuus säilyy.
- Puistoalueet jäsentävät ympäristöä ja luovat alueelle karaktääriä. Vanhaa puustoa, erityisesti suuria puita, säilytetään mahdollisimman paljon.
- Olemassa olevaa ja uutta puustoa hyödynnetään pysäköintialueiden käsittelyssä.
- Alueella ja sen ympäröivillä alueilla esiintyvä direktiivilaji huomioidaan ohjaamalla kaavamerkinnöin ja -määräyksin puuston säilyttämistä.

#### 4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.–22.6.2023. Suunnitelmasta jätettiin 11 ennakkolausuntoa sekä yksi mielipide.

Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä ennakkolausunnoista ja mielipiteestä sekä kaavoituksen vastineet niihin:

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

##### Liikenne

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

##### Tulvasuojelu

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

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

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

Luonnonsuojelu

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

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

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

Alueiden käyttö

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

Kaavamateriaalia tulee täydentää Pohjanmaan maakuntakaava 2050 osalta.

***Kaavoituksen vastine:*** Yrityspuiston liikenneverkkoon liittyen on laadittu selvitys vuonna 2019 alueen edellisten kaavamuutosten (ak1095 Itäinen Ratakatu ja ak1097 Sähkömäki 10) laatimisen aikaan. Selvityksen yhteydessä tunnistettiin nykyisen liikenneverkon ongelmakohtia ja toteutettiin liikennelaskenta senhetkisten liikennemäärien selvittämiseksi. Nykytilanteen selvityksen ja tiedossa olevien muutostarpeiden perusteella tehtiin arvio liikennevirtojen jakautumisesta suunnitellulle uudelle katuverkolle. Selvityksen painopiste on ollut yrityspuiston sisäisen liikenneverkon nykytilan selvittämisessä ja tulevien muutosten vaikutusten arvioinnissa. Ennuste liikennemäärien jakautumisesta uudella katuverkolla näyttää, mistä liittymistä liikennevirrat siirtyvät alueen ulkopuoliseen katuverkkoon. Tarvittaessa tulee tehdä selvitys kaavan mahdollisista vaikutuksista ympäröivän maantieverkon liikenteeseen.

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

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

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

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

Kaavan tausta-aineistoksi selvitetään alueen hulevesijärjestelmän nykytilanne sekä arvioidaan siihen tarvittavat muutokset, joita kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset



*esimerkiksi rakennetun pinnan määrässä aiheuttavat. Hulevesijärjestelmän rakenteiden nykytilan selvittäminen on keskeinen osa selvitystyötä, koska esimerkiksi hulevesiputkien sijainnista on ollut epätietoisuutta.*

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

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

**Kaavoituksen vastine:** *Huomioidaan seuraavien kuulemisvaiheiden lausuntopyyntöjen viranomaislistassa.*

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

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

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

*Kaavalla ohjataan säilyttämään puustoa alueen reunavyöhykkeillä sekä korttelien sisäosissa. Puustoa tulee säilyttää yhteisinä jatkumoina korttelista toiseen, jotta alueelle ominainen yhtenäinen metsämäinen ilme säilyy ja direktiivilajin on mahdollista liikkua alueen eri osissa ja ulkopuolelle. Erityisesti radansuuntaisen puustoisien kulkuyhteyden säilyminen on keskeistä, minkä vuoksi puuistutuksin ohjataan vahvistamaan puuyhteyttä.*

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

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

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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

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

**Pohjanmaan poliisilaitos:** Ei ole lausuttavaa kaavamuutoksesta.

**Kaavoituksen vastine:** Kirjataan saapuneeksi.

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

**Kaavoituksen vastine:** Kirjataan saapuneeksi.

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

**Kaavoituksen vastine:** Huomioidaan suunnittelussa ja tiedottamisessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kaavoituksen vastine:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelman Kaavatilanne -otsikon alla kerrotaan, millaisia kaavamerkintöjä eri kaavatasojen kaavoihin (maakunta-, yleis- ja asemakaava) on osoitettu kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Pohjanmaan maakuntakaavaan 2040 on



*merkitty lähipalvelukeskuksiksi (ca) vain Huutoniemi ja Suvilahti, koska ne ovat suuralueidensa kaupunginosakeskuksia ja niissä on enemmän palveluita kuin esimerkiksi Korkeamäen tai Melaniemen asuinalueilla. Vaikka Korkeamäkeä ei ole merkitty maakuntakaavaan omalla kaavamerkinnällä eikä siksi mainittu kaavatilanteen tekstissä, on alueen asukkaiden mielipiteiden kuuleminen tärkeä osa kaavaprosessia asuinalueen sijaitessa Strömbergin yrityspuiston vieressä.*

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

## 4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

### 4.5.1 Kaavaluonnos

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

Strömbergin puistotien pohjoispuolella ovat kaksi KTY-tonttia ja yksi LPA-alue sekä puistotien eteläpuolella ovat kolme KTY-tonttia ja yksi LPA-alue poistetaan ja niiden tilalle osoitetaan kaksi tonttia teollisuus- ja varistorakennuksia varten.

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

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

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

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

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

Rakennusten rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeus osoitetaan käytetyn kerrosalan mukaisesti 50 kerrosalaneliömetrin tarkkuudella ja muiden rakennusten osalta rakennusoikeutta on pyöristetty käytettyyn rakennusoikeuteen

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

nähdessä vähän ylöspäin lähimpään sataan tai tuhanteen kerrosalaneliometriin rakennuksen koosta riippuen. Muutamiin rakennuksiin on määritetty tätä suurempi vähäisen laajennuksen mahdollistama rakennusoikeus. Rakentamisen korkeutta ohjataan kerrosluvuilla ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutena metreinä.

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



*Kaavaluonnos.*

### **Muut alueet**

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

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

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

### Liikennejärjestelyt

Asemakaavamuutoksessa annetaan korttelialueita koskevat autopaikkojen ja pyöräpaikkojen pysäköintinormit:

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

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

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

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

### Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on luonnosvaiheessa 82 ha.

Kaava-alue jakautuu eri toimintoihin seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T): 31,6 ha

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY): 28,6 ha

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY): 5,6 ha

Autopaikkojen korttelialue (LPA): 2,9 ha

Yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET): 0,02 ha

Suojaviheralue (EV): 0,2 ha

Lähivirkistysalue (VL): 1,4 ha

Katualue: 11,7 ha

Asemakaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennuksille (T) yhteensä: 129 700 k-m<sup>2</sup>

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille (TY) yhteensä: 165 500 k-m<sup>2</sup>

Toimitilarakennuksille (KTY) yhteensä: 33 700 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen korttelialue (LP) yhteensä: 2300 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä: 331 200 k-m<sup>2</sup>.

TY- ja T-korttelialueilla rakennusoikeudesta enintään 45 prosenttia saa käyttää liike- ja toimitorakentamiseen. KTY-korttelialueilla rakennusoikeudesta enintään 45 prosenttia saa käyttää teollisuus- ja varastorakentamiseen. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on 0,4 ja korttelialueiden tehokkuus on 0,47.



Kaavaluonnoksen mukaan rakennusoikeus vähenee kaava-alueella yhteensä noin 70 000 k-m<sup>2</sup> suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

#### 4.5.2 Korttelialueet

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

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

Tonteille osoitetaan säilytettävän puuston osia, jotka ovat olevia metsiköitä ja pienempiä puuryhmiä. Alueen pääkadun, Strömbergin puistotien, varteen osoitettava säilytettävä puusto tukee alueen puistomaisen luonteen säilyttämistä. Alueen ulkoreunoille sijoittuva säilytettävä puusto toimii suojaviheralueena ympäröivien liikenne- ja katualueiden suuntaan. Säilytettävän puuston lisäksi ohjataan istuttamaan uusia puita.

Puuston lisäksi korttelialueille on osoitettu suurimmat pysäköintialueet, jotta pysäköinnillä osoitetut alueet jäsennellään kasvillisuudella ja toteutetaan huolitellusti kaavamääräyksen ohjaamalla tavalla.

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

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Alla on kuvattu kukin käyttötarkoitus:

##### **Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)**

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

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

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

#### **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)**

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

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

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

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

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

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

#### **T- ja TY-tontit**

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

#### **Autopaikkojen korttelialue (LPA)**

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

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

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

#### **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)**

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

### 4.5.3 Katualueet ja tonttien sisäiset ajoreitit

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

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

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

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

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

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

### 4.5.4 Pysäköinti

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



## ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä

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

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

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

### **LPA-kortteli**

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

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

## **4.5.5 Muut alueet**

### **Lähivirkistysalue (VL)**

Kaupungin keskustan puoleisin kulma osoitetaan lähivirkistysalueeksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta, jossa se on puisto (VP). Perusteluna on tavoite säilyttää alue nykyisenlaisena luonnontilaisen kaltaisena monimuotoisena metsänä. Aluetta halkoo avo-oja, joka tulee säilyttää. Oja on merkittävä sen lähialueen kosteustasapainoa tasaavan vaikutuksen vuoksi. Lisäksi yrityspuiston keskustan puoleisen sisäänkäynnin yhteydessä oleva metsikkö toimii alueen metsäisen identiteetin kuvastajana. Sen vuoksi olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

### **Suojaviheralue (EV)**

Itäisen Ratakadun rakentamattoman linjauksen, Strömberginkadun ja raidealueen välisellä alueella on pienialainen suojaviheralue. Kaavamääräyksen mukaan alueella on turvattava

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

luonnonsuojelulain perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä säilyttämällä alue metsänä tai hoidettava siten, että lajin liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy. Lisäksi todetaan, että puustoa tulee tarvittaessa täydentää istuttamalla lajin käyttämiä puulajeja.

#### 4.5.6 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartalla.

#### 4.5.7 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.xx. –xx.xx.2023. Luonnoksesta jätettiin x lausuntoa ja x mielipide.

Ohessa on tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

#### 4.5.8 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

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

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täydentyä ehdotusvaiheessa)

### 5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

#### 5.1.1 Mitoitus

#### 5.1.2 Korttelialueet

#### 5.1.3 Muut alueet

#### 5.1.4 Liikenne ja pysäköinti

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Kaavamuutoksessa osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Strömbergin teollisuus- ja asuinalue merkinnällä sk-1. Rajaus osoitetaan valtakunnallisen inventoinnin mukaisena kattamaan teollisuusalue, koska työntekijöiden asuintalot eivät kuulu kaava-alueeseen.

Alueen rakennuksille osoitetaan rakennussuojelumerkinnot rakennusinventoinnin päivityksen, arvottamistyöryhmän arvoituksen ja viranhaltijoiden tekemän kokonaisarvioinnin perusteella.

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

### 5.3 Kaavan vaikutukset

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

Luonnosvaiheessa osoitettava rakennusoikeus tarkoittaisi täysimääräisesti toteutuessaan alueelle noin viidekseen lisää rakennusoikeutta verrattuna kaavan laadinnan tilanteeseen. Rakennusoikeus vähenee nykyisen kaavan mahdollistamaan selkeästi. Luonnosvaiheen mahdollistama uudisrakentaminen ohjataan sopeutumaan olevaan rakennuskantaan mahdollisimman saumattomasti.

Alueen metsäinen luonne ohjataan säilyttämään. Nykykaavaan nähden säilytettävän puuston määrä hieman lisääntyy. Kuitenkin muutamilla tonteilla muutos on negatiivinen.

Kaava mahdollistaa alueen nykyisen toiminnan jatkumisen normaalisti ja edistää suunnittelualueella toimivien yritysten elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioimisen vertailukohta on 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muutettaisi. Tällöin yrityspuistoa on mahdollista täydentää kerrostalomaisilla 4–6-kerroksisilla toimitilarakennuksilla, jotka sijoittuisivat alueen pohjoisosaan Kupariportin



alueelle sekä Strömberginkadun varteen. Kaavan mahdollistamat toimitilarakennukset ovat pääosin korkeampia ja poikkeavat mittakaavaltaan alueen olevasta rakennuskannasta. Toimitilarakentamiselle ei kuitenkaan ole ollut kysyntää ja tontit ovat olleet rakentamatta kaksi vuosikymmentä. Vastaavasti tuotannollisella toiminnalla on tarvetta uusille tiloille kerroskorkeudeltaan korkeissa hallimaisissa tiloissa, jotka ovat pohjapinta-alaltaan laajoja. Kaavamuutos mahdollistaa kysyntään paremmin vastaavien toimintoiltaan monipuolisten hybridirakennusten rakentamisen ja vastaa tuotannollisten tilojen kysyntään.

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

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

Yrityspuiston rakennukset on inventoitu ja arvotettu arvottamistyöryhmässä, joka koostuu kaupungin ja Pohjanmaan museon edustajista. Arvottamisen tarkoituksena on ollut arvioida, millä rakennuksilla, niiden osilla tai niiden muodostamilla rakennuskokonaisuuksilla erityistä merkitystä Strömberg Parkin arvokkaalle kokonaisilmeelle. Tämän päätöksen taustaksi työryhmä on määrittänyt kunkin rakennuksen arvot. Työryhmän tekemän arvottamisen jälkeen määritellään suojeltavat rakennukset ja tarkemmin suojelumääräykset. Rakennukselle määritettyjen arvojen lisäksi suojelumääräyksen arviointiin vaikuttaa 1) suojelun kohtuullisuus kiinteistön omistajalle, 2) rakennuksen kunto sekä 3) suojelulla syntyvä kokonaisuus ja sen toteutettavuus. Strömbergin tapauksessa listatut suojelumääräysten arvioinnissa huomioitavat asiat korostuvat, kun kyse on toiminnassa olevasta teollisuusympäristöstä.

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

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

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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

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

Asemakaavamuutoksella vähennetään rakennusoikeutta alueella nyt voimassa oleviin asemakaavoihin nähden. Voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä 400 000 k-m<sup>2</sup>. Alueella on toteutunutta rakennusoikeutta 265 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 331 000 k-m<sup>2</sup>, joten asemakaavamuutoksella rakennusoikeus vähenee 70 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalat osoitetaan väljästi, jotta kaava mahdollistaa korttelialueiden joustavan toteutuksen ja tonttijaon muutokset tarpeen mukaan.

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

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

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

### 5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tullaan arvioimaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Kustannusarvio laaditaan kuntatekniikassa ja kiinteistötoimessa käyttäen laskelmassa x/2024 hintatasoa. Kaavan toteuttaminen edellyttää suunnittelualueen sisäisen katuverkon laajentamista ja yhdyskuntateknisten verkostojen muutostöitä. Tontin sisäisten reittien muuttaminen kaduiksi aiheuttaa kustannuksia, koska katuihin liittyy kaupungin kadunpitovelvollisuus. Se käsittää kadun suunnittelemisen, rakentamisen ja sen kunnossapidon sekä muut toimenpiteet, jotka tehdään katualueen ja sen ylä- ja alapuolisen infran yhteensovittamiseksi.

Seuraavassa on eritelty infraan kohdistuvia muutostarpeita:

- Kaduksi muutettavien nykyisten tonttien sisäisten reittien, kuten Dynamotien, kuivatus on järjestettävä niin, etteivät hulevedet valu viereisille tonteille.
- Jätevesiviemärit ja vesijohdot tulee siirtää katu- tai muille yleisille alueille.
- Katuvalaistus tulee erottaa omaksi järjestelmäkseen, minkä vuoksi katuvalaisimet osoitetaan katujen varsilla katualueiden puolelle tonttien sijasta.

Kaavamuutoksella määriteltyjen katualueiden siirtyminen kaupungille aiheuttaa arviolta xx euron kustannuksen.

Kaavan toteutumisesta aiheutuvista infrastruktuurin muutosten kustannuksista ja aikatauluista sovitaan maankäyttösopimuksessa kaupungin, johtolaitosten ja yksityisten maanomistajien kesken. Koska hankkeeseen liittyy mittavia infrastruktuurijärjestelyitä, joita ei tehtäisi ilman ABB:n toivetta, maanomistajana ja kaavamuutoksen hakijana se maksaa korvauksia infrastruktuurimuutoksista syntyvistä kustannuksista. Maankäyttömaksut perustuvat teollisuustonteilla tonttien pinta-alaan, joten rakennusoikeuden muutoksella ei ole suoraa vaikutusta yritysten maksuihin.

Infran järjestelmän uusiminen voidaan ainakin osittain kattaa liittymismaksuilla, jotka määräytyvät muun muassa liitettävän kerrosalaneliömetrien määrän mukaan. Jokainen järjestelmään liitettävä kiinteistö kustantaa liittymäjohtonsa pääjärjestelmästä lähtien. Huomioitavaa on se, että liittymismaksu siirtyy mahdollisen omistajavaihdon yhteydessä uudelle kiinteistön omistajalle, kunnes uusi verkko on kokonaisuudessaan käytössä ja vanha poistettu käytöstä.

Kaavan mahdollistama rakentaminen tuo kaupungille tuloja kiinteistöveron muodossa. Kaavan mukainen rakentaminen ja uusi korttelirakenne mahdollistavat ABB:n ja muiden alueella toimivien yritysten toimintaedellytysten paranemisen, mikä varmistaa kaupungin verokertymää tulevina vuosina. Esimerkiksi suunnittelualueen rakentamattomien tonttien rakentumisesta aiheutuva työpaikkojen lisääntyminen voi lisätä paikallisesti kaupallisten ja julkisten palvelujen sekä asuntojen kysyntää, jos työntekijöitä muuttaa lähialueelle. Muu elinkeinoelämä hyötyy yrityspuistosta yhteistyö ja synergiaetujen myötä.

### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Suunnittelualue sijaitsee sekä paikallisesti että seudullisesti liikenteellisesti vetovoimaisella paikalla sijoituessaan pääkokoojakatujen sekä Yhdystien ja valtatie 3 eritasoliittymien läheisyyteen. Itäisen Ratakadun Strömberginkatuun yhdistyvä loppuosa on suunniteltu ja kaavallisesti mahdollistettu voimassa olevassa asemakaavassa.

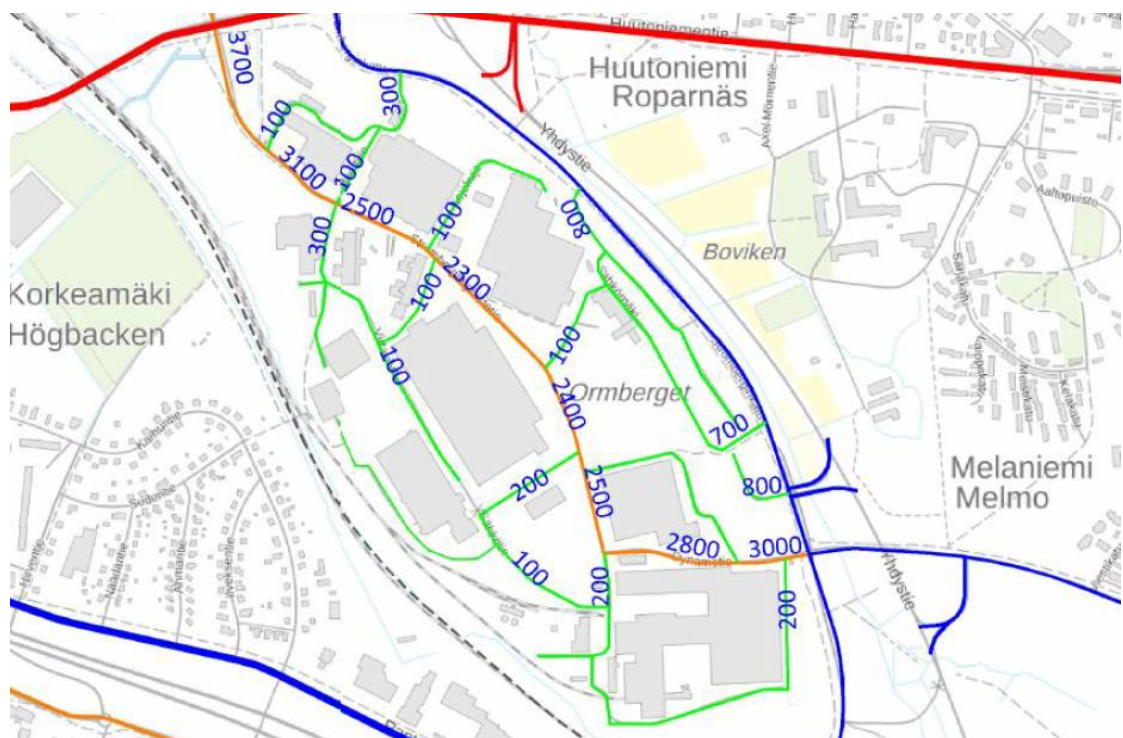


ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

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

Liikenteen alueellisen jakautumisen lisäksi liikenneselvityksessä tehtiin laskenta alueen liikennemääristä. Liikennetuotokseksi arvioitiin karkeasti 4000–5000 ajon / vrk: silloisella työpaikkamäärällä 4300 ajon / vrk ja pysäköintipaikkojen lukumäärällä 4900 ajon / vrk. Laskennassa ei huomioitu muita alueella kävijöitä kuin työntekijät eikä laskettu erikseen raskaan liikenteen määriä.



*Vuoden 2019 yrityspuiston sisäiset liikennemäärät.*

Vuoden 2019 liikenneselvityksestä yrityspuistossa työskentelevien määrä on hieman pienentynyt, noin 2800 henkilöön. Rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muutos ja sen mahdollisesti aikaansaama tonttien rakentuminen lisäisivät työntekijöiden määrää ja liikennemääriä selvityksen laadinnan aikaan nähden. Tämä toisi lisää liikennettä niin alueen sisäiselle katuverkolle ja tonttien sisäisille ajoväylille sekä lisäisi liikennemääriä myös yrityspuistoa ympäröivillä teillä; Strömberginkadulla, Huutoniementiellä, Melaniementiellä ja Yhdystiellä.

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

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

Verrattuna kaavan laadinnan aikaiseen tilanteeseen kaavamuutoksen vaikutus liikenteeseen on pienempi kuin voimassa olevan kaavan olisi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kerrosalaneliömetrimäärältään vähemmän uudisrakentamista kuin voimassa olevassa kaavassa, mikä vaikuttaa alueella liikennöivien henkilöautojen määrään. Lisäksi muutamien tonttien osalta käyttötarkoituksmerkintä muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T ja TY). Muutoksen seurauksena rakentamattomille tonteille rakentuissa tuotannollisissa rakennuksissa työskentelisi pienempi määrä työntekijöitä kuin henkilöintensiivisimmissä toimitiloissa johtuen muun muassa tuotannollisen työn korkeasta automatisaation asteesta. Käyttötarkoituksmuutos vähentää myös pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitetta. Kaavamuutoksessa osoitettavan pysäköintimitoituksen perusteella TY- ja T-tonteille veloitetaan rakentamaan vähemmän pysäköintipaikkoja kuin KTY-tonteille. Pysäköintipaikkojen tarvetta vähentää myös voimassa olevan kaavan laadinta-ajonkohdasta löystynyt pysäköintimitoitus. Kaavalla mahdollistetaan riittävä määrä pysäköintipaikkoja tyydyttämään alueen pysäköintitarve siinä tilanteessa, kun nykyisten pysäköintialueiden kohdalle kaavoitetut rakennukset ovat toteutuneet.

Vuonna 2022 kaupungin toteuttamissa liikennelaskennoissa Strömberginkadun vuorokausiliikennemäärä on noin 1200 ajoneuvoa ja Yhdystien noin 13 000 Sähkömäen kohdalla olleessa mittauspisteessä. Yrityspuiston tulevat liikennemäärät voivat merkittävästi vaihdella toiminnan työpaikka- ja kuljetusintensiivisyyden mukaisesti. Kaavatyön aikana ei ole tiedossa alueella mahdollisesti tulevaisuudessa toimivien yritysten toimialoja ja muita erikoispiirteitä, minkä vuoksi on vaikea arvioida tarkasti kaavamuutoksen mahdollisesti tuottama liikennemäärä ja sen jakautuminen yrityspuiston läheiseen liikenneverkostoon. Suunnittelualueen sijaitessa pääväylien läheisyydessä ja koska kaava-alue on jo pääosin rakentunut, voidaan arvioida, ettei kaavan toteutuminen aiheuta merkittävää haittaa liikenteen toimivuudelle.

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

Luonnosvaihe mahdollistaa alueelle yhteensä noin 331 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden, josta olemassa olevien ja säilytettävien rakennusten osuus on noin 265 000 k-m<sup>2</sup>. Tähän rakennusten kerrosalaan ei ole laskettu TST-, VO- ja TSK- rakennuksia, joiden sr-9-merkinnän poistamista luonnosvaiheessa esitetään, koska rakennukset eivät ole aktiivisessa käytössä esimerkiksi sisäilmaongelmien takia. Kaavaluonnos mahdollistaa noin 65 000 k-m<sup>2</sup> laajuisen uudisrakentamisen. Nykyisin yrityspuiston työntekijämäärän ollessa noin 2800 henkilöä ja olemassa olevien rakennusten kerrosalan ollessa yhteensä noin 265 000 k-m<sup>2</sup> kutakin työntekijää kohden on 94 k-m<sup>2</sup> eli pyöristäen työntekijöiden mitoitusluku on 1 työntekijä per 100 k-m<sup>2</sup>. Luonnosvaiheen mahdollistama 66 000 k-m<sup>2</sup> uudisrakentaminen tarkoittaisi laskennallisesti noin 600–700 uutta työntekijää alueelle, jos työntekijöiden lukumäärä lasketaan nykyisen mitoitusluvun

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

mukaan. Näin olleen alueella voisi tulevaisuudessa työskennellä noin 3400–3500 työntekijää. Tämä tarkoittaisi noin 3000 päivittäistä käyntiä ja siten noin 6000 ajon / vrk. Kaavaluonnoksen mahdollistaman rakennusoikeuden täysimääräinen käyttäminen kasvattaisi alueen liikennemääriä noin 1000 ajon / vrk verrattuna vuoden 2019 liikenneselvityksen laskelmaan.

Vuoden 2019 liikenneselvityksessä ei laskettu raskaan liikenteen liikennemääriä. Ympäristöministeriön oppaan matkatuotosten mukaan kaavaluonnoksen mahdollistama 331 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus tuottaisi yhteensä noin 620 pakettiautokäyntiä ja 195 kuorma-autokäyntiä vuorokaudessa. Olemassa olevien rakennusten käytetyllä rakennusoikeudella luvut olisivat noin 500 pakettiautokäyntiä ja 160 kuorma-autokäyntiä.

Kaavaluonnoksen mahdollistaman rakennusoikeuden toteutuminen tulee todennäköisesti tapahtumaan pitkän ajan kuluessa, joten liikenteelliset vaikutukset jakautuvat vuosien tai vuosikymmenten ajalle.

Liikennemäärien muutosten lisäksi voidaan ennakoida kaavamuutoksen muuttavan liikenteen alueellista jakautumista alueen sisällä ja liittymistä ympäröiville katu- ja liikennealueille. Kaavamuutoksen vaikutuksia yrityspuistoa ympäröiviin katu- ja maantieverkostoihin arvioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun kaava-alueen suunnitelmat ovat tarkentuneet.

Pitkän aikavälin tavoitteena on luoda alueelta riittävän monta yhteyttä kaupungin yleiseen katuverkkoon. Tavoitteen vuoksi kaavalla osoitetaan uusi katuyhteys ja useita uusia tonttiliittymiä Itäiselle Ratakadulle: uusia tonttiliittymiä T-tonteille sekä kaduksi osoitettava Virtaviiva yhdistyy kehäkatuun. Tämän seurauksena osan liikenteestä ennustetaan siirtyvän käyttämään yrityspuiston eteläistä reittiä Strömbergin puistotien sijasta.

Erityisesti kevyen liikenteen olosuhteita kehitetään kaavamuutoksella, kun kävely- ja pyöräilyreittejä ja pyöräpysäköintiä ohjataan lisättävän. Alueelle osoitetaan uusi poikittainen pyörätie, joka mahdollistaa työntekijöille ja muille pyöräilijöille sujuvan saapumisen Korkeamäen ja Huutoniemen suunnilta. Lisäksi alueen sisäistä kevyttä liikennettä varten osoitetaan nykykaavaan nähden enemmän reittejä tonttien sisäisten huoltoteiden varten. Kaavamääräyksillä ohjataan pyöräpysäköinnin määrää, laatua ja alueellista sijoittumista niin, että pyöräpaikkojen tulee pääosin sijaita lähellä rakennusten sisäänkäyntejä, puolet paikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan, jossa on runkolukitusmahdollisuus. Tavoitteena on parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia yrityspuistossa. Kävelyn ja pyöräilyn verkkoa täydennetään niin, että se muodostaa turvallisia yhteyksiä eri rakennuksiin, niistä joukkoliikenteen pysäkeille ja pysäköintialueille. Ohjaamalla kaavalla kevyttä liikennettä tukeviin ratkaisuihin kannustetaan alueen käyttäjiä suosimaan kävelyä, pyörää ja joukkoliikennettä. Ratkaisulla voidaan vähentää autoilua ja pysäköinnin tarvetta.

Rakentuessaan Strömberginkadulle asti Itäinen Ratakatu mahdollistaa liikenteen siirtymisen Strömbergin puistotieltä samansuuntaiselle kehäkadulle, mikä helpottaa puistotien liikennepainetta liikennemäärien pienentyessä yrityspuiston sisäisellä pääkadulla. Risteys Itäiseltä Ratakadulta Strömberginkadulle mitoitetaan raskaalle liikenteelle ja erikoiskuljetuksille soveltuvaksi. Näin kaavamuutoksella mahdollistetaan Vaasan erikoiskuljetusten reitin siirtäminen uudelle kehäkadulle. Siirron päätöksestä tekee Pirkanmaan ELY-keskus.

Itäisen Ratakadun loppuosan toteuttaminen ja suunnitelmissa ollut Klemetilän raiteeksi kutsuttu radansuuntaisesti kulkeva reitti Kupariportin alueelta Etelä-Klemetilään mahdollistaisivat Strömberg Parkista ja Klemetilästä muodostuvan yhtenäisen alueen, jota joustava liikenneyhteys yhdistäisi. Klemetilän raiteen suunnitelmat ovat kesken, mutta se mahdollistetaan



kaavaluonnoksessa osoittamalla Kupariportin ja Huutoniementien välillä oleva raidealueen pohjoispuolinen alue katualueeksi voimassa olevan kaavan tavoin.

### 5.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

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

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

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

Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat lähinnä alueelle työskentelevien ja lähialueen asukkaiden elinoloihin. Kaavamuutoksella alueelle ei osoiteta asumista, koska yrityspuiston alue ei sovellu viihtyisäksi asuinympäristöksi ja ajan kuluessa alueella toiminta on automatisoitunut niin paljon, että toiminnan vuoksi ympärivuorokauden läsnä olevan henkilöstön ja sitä myötä asuntojen tarve on alueella poistunut. Voimassa olevaa asemakaavaa edeltävässä kaavassa (ak598) T-tonteille kaavamääräyksellä sallittiin *asuinhuoneistoja toiminnan vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten*. Asuntojen tarpeen poistuessa alueen pohjoisosassa olleet asuinrakennukset ovat purettu. Alueella on kuitenkin tarvetta yöpymistiloille. Kyse ei ole vakituksien asumisen alueella mahdollistavasta asuinrakennuksesta, vaan lyhytaikaisen yöpymisen mahdollistavasta majoitustilasta, joka soveltuu alueella vieraileville työntekijöille. Osa alueella vierailijoista saapuu suurikokoisilla työajoneuvoilla, joiden pysäköinti useissa Vaasan majoituspalveluissa on haasteellista tilapulan vuoksi. Alueen ympäristövaikutukset, kuten toiminnan tuottama melutaso ja päästöt ilmaan, ovat pienentyneet verrattuna edellisen asemakaavan laadinta-ajan toiminnan siistiytyessä teollisuuden päästöjä koskevien rajoitusten kiristyessä. Tämän vuoksi nykytilanteessa tuotantotoiminta aiheuttaisi vähemmän häiriötä majoitustiloihin, ja lyhytaikaisen asumisen edellytykset täyttäviä tiloja voisi alueelle sijoittaa. Majoitustilat mahdollistetaan nykyisin pääosin tyhjillään olevaan konttorirakennukseen (HH-rakennus). Mahdollisten häiriövaikutusten minimoimiseksi rakennuksen ja sen piha-alueen muutossuunnitelmissa tulee huomioida ympäröivän alueen ja toiminnan luonne sekä majoitustilojen rakenteelliset edellytykset esimerkiksi paloturvallisuuden suhteen. Majoitustiloja varten tulee osoittaa pysäköintipaikkoja.

Lähin asutus sijaitsee Korkeamäellä raidealueen eteläpuolella noin 50 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta asumisviihtyvyyteen, koska kaavamuutoksella ei lisätä yritystoiminnan rakennusoikeutta eikä alueella nykyisin oleva käyttötarkoitus olennaisesti muutu. Yrityspuiston ja lähimmän asutuksen välissä on Itäisen Ratakadun katualue, raidealue ja metsikköä, joten eri toimintojen välissä on sekä suojaavaa kasvillisuutta että liikennevyöhyke. Kaava-alueen teollisuusympäristö ja viereinen Korkeamäen asutus ovat eläneet ja toimineet rinnakkain vuosikymmenten ajan, minkä vuoksi

erityisesti Korkeamäellä kauan asuneet tuntevat ja ovat osittain tottuneetkin yrityspuiston äänimaisemaan. Kaavamääräyksillä ohjataan toiminnan ympäristövaikutuksia, jotta yritystoiminta aiheuttaisi mahdollisimman vähän haittaa asuinalueelle.

Alueelle tavoitellaan uusia yrityksiä ja työpaikkoja. Alueelle sijoittuvien työpaikkojen määrä on riippuvainen sijoittuvien yritysten toimialoista, sillä esimerkiksi tuotannollisen työn työntekijämäärä on usein varsin pieni tuotantotilan kokoon nähden johtuen pitkälle edenneestä tuotannon automatisaatiosta. Laskennallisesti alueelle voisi sijoittua noin xx-xx työpaikkaa (1 työpaikka / 100–150 kerrosala-m<sup>2</sup>). Yritystonttien rakentuminen lisäisi alueen työntekijä määrää, millä voisi olla myös välillinen vaikutus väestömäärään, jos työntekijät eivät olisi paikallisia.

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

### 5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

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

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen luonnonympäristöön, koska kaavalla osoitetaan säilytettäväksi puustoksi pääpiirteissään samat metsäalueet kuin voimassa olevassa kaavassa. Säilytettävän puuston alueet sijoittuvat aluetta halkovan pääkadun varteen sekä ulkorajoille. Säilytettävän puuston aluerajauksia on ohjannut maisemalliset tekijät sekä alueelle esiintyvä liito-orava. Pääosin rakentamiseen ja liikennealueiksi osoitettavat alueet ovat olleet aikaisemminkin samaisessa käytössä. Poikkeus on Strömbergin

ak1102 Strömbergin yrityspuiston asemakaavamuutos  
Luonnosvaiheen selostus, 9.12.2024

puistotien ja Sähkötien välisellä olevan notkelman lehtomainen kangasmetsä, jonne osoitetaan enemmän rakentamista voimassa olevaan kaavaan nähden. Vastaavasti puistotien toisella puolella rakennusala on pienennetty nykyaavaa nähden, jotta keskusmetsä säilyisi mahdollisimman laajana.

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

Nykyisten rakennusten laajentamisen mahdollistavaa rakennusala on pienetty muutamien rakennusten osalta, mistä esimerkkinä KT-, KK- ja NP-rakennusten välinen lastauspiha ja metsikkö. Kyseisten rakennusten välinen yhtenäinen rakennusala on jaettu kunkin rakennuksen ympärille rakennuskohtaiseksi rakennusalaksi. KK- ja NP-rakennusten välillä voimassa olevassa asemakaavassa ollut rakennusala on poistettu johtuen direktiivilajin lisääntymis- ja levähdyspaikasta. Paikallinen ELY-keskus on kesällä 2024 todennut rakennusten välillä olevan metsikön liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, minkä vuoksi sen puusto tulee säilyttää. Päätöksen seurauksena rakennusala on poistettu ja metsikkö on osoitettu säilytettäväksi.

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

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

Kaavatyön yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys, joka on nähtävillä ehdotusvaiheessa. Sen yhteydessä arvioidaan tarkemmin, mikä on tonttien rakentamisen vaikutus syntyvien hulevesien määrään. Suunnittelualueen rakennetut tontit ovat jo teollisuuden käytössä, joten näillä alueilla hulevesien laatu ja määrä eivät merkittävästi muutu. Luonnosvaiheessa osoitetaan useille olemassa oleville rakennuksille pienempi rakennusala verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, jotta tontit säilyvät mahdollisimman vehreinä. Rakentamattomilla tonteilla syntyvien hulevesien määrät ei todennäköisesti lisäänty merkittävästi, koska kyseiset tontit ovat kaavan laadinnan aikaan lähinnä pysäköintitarkoituksessa olevia asfaltoituja kenttiä. Tonttien rakentaminen ei lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää, jos asfalttikentät rakentuisivat kaavan mahdollistamalla tavalla. Suurimmat hulevesien määrän ja laadun muutokset johtuvat uusista päällystettävistä autopaikkojen korttelialueista (LPA). Kaavamääräyksellä LPA-alueelle ohjataan säilyttämään vanhoja puita, istuttamaan uusia puu- ja pensasistutuksia jäsennöimään autorivejä ja huomioimaan hulevesien imeytyminen maastoon esimerkiksi korkojen ja kallistusten suunnittelussa. Luonnosvaiheessa kaavakartalle merkitään hulevesien hallinnan kannalta keskeisimmät avo-ojat. Hulevesitarkastelujen jälkeen ehdotusvaiheessa merkitään

muut hulevesirakenteet, kuten mahdolliset tulvareitteinä toimivat ojat, hulevesien kerääntymispainanteet ja niiden purkautumisreitit.

### 5.3.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

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

- uusien rakennusten ja kunnallistekniikan rakentaminen ja ylläpito
- rakennusten energiankulutus niiden koko elinkaaren aikana
- uusien työntekijöiden ja alueen muiden käyttäjien tuottama lisääntyvä liikenne
- lisääntyvä rakennettu pinta-ala ja kovat, vettä läpäisemättömät rakenteet
- muuttuvat pintavesiolosuhteet
- muuttuva mikroilmasto

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

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

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

Kaavassa on eri keinoin pyritty vahvistamaan alueen ilmastokestävyyttä:

- Säilyttämään rakennuskannan välisiä vapaita tiloja (tulva- ja tuulireitit)
- Luonnontilaisten maastonkohtien (ml. avo-ajat) ja puuston säilyttäminen.
- Kadunvarsipuuston lisääminen.

### 5.3.7 Ympäristön häiriötekijät

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

Itäisen Ratakadun loppuosan rakentaminen vähentää rautatien varressa olevaa puustoa. Tämän vuoksi kaavamuutoksessa varmistetaan suojavihervyöhykkeen säilyminen Korkeamäen suuntaan osoittamalla kaavamääräyksiin säilyttämään sekä istuttamaan uutta puustoa. Tarkoitus on minimoida yrityspuiston liikenteestä ja tuotannosta aiheutuvia meluhaittoja asuntoalueen suuntaan.

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



Asemakaavamääräyksiin rajoitetaan yrityspuiston toiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. T-tontteja koskee määräys: *Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman pilaantumista.* Käytännössä määräyksellä rajoitetaan esimerkiksi savun tai pölyn tuottamista ympäristöön. TY- ja KTY-tonttien toimintaa rajoittaa seuraava tiukempi määräys: *Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista.* Lisäksi kaikkia tontteja koskee melutasoa ohjaava määräys: *Suunnittelussa tulee huomioida ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.* Ohjearvojen määräys koskee erityisesti yrityspuiston eteläosaa Korkeamäen asuinalueen lähellä, koska valtioneuvoston päätöksellä asuinalueilla sallittavat melutason ohjearvot ovat muihin käyttötarkoituksiin nähden matalat ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi.

### 5.3.8 Riskikartoitus

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, alueelle ei voida toteuttaa osoitettua uutta katuverkkoa, minkä seurauksena alueelle ei voida muodostaa uutta kortteli- ja tonttirakennetta. Tällöin rakennuksia ei voida erottaa omatonttisiksi itsellisiksi kokonaisuusiksi.

### 5.3.9 Nimistö

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

Uudet asemakaavassa muodostuvat katujen nimet ovat:

- Strömbergin puistotie
- Dynamotie
- Virtaviiva
- Sähkötie

## 5.4 Kaavamerkinnot ja –määräykset

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

## 5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx.- xx.xx.2023. Ehdotuksesta jätettiin x lausuntoa ja x muistutus.

## 5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

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

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2024 loppuun mennessä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1102](http://www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1102).

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

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

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

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

## LIITTEET

Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3.

Liite 4.

Liite 5.

Liite 6. Asemakaavamuutoksen seurantalomake