

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa

Suunnittelulaji: Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi: Viiden kadun asemakaavan muutos
Kaavan numero: 1100

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusinsinööri Matti Laaksonen
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
(06) 325 1163

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Suunnittelujaosto 17.3.2020
Nähtävillä 7.-24.4.2020

Asemakaavan muutosluonnos
Kaavoitusjohtaja 3.8.2020
Nähtävillä 11.-26.8.2020

Asemakaavan muutosehdotus
Suunnittelujaosto 19.1.2021
Nähtävillä: 9.2.-12.3.2021

Hyväksyminen: Kaupunginhallitus 22.3.2021
Kaupunginvaltuusto 29.3.2021
Lainvoima 18.5.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee viittä eri aluetta eri puolilla kaupunkia. Kohteet ovat Pallokatu Isolahden koulun vieressä, Karitie Kotirannalla, Sanmarkinkatu keskussairaalan vieressä, Laturintie Klemetilässä ja Puotikuja Runsorissa. Suunnittelualueeseen kuuluvat jotkin katualueisiin rajautuvat tontit, mutta muutokset koskevat vain kadunpuoleista reunaa.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava laaditaan vaiheasemakaavana. Vaiheasemakaavassa ei käsitellä kaikkia tavallisen asemakaavan teemoja, vaan se koskee vain rajattuja aiheita. Tällä vaihekaavalla tehdään tarkistuksia vain alue- ja korttelialuerajoihin. Pääasiassa muutokset ovat katualueen rajausten muuttamisia, jotta alueilla saadaan toteutettua tarkoituksen mukainen liikenneympäristö. Laturintiellä korjataan huoltoaseman korttelialueen virheellistä rajausta. Muihin asioihin puututaan vain, jos korttelialueen rajan muuttaminen vaikuttaa niihin suoraan, esimerkiksi korttelin rajaan rajautuvissa istutettavissa alueen osissa. Pienenevillä tonteilla varmistetaan, ettei muutos vaikuta tontin rakennusoikeuteen.



1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Kaavan tunnistetiedot	1
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Asemakaava	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2. Luonnon- ja kulttuuriympäristö	5
3.1.3. Rakennettu ympäristö	7
3.1.4. Maanomistus.....	7
3.2. Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1. Osalliset.....	8
4.3.2. Vireilletulo.....	8
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	8
4.4. Asemakaavan tavoitteet	8
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1. Kaavan tekninen toteutustapa.....	9
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	9
5.3. Aluevaraukset	9
5.4. Korttelialueet	9
5.4.1. Muut alueet	10
5.5. Kaavan vaikutukset.....	10
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	10
5.7. Nimistö	10
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	11
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	11
6.3. Toteutuksen seuranta.....	11

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelujaosto päätti viiden kadun asemakaavan muutoksen laatimisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 17.3.2020. Asemakaava tuli vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville kuulutuksella 7.4.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.-24.4.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa. Kooste lausunnoista vastineineen on tämän selostuksen liitteenä

Kaavoitusjohtaja päätti valmisteluvaiheen kuulemisesta 2.10.2020 ja kuuleminen tapahtui 20.11. – 3.12.2020. Asiasta saatiin yksi lausunto Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselta. Lausunnon johdosta Laturintiellä tehdään tarkistus katu- ja tiealueen rajaan.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti 19.1.2021 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 9.2.-12.3.2021 ja siitä saatiin 1 lausunto. Lausunnossa muistutettiin Laturintien rajauksesta. Rajaus neuvoteltiin ely-keskuksen kanssa ja korjaus tehdään kaupunginhallituksen hyväksyttävään versioon.

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä 22.3.2021 ja valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 29.3.2021. Kaavasta ei jätetty valitusta. Asemakaavan muutos kuulutettiin lainvoimaiseksi 18.5.2021.

2.2. Asemakaava

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Pallokadun muutokset toteutunee 2021.

Karitien muutokset toteutunevat jo kaava-prosessin aikana osana Yhdystien nelikaistaistamista.

Laturintiellä asemakaava päivitettiin vastaamaan nykytilannetta, joten toteutus on pääasiassa tehty. Ramppi Kokkolantieltä Laturintielle on jo rakennettu.

Sanmarkinkadun muutokset toteutuvat osana sairaala-alueen kehittämistä todennäköisesti 2021.

Puotikujan muutokset tarvitsevat tarkempaa suunnittelua ja toteutunee myöhemmin.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

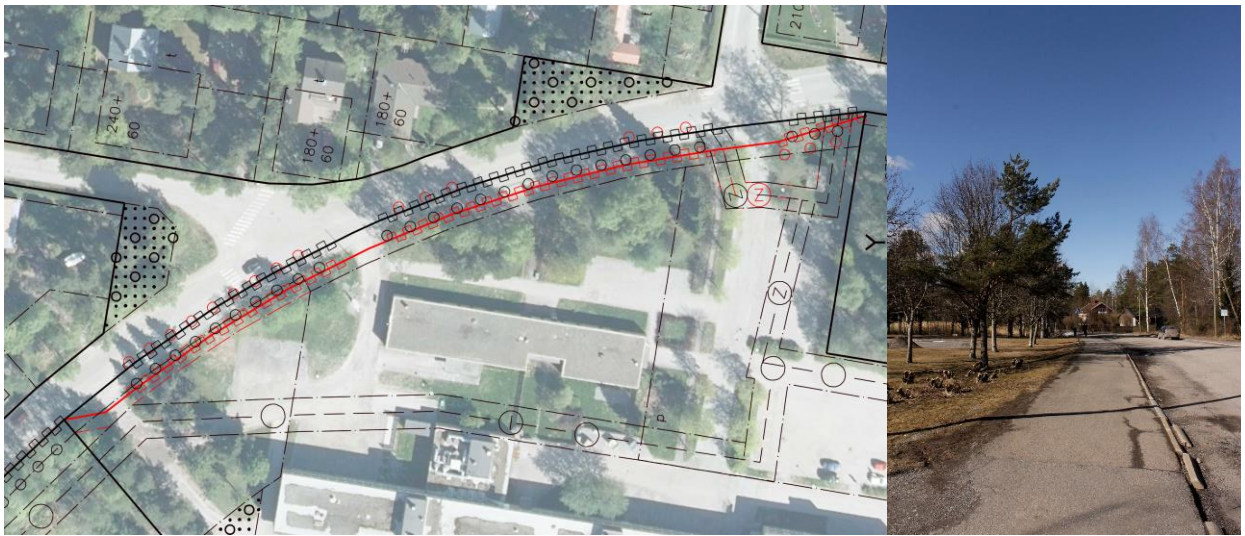
3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaikki alueet ovat asemakaavoitettuja alueita. Muutokset koskevat pääosin katualueiden rajauksia.

3.1.2. Luonnon- ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueet ovat jo rakentuneita ympäristöjä, joissa tehdään tarkistuksia alueiden rajoihin. Alla olevien ilmakuvien päällä on mustilla viivoilla voimassa olevan asemakaavan viivat ja punaisella muutokset.

Pallokadulla ei ole luonnon- tai kulttuuriympäristöä sillä osalla, jolla asemakaavaa muutetaan. Jotain puita, jotka ovat katualueeksi muuttuvalla tontin osalla voidaan joutua kaatamaan.

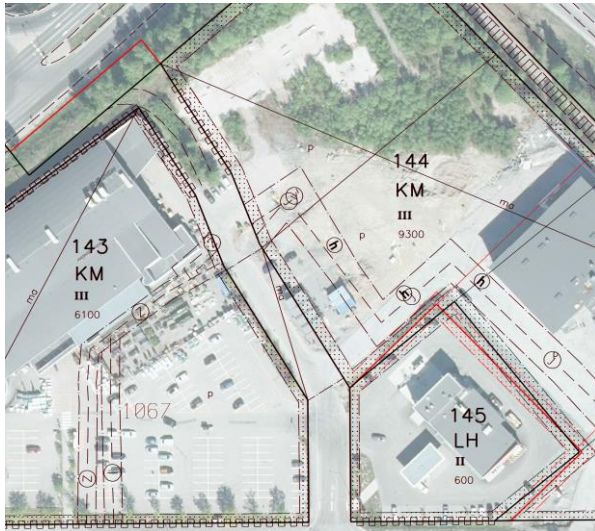


Karitiellä muutos koskee pientä osaa tontin nurkasta. Alueella on tontin istutettua osaa, jossa on korkeita puita. Osa puista saatetaan joutua kaatamaan.

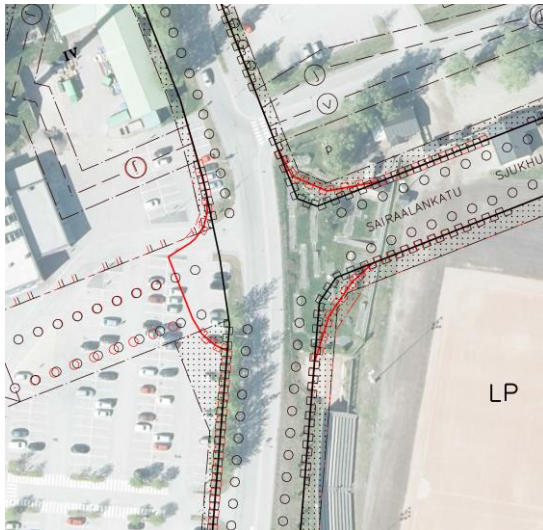


Laturintiellä ei ole luonnon- tai kulttuuriympäristöä sillä osalla, jolla asemakaavaa muutetaan.

ak1100: Viiden kadun asemakaavan muutos
Selostus, ehdotus, 13.1.2021



Sanmarkinkadulla ei ole luonnon- tai kulttuuriympäristöä sillä osalla, jolla asemakaavaa muutetaan. Risteys rakennetaan nykyisen minigolf-radan päälle voimassa olevan asemakaavan mukaan..



Puotikujalla suunniteltu uusi liittymä menee istutetun alueen läpi, jossa kasvaa isoja puita. Alue on asemakaavassa suojeltu maisemallisista syistä.



3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaikki asemakaavan muutos kohteet sijoittuvat rakennettuun ympäristöön, mutta muutoksella ei ole vaikutusta alueiden rakentamiseen.

3.1.4. Maanomistus

Katualueet kaikilla alueilla omistaa Vaasan kaupunki.

Pallokadulla kaupunki omistaa kaava-alueen maan kahta vanhaa lunastamatta jäänyttä palaa lukuun ottamatta.

Karitiellä kaavassa mukana oleva tontti on yksityishenkilön omistama.

Laturintien kaava-alueen maita omistavat YIT Oyj, Lakeuden Hydro Oy ja Kiinteistö oy Eskoilmani.

Sanmarkinkadulla keskussairaalan tontin omistaa Vaasan sairaanhoitopiiri ja osa katualueesta on vuokratu Vaasan maila ry:lle minigolfraadaksi.

Puotikujalla tontit ovat Kiinteistö Oy Powergaten, Logicor Space Oy:n ja Vaasan kaupungin omistamia. Kaupunki on vuokrannut tontin Oy Vaasa Parks AB:lle.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Sanmarkinkadulla ja Laturintiellä on voimassa keskustan osayleiskaava 2040 ja muilla muutosalueilla Vaasan yleiskaava 2030. Sanmarkinkadun on yleiskaavan mukaan katualuetta ja siinä kulkee pyörätieverkoston pää- tai aluereitti. Laturintien alue on vähittäiskaupan suuryksiköiden aluetta ja liikennealuetta. Puotinkuja on yleiskaavassa katualuetta ja työpaikka-aluetta. Pallokatu kulkee julkisten palveluiden ja pientaloalueen välissä, Karitie on pientaloaluetta. Kaikki muutokset ovat yleiskaavojen mukaisia.

Suunnittelualueilla voimassa olevien asemakaavojen numerot:

- Pallokatu: 722 ja 1055
- Karitie: 757 ja 928
- Laturintie: 1067
- Sanmarkinkatu: 989
- Puotinkuja: 656 ja 889

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Katujen suunnittelun yhteydessä tulee esiin tarpeita muuttaa asemakaavan tilavarauksia, jotta esimerkiksi risteysjärjestelyt voidaan toteuttaa paremmin tai kadulle saadaan mahtumaan kunnollinen pyörätie. Tässä asemakaavan muutoksessa on yhteen vaiheasemakaavana toteutettavaan kaavaan kerätty useampia raja-
muutoksia, jotka eivät vaikuta rakentamiseen.

Pallokadulla sijaitsee Isolahden koulu. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on parantaa koululaisten liikenneturvallisuutta varaamalla lisää tilaa kävelyyn ja pyöräilyyn. Ajourataa kavennetaan, jotta nopeudet koulun lähistöllä alenevat.

Karitieltä tarvitaan yhteys pumppaamolle, jonka huoltotiejärjestelyt muuttuivat Alskatintien remontin yhteydessä. Yhdeltä Karitien tontilta tarvitaan hieman tilaa huoltotietä varten.

Laturintien alueella on uudehko asemakaava, mutta sen laatimisen yhteydessä tapahtui sekaannus, jonka vuoksi kaavan korttelialueiden rajat eivät vastaa todellista maankäyttöä. Korttelialueen rajaukset korjataan. Alueelle johtaa ramppi pohjoisen suunnasta Kokkolantieltä. Ramppi on nyt osittain liikennealueella ja osittain katualueella. Katu- ja liikennealueen välistä rajaa siirretään siten, että koko ramppi mahtuu katualueelle ja ramppi tulee kaupunginalueeseen. Ramppi on rakennettu poikkeamisluvalla ja asemakaavan muuttamisesta on sovittu poikkeamisen yhteydessä.

Sanmarkinkadulla muutos tehdään, jotta sairaala-alueen uudelleen järjestelyn ja lisärakentamisen yhteydessä tehdyssä katusuunnittelussa huomattiin, että kiertoliittymä on paras ratkaisu Sairaalan kadun, Sanmarkinkadun ja sairaalan tontin risteykseen. Kiertoliittymä ei kuitenkaan mahtunut risteykselle varatulle alueelle, joten asemakaavaa muutetaan hieman.

Puotikujan muutoksen tarve on lähtenyt Wärtsilältä, joka toivoi kiertoliittymää tontillensa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Kaavatyön osallisia ovat asemakaavan muutosalueen ja siihen rajautuvien tonttien omistajat. Kaupungin viranomaisista osallisia kuntatekniikka, kiinteistötoimi, pelastuslaitos ja Vaasan talotoimi. Valtion viranomaisista osallinen Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Vuorovaikutus maanomistajien kanssa hoidetaan kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään lausuntoja.

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille suunnittelujaoston päätöksen jälkeen kuulutuksella 7.4.2020. Laturintien muutos oli kaavoituskatsauksessa 2020 omana hankkeenaan, mutta yhdistettiin tähän muutokseen.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vuorovaikutus maanomistajien kanssa hoidetaan kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään lausuntoja.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelukohteisiin paremmat liikennejärjestelyt kuin voimassa olevalla asemakaavalla on mahdollista. Laturintiellä tavoitteena on korjata aiemmassa asemakaavassa tapahtunut sekaannus, jonka vuoksi asemakaava ei vastaa todellista tilannetta alueella.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan tekninen toteutustapa

Asemakaavan muutos toteutetaan vaiheasemakaavana ja asemakaavan suunnittelualue koostuu paloista ympäri kaupunkia. Vaiheasemakaavalla muutetaan vain korttelirajoja ja näihin suoraan liittyviä muita rajoja, kuten istutettavia alueen osia. Asemakaavan muutos ei vaikuta rakennusoikeuksiin lainkaan, eikä asemakaavan muutoksella tule uusia tahi poistu vanhoja määräyksiä.

Asemakaavan suunnittelu alueessa on mukana katualue ja korttelialue, joiden rajausta muutetaan, kokonaisuudessaan. muutos koskee kuitenkin vain pientä osaa alueesta.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Karitiellä, Laturintiellä ja Sanmarkinkadulla asemakaavan muutos ei vaikuta ympäristön laatuun vähäistä enempää. Karitiellä saatetaan joutua kaatamaan puita. Laturintiellä muutos on juridinen, eikä muutos näy ympäristössä. Sanmarkinkadulla risteykseen saadaan mahtumaan liikenneympyrä, muilta ympäristö pysyy ennallaan tai muuttuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Pallokadulla ympäristön laatu paranee merkittävästi, kun nykyinen ylileveä asvaltoitu alue jäsentyy uudelleen. Katualueetta leventämällä väliin saadaan mahtumaan istutuskaista ja puurivi. Ajouradan leveys pienee, kävelyille ja pyöräilylle varatun tilan osuus kasvaa.



Puotikujalla tapahtuu isoimmat muutokset, kun Wärtsilän tonttiliittymän paikka siirtyy noin 75 metriä etelään Puotikujan risteuksen kohdalle. Uusi liittymä tulee maisemallisen arvona suojellun metsikön läpi. Ympäristön laadun heikkenemistä pyritään välttämään määräyksellä metsittää nykyisen liittymän kohta noin 15 metrin matkalta.

5.3. Aluevaraukset

Kaikki aluevaraukset pysyvät ennallaan vain niiden välisiä rajoja muutetaan hieman.

5.4. Korttelialueet

Pallokadulla korttelialueen raja siirtyy noin 5 metriä ja opetustoimintaa palveleva korttelialue pienenee 961 m². Rakennusoikeus on määritelty neliömetreinä eikä suhdelukuna, joten muutoksella ei ole vaikutusta tontin rakennusoikeuteen.

Karitiellä asuinrakennusten korttelialue pienenee muutaman neliömetrin. Muutos koskee yhtä tonttia. Muutos ei vaikuta tontinrakennusoikeuteen

Laturintiellä huoltoaseman ja liikerakennusten korttelialueiden rajaa välistä korjataan vähäisesti. Huoltoaseman alue pienenee alle 2 m². Liikerakennusten korttelialue kasvaa vastaavasti.

Sanmarkinkadulla sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa korttelialue pienenee 387 m² (sairaalan tontti), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 75 m² (uimahallin tontti).

Puotikujalla teollisuusrakennusten korttelialueella rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla eli suhteessa tontin pinta-alaan. Jos alueella tontin pinta-ala muuttuu, muuttuu rakennusoikeus samalla. Korttelialueen rajausta muutetaan siten, että sen pinta-ala pysyy ennallaan. Vanhan liittymän paikka otetaan tonttiin mukaan ja uutta liittymää varten varataan saman kokoinen alue.

5.4.1. Muut alueet

Laturintien muutoksessa muutetaan 573 m² liikennealuetta katualueeksi, jotta Sepänkyläntieltä Laturintielle rakennettu ramppi mahtuu kokonaisuudessaan katualueelle.

5.5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Pallokadulla kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat, mutta vaikutus on paikallinen ja koululaistenomatoimista liikkumista tukeva. Muutos parantaa liikenneturvallisuutta, koska katutilasta tulee paremmin jäsenneiltyä. Alueella on sattunut viimeisen kymmenen vuoden aikana kaksi loukkaantumiseen johtanutta liikenneonnettomuutta.

Karitien muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Laturintien muutosten merkitys on lähinnä juridinen tai kiinteistötekninen eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia.

Sanmarkinkadulla kaavamuutoksella risteykseen saadaan sovitettua kiertoliittymä, joka laskee ajonopeuksia. Muutokselle on vähäinen liikenneturvallisuutta parantava vaikutus. Kiertoliittymä ei ole pyöräilijöiden ja kävelijöiden kannalta paras vaihtoehto, koska siitä aiheutuu mutkia matkaan.

Puotikujalla tapahtuu suurimmat muutokset. Nykyisellään Puotikujan risteys ja Wärtsilän liittymä ovat noin 70 metrin etäisyydellä toisistaan. Wärtsilän liittymä on tarkoitus siirtää Puotikujan kohdalla ja rakentaa risteykseen kiertoliittymä. Kiertoliittymä hidastaa ajonopeuksia ja kadun leventämisellä saadaan lisää tilaa myös kävelijöille ja pyöräilijöille. Muutokset parantavat liikenneturvallisuutta. Käyttäjien mukaan risteyksissä sattuu jonkun verran läheltä piti –tilanteita. Edellinen tilastoitu loukkaantumiseen kolari johtanut Puotikujan risteyksessä tapahtui 2013.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksella ei luoda uusia kaavamääräyksiä vaan kaavassa käsitellään vaan korttelialue- ja alue-rajauksia. Voimassa olevat kaavamääräykset pysyvät voimassa.

5.7. Nimistö

Kaavalla ei tule nimistöä eikä muuteta vanhaa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat katusuunnitelmat, jotka tehdään ennen rakentamista

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen tehdään Vaasan kaupungin kuntatekniikan investointiohjelmien mukaan. Sanmarkinkadun muutokset toteutetaan heti asemakaavan muutoksen valmistuttua.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta ei varsinaisesti seurata, vaan muutokset tehdään tarpeen mukaan.