



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HIILLOSKUJA

ASEMAKAAVA NRO 1126

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAOS MUUTOS

41. kaupunginosa
korttelit 16 ja 17 sekä lähivirkistysalue

Kaavoitus 22.11.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
41. kaupunginosa
korttelit 16 ja 17 sekä lähivirkistysalue

Kaavan laatija: Juha-Matti Linna

Vireilletulo kaupunkiympäristölautakunta 27.4.2022, § 77/2022

Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös 4.10.2022, § 34/2022

Kaupunkiympäristölautakunta: 30.11.2022 § x/2022

Kaupunginhallitus: x.x.2022 § x/2022

Kaupunginvaltuusto: x.x.2022 § x/2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Hiilloskujan asemakaavan muutosalue sijaitsee noin viisi kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen. Asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa Nuotiopiiriin ja Kaskimaantiehen, etelässä Hiilloskujaan, ja idässä lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualue on noin 2,2 hehtaarin kokoinen.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hiilloskujan pohjoispuoliset asuinkerrostalokorttelit muutetaan kaupunkientalokortteleiksi, koska kerrostalojen rakentaminen alueelle ei ole alueen rakenteelle luonteenomaista eikä sille ole löytynyt kysyntää kaupungissa muualla olevien kerrostalotonttien tarjonnan takia. Kaavalla luodaan edellytykset viihtyisän ja tiiviin kaupunkientalokorttelialueen rakentumiselle Länsiniityn kaupunginosaan.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	11
.....	11
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE.....	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	15
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU.....	17
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
4.5.2 Asemakaavaluonnos.....	18
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	23
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus	25
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	25
4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	27
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	27
5.1.1 Mitoitus	27
5.2 ALUEVARAUKSET.....	27
5.2.1 Korttelialueet	27
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	28
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	28
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	28
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	28

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	29
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	29
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	29
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	31
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	31
LIITTEET.....	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokituskartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 27.4.2022 päättänyt asemakaavamutoksen vireilletulosta. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5.-26.5.2022 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 13.10.-26.10.2022, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli 9 lausuntoa.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2022, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Hiilloskujan asemakaavamutoksen.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Länsiniitty I:n alueella sijaitseva Hiilloskujan suunnitteluala on noin viisi kilometriä Vaasan keskustasta koilliseen. Länsiniitty jakaantuu kolmeen osaan Vaasan puolella eli Koskisuohon, Länsiniitty I:een ja Länsiniitty II:een. Koskisuon on osittain kivikkoiseen metsään ja suolle rakennettu pientaloalue ja rakenteilla oleva Länsiniitty I on taas puoltittain maaseutumaisemaan avautuva pientaloalue. Väkiluku Koskisuon ja Länsiniityn alueella oli 887 vuonna 2018 ja työpaikkoja oli 13 vuonna 2017. Länsiniitty tukeutuu kaupallisissa palveluissaan pitkälti Kivihakaan, mutta koska se on liikenteellisesti varsin etäällä muista kaupunginosista, on se potentiaalinen paikka kaupunginosakeskuksen rakentumiselle.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Hiilloskujan eteläpuolelle kaavoitetut erillispientalotontit on jo rakennettu valmiiksi. Rakennukset ovat pääsääntöisesti vaaleaksi maalattuja puutaloja, joissa on joko musta tai tummanharmaa harja-/pulpettikatto. Rakennukset ovat 1-2 -kerroksisia.



Kuva 2. Hiilloskujan eteläpuolella olevaa rakennuskantaa.



Kuva 3. Hiilloskujan päässä oleva kääntöpaikka.



Kuva 4. Hiilloskujan kaava-alueella vuonna 2018 valmistunut erityisryhmille tarkoitettu asuinrakennus (Hiilloskuja 5).

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen puusto on varsin nuorta, koska lähivirkistysaluetta lukuun ottamatta puustoa on kaadettu Länsiniitty I:en asemakaavan valmistumisen aikoihin.



Kuva 5. Hiilloskujan nuorta sekametsää.



Kuva 6. Kaava-alueen nuorta kuusikkoa.

Maastokatselmus keväällä 2022 ja aiemmin tehdyt luontoselvitykset

Alue on sisältynyt laajempiin tutkimuksiin ja selvityksiin, joita on tehty Koskisuon asemakaavoja varten vuosina 2008–2009 (mm. Oja & Oja 2008, Henriksson 2009). Asemakaavan nro 988 valmistumisen jälkeen Hiilloskujan korttelialueella on tehty rakentamiseen valmistavia hoitotoimenpiteitä hulevesien hallintaan ja metsänhoitoon liittyen.

Hiilloskujan alueelle tehtiin maastokatselmus keväällä 2022. Selvitysalueelle tehtiin kolme maastokäyntiä 4.2.2022, 7.3.2022 ja 27.4.2022, joilla kartoitettiin alueen luonnonolot sekä erityisesti suojeltujen lajien laji-inventointien tarve kaava-alueella. Lisäksi maastokäyntien tausta-aineistoksi tarkistettiin Lajitietokeskuksen viranomaisportaalin havainnot, Vaasan kaupungin luontotietokannan havainnot vuosilta 2008–2021 ja kaupungin metsäsuunnitelman kuviotiedot 2020–2030.

Maastokäynneillä todettiin, että alueen puusto on pääosin poistettu alueelta tulevaa rakentamista ennakoiden. Tämän vuoksi liito-oravaselvitystä tai lepakkokartoitusta ei katsottu tarpeelliseksi tehdä alueelle. Pesimälinnuston osalta suunnittelualueen kaltaiset alueet on aiemmissa selvityksissä todettu jäävän lajistoltaan köyhiksi ja parimääriltään vähäisiksi. Pesimälinnustoseelvitystä ei katsottu tarpeelliseksi tehdä.



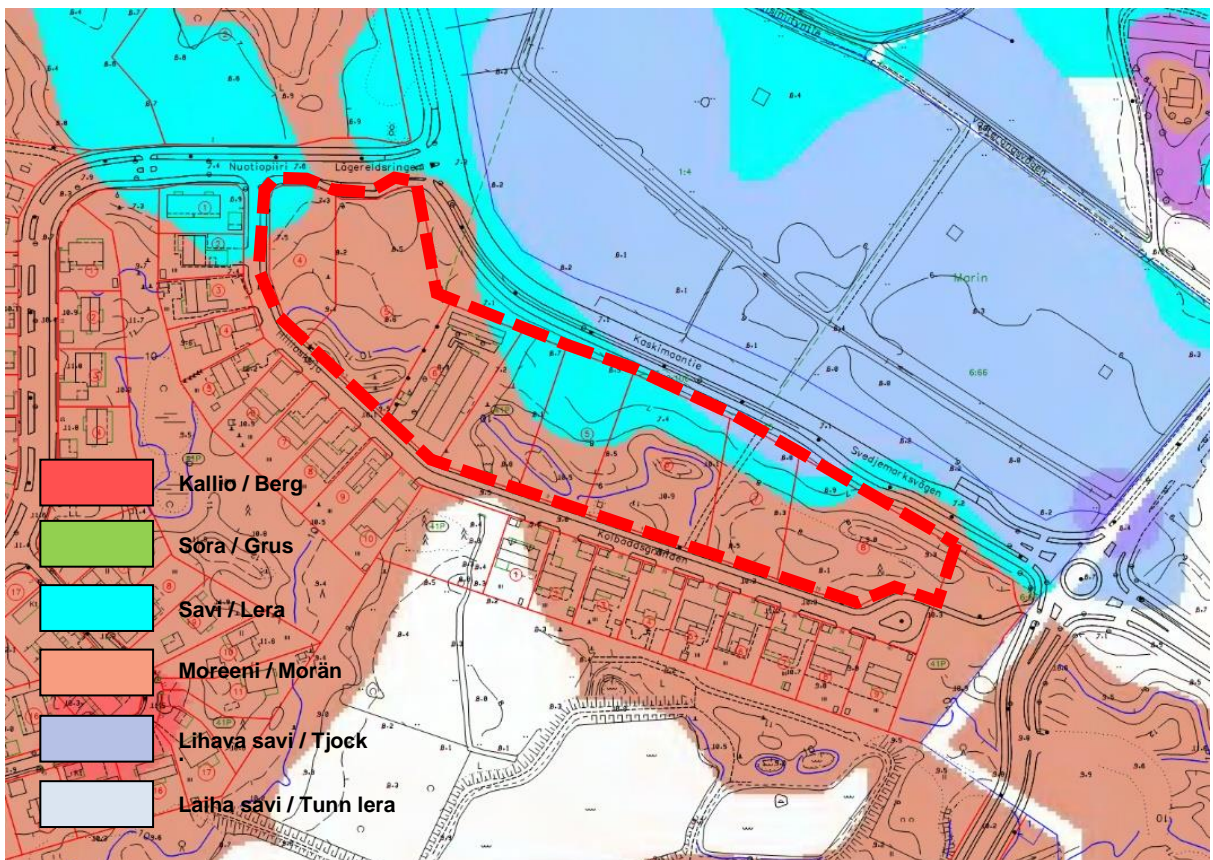
Kuva 7. Näkymä kaava-alueen länsiosasta.

Maastokäynnillä 27.4.2022 selvitysalueella todettiin olevan yksi sulamisvesilammikko sekä alueen läpi kulkeva ojauoma. Pienvesialueiden arvioitiin soveltuvan huonosti viitasammakon kutualueiksi, mutta ne tarkistettiin lajin kutuaikaan toukokuussa. Viitasammakoita ei maastokäynnillä havaittu.

Kevään maastokäyntien ja aiempien tietojen perusteella voitiin arvioida, että Hiilloskujan alueella ei sijaitse luonnonsuojelulla suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita luonnonalueita. Eläinlajisto on alueella vähälajinen, erityisesti suojeltujen lajien elinalueita ei alueella ole. Maastokäynneillä saatiin riittävät tiedot alueen luonnonoloista ja lajistosta asemakaavan suunnittelun pohjaksi.



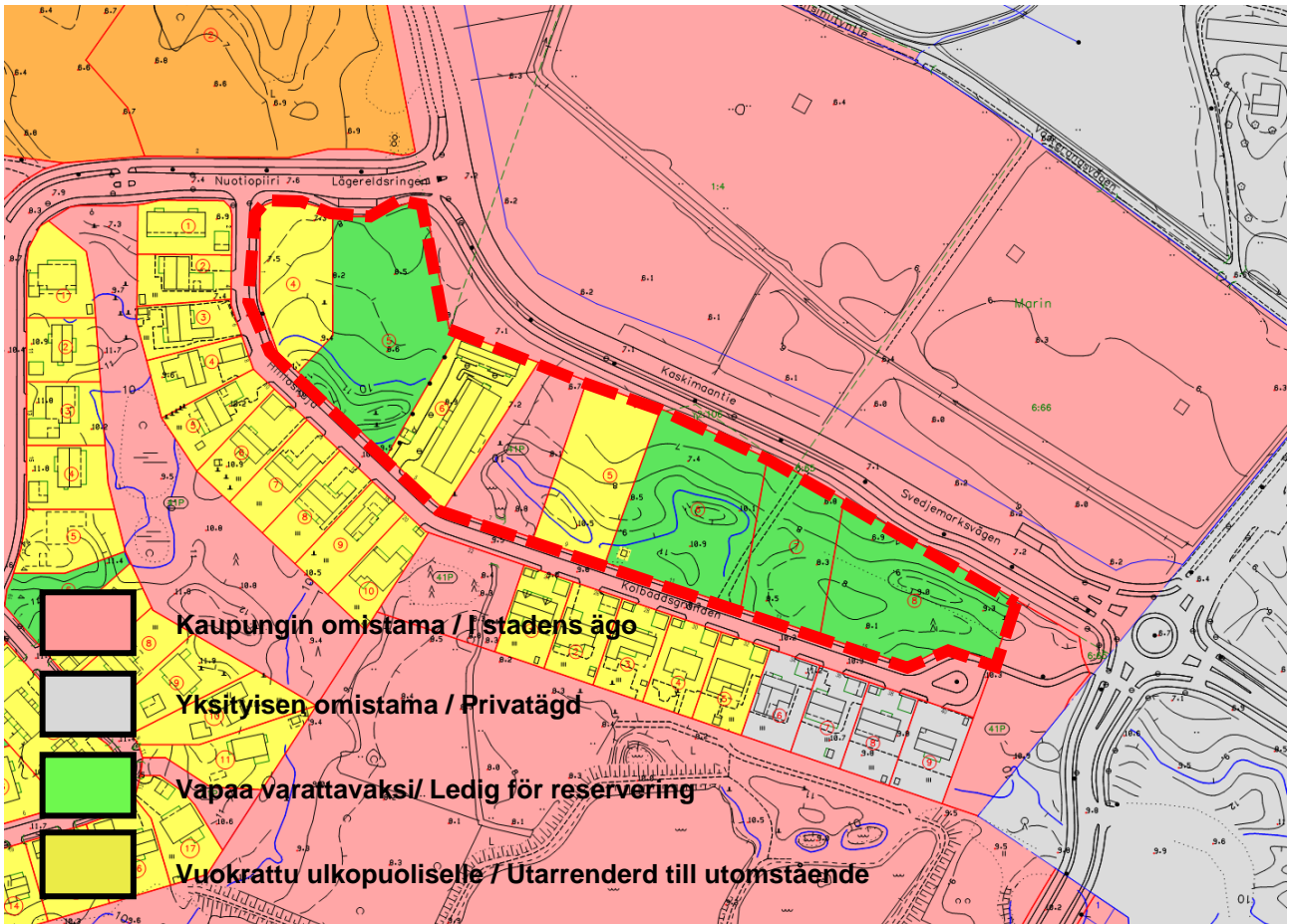
Kuva 8. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



Kuva 9. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Osa tonteista on vuokrattu yksityiselle.



Kuva 10. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 31.8.2020 (kuva 11). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (kuva 12). Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava ak988, vahvistunut 6.5.2014.

Ote ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 13.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2.

Tonttijako- ja rekisteri:

Tontti 905-41-16-4 on merkitty tonttirekisteriin 21.1.2015.

Tontti 905-41-16-5 on merkitty tonttirekisteriin 21.1.2015.

Tontti 905-41-16-6 on merkitty tonttirekisteriin 21.1.2015.

Tontti 905-41-17-5 on merkitty tonttirekisteriin 5.8.2015.

Tontti 905-41-17-6 on merkitty tonttirekisteriin 5.8.2015.

Tontti 905-41-17-7 on merkitty tonttirekisteriin 5.8.2015.

Tontti 905-41-17-8 on merkitty tonttirekisteriin 5.8.2015.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 27.4.2022.

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelulla tai asemakaavalla suojeltuja kohteita.

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Vaasan Länsiniityn luontoselvitys 2016, Vaasan kaupunki 2016.
- Hiilloskujan ak1126 luontoarvojen maastokatselmus 2022, Vaasan kaupunki 13.5.2022.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavassa ak988 Böle II esitettyjä Hiilloskujan pohjoispuolisia asuinkerrostalokortteleita ei ole rakennettu, koska kerrostaloasunnoille ei ole syntynyt markkinoita Länsiniityn kaltaiselle kaupunginosalle. Kerrostalorakentaminen Länsiniityn alueelle ei ole alueen rakenteelle luonteenomaista. Kerrostalorakentamista vastaava korttelitehokkuus voidaan saavuttaa myös kaupunkipientalorakentamisella. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset viihtyisän ja tiiviin kaupunkipientalotalueen rakentumiselle Länsiniityn kaupunginosaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 27.4.2022, § 77/2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.

Viranomaiset ja muut organisaatiot: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Aluehallintovirasto, Puolustusvoimat, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Mustasaaren kunta, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförbundet rf, Vaasan Yrittäjät ry, Loihde Oyj, Elisa Oyj, Posti Oy ja Vaasan ympäristöseura ry.

Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Vaasan kaupungin hallintokunnat: kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, kaupunkikehitys, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Pohjanmaan museo ja Vaasan Vesi.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen käydä, koska Hiilloskujan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavassa muutetaan Vaasan yleiskaavan 2030 mukainen asuinkerrostalojen alue (AK) kaupunkipientalojen korttelialueeksi.

Hiilloskujan asemakaavaan liittyvä aloituskokous eri hallintokuntien kanssa pidettiin 3.5.2022. Hallintokuntien näkemykset Hiilloskujan asemakaavoituksesta olivat seuraavia:

Pelastuslaitos

Pelastuslaitos suhtautuu mielenkiinnolla kaupunkipientalorakentamiseen. Palo-osastointi tulee luonnollisesti huomioida eri suunnitteluvaihtoehdoissa.

Vaasan Vesi

Vesi- ja viemärointi on toteutettu Hiilloskujan puolella. Vaasan Vesi toivoo, että nykyiset vesi- ja viemäri liittymät voitaisiin säilyttää nykyisillä paikoillaan.

Vaasan Sähkö

Vaasan Sähkön edustaja oli estynyt tulemaan aloituskokoukseen. Kokouksessa nousi esille alueen sähkökaapelien sijainti, koska alueen kaapelikartan perusteella kaava-alueen poikki pituussuunnassa kulkisi keskijännitekaapeli.

Rakennusvalvonta

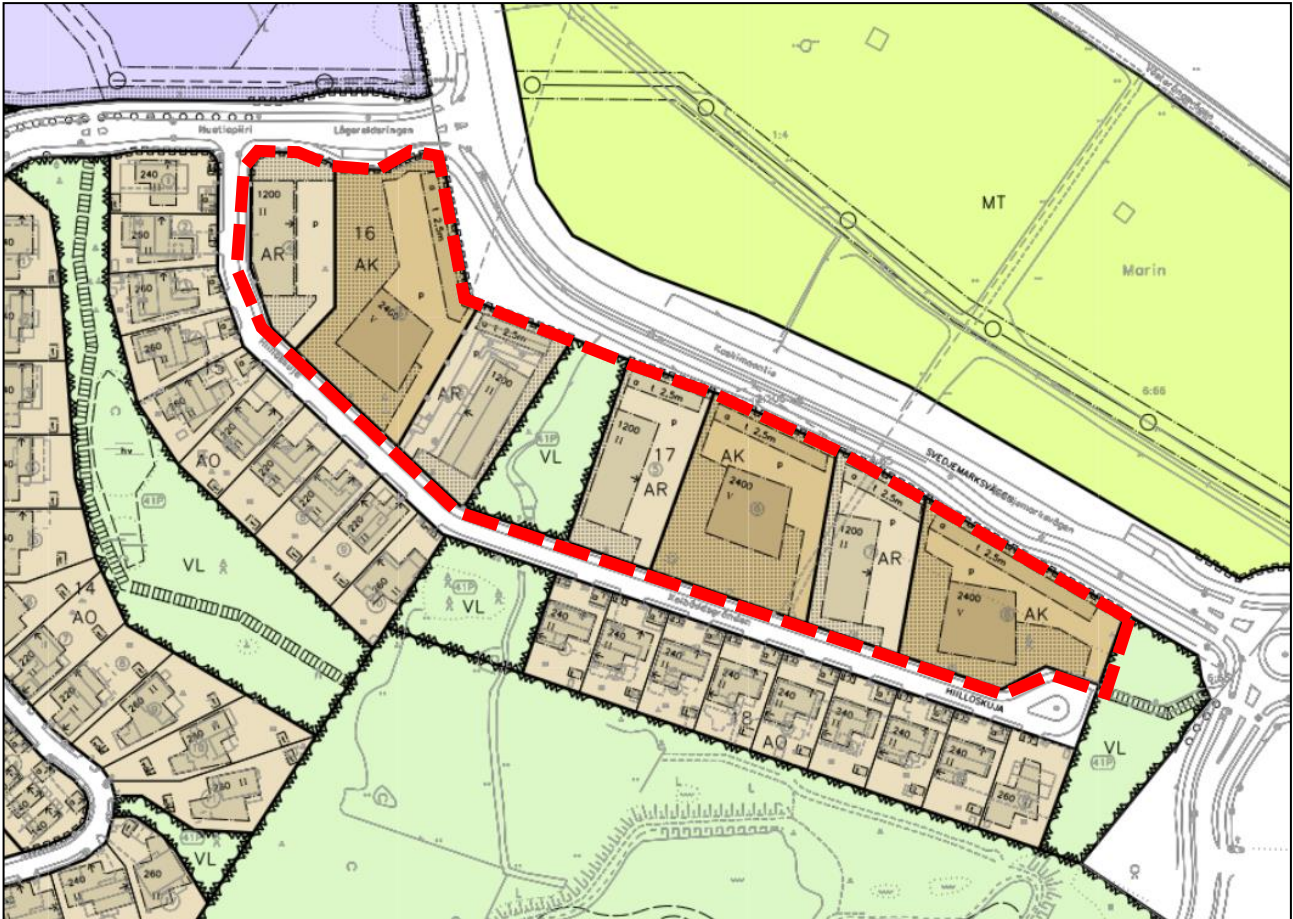
Rakennusvalvonta toivoo, että myös 1-1½ -kerroksisten rakennusten rakentaminen olisi mahdollista ja ettei kaikkiin kortteleihin tulisi pakollista vaatimusta rakentamisesta kahteen kerrokseen.

Kiinteistötoimi

Hiilloskujan alue tulisi saada rakennettua ja on perusteltua muuttaa asuinkerrostalokorttelit rivitalorakentamiselle. Rakentajat ovat toivoneet mahdollisuutta yksikerroksiin ratkaisuihin, koska niistä on heidän mukaansa kysyntää.

Kuntatekniikka

Kaavamuutoksen periaatteet voidaan sovittaa varsin hyvin suhteessa nykyisen kunnallistekniikkaan. Valaisinpylväiden ja ritiläkaivojen sijainnin toivotaan pysyvän mahdollisuuksien mukaan paikoillaan. Kaavamuutos ei juurikaan vaikuta alueen liikenteeseen. Hiilineutraaliustavoitteet ja rakentajien toiveet aiheuttavat yhteensovittamista, joka varmaan voidaan ratkaista tyydyttävästi.



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kaava-alueella on voimassa asemakaava ak 988, joka on vahvistunut 6.5.2014. Asemakaavassa kaava-alue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä lähivirkistysalueesta (VL).

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5.-26.5.2022. Alla on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä:

1. *Telia* 6.5.2022 (saapunut 6.5.2022):

Teliällä ei ole lausuttavaa Hiilloskujan asemakaavan ja tonttijaon muutokseen.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2. *Vaasan Vesi* 17.5.2022 (saapunut 17.5.2022):

Alueelle on jo rakennettu vesihuoltoinfra ja tonttiliittymät aikaisemman kaavan mukaisesti. Kaavoittajan tulee ottaa huomioon tonttijakoja laadittaessa, että Vaasan Vesi pysyy hyödyntämään jo rakennetut vesihuollon tonttiliittymät. Lisäliittymiä rakennetaan tarvittaessa, kun tontin rakentaminen realisoituu.

Vastine: Kaavassa huomioidaan olevat vesihuollon liittymät niin pitkälle kuin mahdollista. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3. *Mustasaaren kunta* 18.5.2022 (saapunut 18.5.2022):

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta käsittelee lausuntopyyntönsä kokouksessaan 1.6.2022. Alustavan esityksen mukaan Mustasaaren kunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4. *Pohjanmaan liitto* 23.5.2022 (saapunut 23.5.2022):

Vaasan yleiskaavan 2030 mukaan suunnittelualue koostuu asuinkerrostalo- ja pientalovaltaisesta aluevarauksista. Osa asemakaava-alueesta kuuluu kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk-2). Maakuntakaavassa Länsiniityn alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan tulee kaupungin strategisessa suunnittelussa luoda edellytykset lähialueille, joka tarkoittaa mm. riittävää väestöpohjaa. Pohjanmaan liitto haluaa nostaa esille riittävän palvelurakenteen ja monipuolisen asuinalueen omaavan kaupunginosan luomisen tärkeyden. Monipuolisten asuinympäristöjen ja asuntotyyppien tukeminen kuuluu myös yleiskaavan tavoitteisiin. Kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi, kuinka asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta kestävästä yhdyskuntarakenteesta ja aluekehityksestä. Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Hiilloskujan kaavamuutoksessa pyritään rakentamisen tehokkuus pitämään mahdollisimman pitkälti samana kuin nykykaavassakin. Tämä on tärkeä lähtökohta, kun halutaan pitää kiinni kestävästä kehityksestä ja tukea Länsiniityn alueen tulevaa asemakaavoitusta. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

5. *Pohjanmaan museo* 25.5.2022 (saapunut 25.5.2022):

Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle asuinalueelle, joka tukeutuu Länsiniityn kaupunginosakeskukseen. Tavoitteena on luoda ihmisläheinen ja houkutteleva asuinalue, joka on tiiviisti rakennettu.

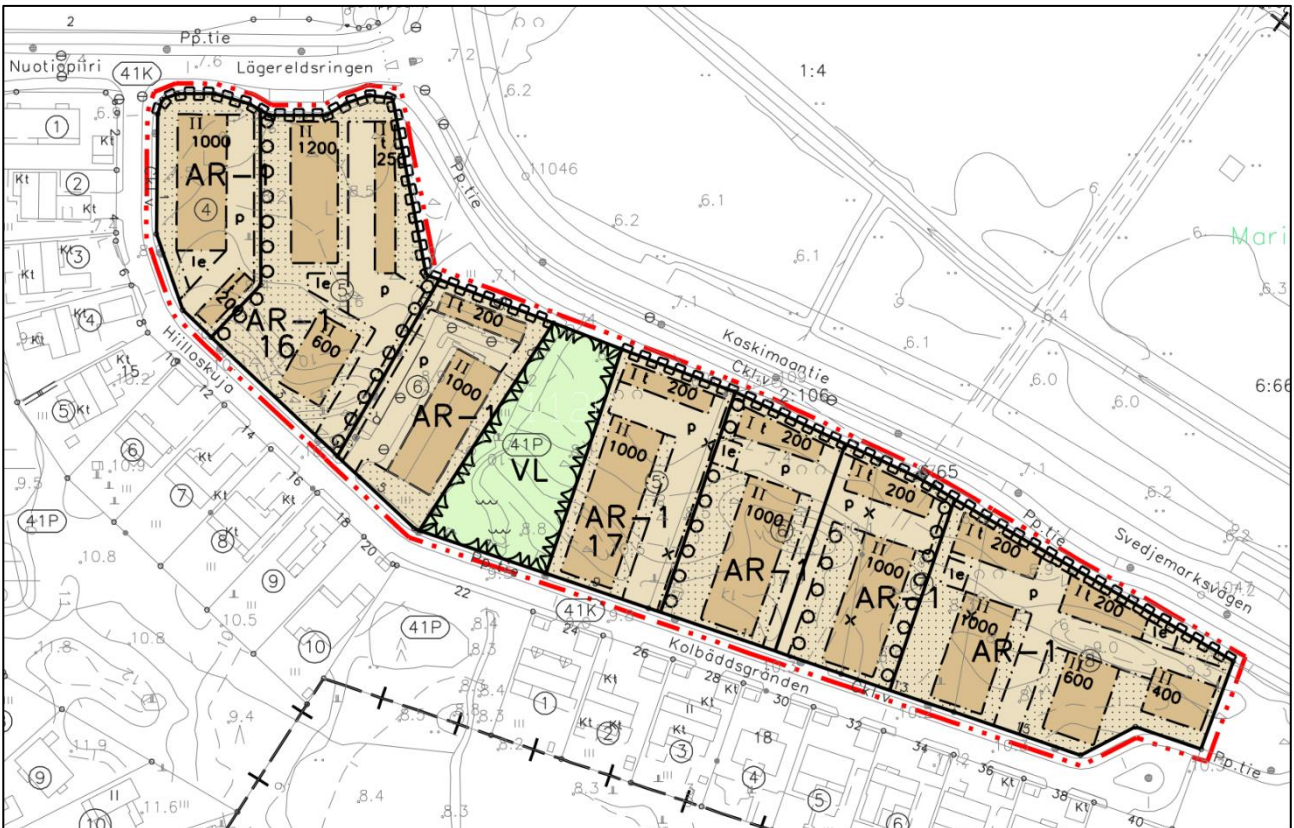
Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kaksi kaupunkipientalojen korttelialuetta (AR-1) ja niiden väliin jäävä lähivirkistysalue (VL).

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan kaupunkipientalojen rakentamistapaa kaupunkimaiseksi, jolloin rakennettu ympäristö on viihtyisä ja kaunis. Kaavamääräysten mukaan rakennusmassat voivat olla kaksikerroksisia ja vierekkäisten asuntojen julkisivujen pitää olla erivärisiä. Rakennusalat on määritelty niin, että iltapäivä- ja ilta-aurinko paistaa oleskelupihan puolelle. Autokatokset ja talousrakennukset on kaavassa sijoitettu tonttien alimpaan kohtaan Kaskimaantietä vasten, jolloin ne myös suojaavat pihatiloja alueen pääkokoojakadun suuntaan.

Tonteilla on varsin paljon rakennusoikeutta, jolla pyritään mahdollisimman tehokkaiden kortteleiden rakentamiseen. Tämä parantaa kunnallisteknisten investointien kannattavuutta ja vähähiilisempää yhdyskuntarakennetta. Rakennusoikeutta kahdessa AR-1 -korttelissa on yhteensä 10450 k-m². Keskimääräinen tehokkuusluku kortteleissa on e=0.5.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- asuintilat 1 ap/asunto, 3 pp/asunto



Kuva 14. Asemakaavan muutosluonnos.



Kuva 15. Kaava-alueen havainnekuva koillisesta.



Kuva 16. Hiilloskujan länsipääty.



Kuva 17. Rakennusmassat porrastuvat maaston mukaan kohti Kaskimaantietä.



Kuva 18. Hiilloskujan keskiosan rakennusmassoittelua.



Kuva 19. Hiilloskujan kaava-alueen itäosaa.



Kuva 20. Hiilloskujan kaava-alueen itäosaa.



Kuva 21. Hiilloskujan kaava-alueen itäosaa.



Kuva 22. Hiilloskujan kaava-alueen itäosaa.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 13.10.-26.10.2022 on tullut yhdeksän lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. *Vaasan Sähköverkko Oy* 6.10.2022 (saapunut 6.10.2022):

Vaasan Sähköverkolla ei ole huomautettavaa kyseiseen lausuntopyyntöön.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

2. *Telia Finland Oyj* 6.10.2022 (saapunut 6.10.2022):

Teliällä ei ole kaapeleita kyseisen asemakaavaluonnoksen alueella. Myöskään uusia tarpeita ei ole.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

3. *Vaasan Vesi* 12.10.2022 (saapunut 12.10.2022):

Vaasan Vedellä ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

4. *ELY-keskus* 25.10.2022 (saapunut 25.10.2022):

ELY-keskus ottaa kantaa kaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa näiltä osin hankkeesta.

Asemakaavan muutoshankkeesta ei tarvitse pyytää ELY-keskuksen lausuntoa, ellei sen tavoitteet tai rajaus oleellisesti muutu kaavoitustyön aikana. ELY-keskus toteaa, että asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat tulee kuitenkin toimittaa ELY-keskukselle, joka tarvittaessa antaa niistä lausuntonsa.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

5. *Pohjanmaan museo* 26.10.2022 (saapunut 26.10.2022):

Kaava-alue on Vaasan yleiskaavassa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta sk-2. Kaskimaantien pohjoispuolella aukeaa avoin peltomaisema, jonka laidalla pari perinteistä maatalon pihapiiriä.

Museo katsoo, että asuinkerrostalokortteleiden muuttaminen kaupunkientalokortteleiksi on kulttuurimaiseman kannalta myönteinen asia.

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan kaupunkientalojen rakentamista kaupunkimaiseksi. Kaupunkientalojen korttelialue AR-1 asemakaavamerkinnän kohdalla määrätään mm., että "Vierekkäisten huoneistojen julkisivujen ulkoasu tulee vaihdella värityksen tai muun julkisivun käsittelyn suhteen". Museo katsoo, että rakennusten julkisivujen materiaali ja värit tulee sopeuttaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Liian kirkkaita värejä ja jyrkkiä värikontrasteja tulee välttää, esimerkiksi vitivalkoinen-musta. Murrettu värisävyt sopivat paremmin avoimeen peltomaisemaan.

Kaavaselostuksen osiossa 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö, Pohjanmaan museo mainitaan ”Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset” alla. Lausueessaan kaava-asioissa Pohjanmaan museo toimii viranomaisroolissa, Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona.

Vastine: Kaupunkipientalojen korttelialue -kaavamerkinnän (AR-1) määräyksellä on pyritty ohjaamaan vierekkäisten huoneistojen julkisivujen yksilölliseen erottumiseen, joka edesauttaa viihtyisän kaupunkikuvan rakentumista. Koska Hiilloskujan kaava-alueen yhdelle tontille on jo rakennettu valkoisia rakennuksia ja toisella tontilla on rakenteilla mustaksi maalattava rivitalo, on vaikea perustella kieltoa muille tonteille rakennettavien rakennusten maalaamiseksi mustaksi tai valkoiseksi. Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

6. *Pohjanmaan liitto* 26.10.2022 (saapunut 26.10.2022):

Pohjanmaan liitto on aiemmin antanut lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja se on huomioitu kaavaprosessissa. Pohjanmaa liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

7. *Pohjanmaan pelastuslaitos* 26.10.2022 (saapunut 26.10.2022):

Yleismääräystä voisi täydentää toteamalla, että rakennusten sijoituksessa tulee huomioida pelastustoiminnan tilantarve ja tarvittavat palosuojaetäisyydet. Täydennyksen tarkoitus on etenkin ohjata suunnittelua asian huomioimiseksi.

Vastine: Palosuojaetäisyydet on lähtökohtaisesti huomioitu rakennusalojen sijoittamisessa. Pelastusajoväylät on kaavassa esitetty samoihin kohtiin kuin tontin sisäiset ajoneuvoliikenteen reitit. Nämä asiat toki tarkentuvat rakennuslupavaiheessa, kun pelastusviranomaiset ottavat kantaa esitettyihin rakennuslupasuunnitelmiin. Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

8. *Mustasaaren kunta* 2.11.2022 (saapunut 2.11.2022):

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta on kaavoitusviranomaisena tutustunut nähtävillä olevaan asemakaavaluonnokseen, josta ei ole mitään huomautettavaa.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

9. *Erillisverkot* 8.11.2022 (saapunut 8.11.2022):

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkot Oy:n Verko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana saatujen lausuntojen ja tarkennusten perusteella on kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä tarkistettu seuraavasti:

- Asemakaavaehdotuksessa kaupunkientalojen korttelialueiden (AR-1) rakennusoikeutta on pienennetty noin 20 %. Syynä on kaupunginvaltuuston 10.10.2016 § 94 tekemä päätös, jonka mukaan tonttien kaavanmukaista rakennustehokkuutta $e=0.52-0.63$ on pienennetty tehokkuuslukuun $e=0.40$, jonka on katsottu olevan paremmin toteuttamiskelpoinen. Tämä rakennusoikeuden pienentäminen mahdollistaa yksikerroksisten kaupunkientalojen toteuttamisen.



Kuva 23. Asemakaavaehdotus.

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2022 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. Viranomaisen x.x.2022 (saapunut x.x.2022)

xxxxxx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xxxx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Hiilloskujan asemakaava-alueen koko on noin 2,2 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
Kaupunkientalojen korttelialue (AR-1)	19 944	8 550
Lähivirkistysalue (VL)	2175	0
YHTEENSÄ	22 119	8 550

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaupunkikuva

Hiilloskujan asemakaavassa on rakentamista koskevilla määräyksillä pyritty varmistamaan kaupunkimaisen ja viihtyisän asuin ympäristön toteutuminen, joka tukeutuu myöhemmin toteutettavaan Länsiniityn kaupunginosakeskukseen. Korttelit on mitoitettu varsin tiiviiksi. Tonttiliittymät sijaitsevat Hiilloskujan puolella lounaassa ja autokatokset on sijoitettu alueen pääkadun Kaskimaantien puoleiselle sivulle kortteleiden koillisosaan. Näin saadaan pihalle suojaa liikenteen haitoilta ja avattua oleskelupihat lounaan ja lännen suuntaan. Kaupunkimainen rakennustapa tarkoittaa kaupunkientalojen kaksikerroksisuutta sekä suhteellisen kapeaa julkisivua ja pääsääntöisesti pystysuuntaista ikkuna-aukotusta. Vierekkäisten huoneistojen julkisivut tulee olla keskenään erivärisiä. Tällä saadaan yksilöllisyyttä julkisivuun.

Katualueet

Hiilloskujan asemakaava-aluetta ympäröi valmiiksi rakennetut kadut. Hiilloskuja on kaava-alueen tonttikatu, jossa on myös pyörätie.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset

Hiilloskujan asemakaavapäivityksellä mahdollistetaan Länsiniityn rakentamisen nopeutuminen, kun kerrostalotontit muutetaan kaupunkipientalotonteiksi. Kaavassa tavoiteltu kerrosalamäärä jää jonkin verran nykyisessä kaavassa esitettyä pienemmäksi, mutta on kuitenkin huomattavasti suurempi kuin läheisillä pientalokortteleilla. Kaava-alueelle muuttavien uusien asukkaiden lukumäärä on arviolta 150-200 riippuen toteutettavan rakentamisen määrästä. Uudet asukkaat parantavat Länsiniityn asukkaiden sosiaalista elinympäristöä, koska asukkaiden välinen vuorovaikutus lisääntyy ja esimerkiksi lähellä olevan uuden päiväkodin palveluiden kysyntä kasvaa. Lisääntyvä asukasmäärä tukee myös Länsiniityn kaupunginosakeskuksen palveluiden kysyntää.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Luonto ja luonnonympäristö

Kaava-alueen keskiosassa on nykyisessä asemakaavassa yksi lähivirkistysalue, jossa on nuorta sekametsää. Tekeillä olevassa asemakaavassa viheralueiden määrä pysyy samana. Tonttien pinta-alasta noin kolmasosa on istutettavaa tontinosaa. Kaavamääräysten mukaisesti tonttien rajoille tulee istuttaa puurivejä.

Hulevedet

Asfaltin, kattopintojen ja vettä läpäisemättömän pintojen osuus arvioidaan olevan noin 40-50 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä tonttien pintamateriaalista ja hulevesien käsittelystä. Kattovedet ohjataan viivyttämällä ja suodatuksella hulevesiviemäriin ja Kaskimaantien varren kuivatusojaan.

Maaperä

Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen vaatii jonkin verran maamassojen vaihtamista ja maatäyttöjä. Olemassa olevaa maanpinta käytännössä joudutaan muokkaamaan varsin laajalti rakennusvaiheessa, mutta kaavan mukaisilla istutusmääräyksillä poistuvaa puustoa pyritään korvaamaan.

Alueen vesiolot

Kaava-alueen maasto viettää koilliseen, jonne suurin osa alueen pinta-valunnasta ohjautuu. Asemakaavan toteuttamisesta rakentamisen seurauksena johtuva paikoittainen maan pinnan nostaminen ei juurikaan vaikuta kaava-alueen vesioloihin.

Ilma ja ilmasto

Asemakaavan toteuttamisella ei ole juurikaan vaikutuksia alueen pienilmastoon. Nuorta puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä, mutta se korvataan osittain uusilla istutuksilla. Asemakaavamuutos tukee tiiviin kaupunkirakenteen rakentamista ja kaava-alue on joukkoliikenneväylän varrella, joten vaikutukset ilmastoon ovat pienempiä kuin esimerkiksi vastaavan kokoisella pientaloalueella, jossa rakenne on väljempää.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kasvi- ja eläinlajit

Asemakaavan toteuttamisella on vähän vaikutusta olemassa olevien kasvi- tai eläinlajien elinehtoihin kaava-alueella. Puuston kaataminen vaikuttaa paikallisten kasvi- ja eläinlajien elinpiiriin vähäisenä pienenemisenä. Länsiniityn alueella on kuitenkin hyvin suunnitellut viheryhteydet, joten käytännössä eläinlajien siirtyminen lähialueille on mahdollista. Kaavaratkaisu ei heikennä luonnon monimuotoisuutta tai vaaranna uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien alueellista suotuisan suojelun tasoa.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Tehdyn luontoselvityksen perusteella ei kaava-alueella ole direktiivilajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai suojeltavia luontotyypppejä.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava-alueen korttelit sijaitsevat olemassa olevien kunnallisteknisten johtolinjojen vieressä, jolloin asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja on siten kestävä kehityksen mukaista. Julkisen liikenteen yhteydet kaava-alueelle ovat myös varsin hyvät, jolloin yksityisautoilun tarvetta voidaan pienentää edelleen joukko-liikennettä kehittämällä. Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ei aiheudu kunnallisteknisiä investointeja, koska kunnallistekniikka on jo olemassa Hiilloskujalla.

Energialous ja liikenne

Kaavan toteutumisen myötä Hiilloskujan alueella liikkuvien ihmisten määrä kasvaa vähäisessä määrin. Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä henkilöautojen määrä kasvaa uusien asukkaiden perusteella noin 50-70 autolla. Rakennettavien kaupunkipientalojen ja rivitalo- ja huoneistojen määrä on arviolta 40-50.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavamutoksen toteuttamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, koska Hiilloskujan kaava rajoittuu Länsiniityn alueen pääkatuun eli Kaskimaantielle ja rakennusmassat muodostavat sen eteläisen reunan. Hiilloskujan varsin tiiviillä rakentamisella parannetaan kaupunkimaisen kaupunginosan syntymistä, joka luo asukkaille paikan tuntoa. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttamisen myötä rakennetun ympäristön laatu paranee.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Hiilloskujan eteläpuolen pientalot on rakennettu vuosina 2016-2021. Itse kaava-alueen ainut toteutunut rakennus on vuodelta 2018. Hiilloskuja rajoittuu Kaskimaantiehen, joka on linjattu peltomaiseen kulttuuriympäristöön, jonka pohjoislaidalla on nähtävissä pari alueen alkuperäistä maataloa pihapiireineen.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**Kaupalliset vaikutukset**

Itse kaava-alueella ei sijaitse palveluita, mutta Hiilloskujan asemakaavan toteuttamisella saadaan Länsiniityn alueelle lisää asukkaita, joka puolestaan lisää palvelujen kysyntää alueella ja edesauttaa Länsiniityn kaupunginosakeskuksen kaavoittamista.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite 1).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokituskartta