



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HIILLOSKUJA

ASEMAKAAVA NRO 1126

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAOS MUUTOS

41. kaupunginosa
korttelit 16 ja 17 sekä lähivirkistysalue

Kaavoitus 20.2.2023

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 § 172/2022

Kaupunginhallitus: 13.2.2023 § 68/2023

Kaupunginvaltuusto: 20.2.2023 § 16/2023

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 kaupunkipientalokortteleiksi, 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 kaupunkipientaloalueen 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 SUUNNITTELUTILANNE.....	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 nähtävilläolokauden aikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	25
4.5.6 Julkisen nähtävilläolokauden jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	26
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 asemakaava-muutoksen vireilletulosta. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5.-26.5.2022 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai ase-makaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabla-det), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaa-san 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 15.12.2022-13.1.2023, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Hiilloskujan asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2023 ai- kana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Länsiniitty I:n alueella sijaitseva Hiilloskujan suunnittelualue 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 puollittain 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.



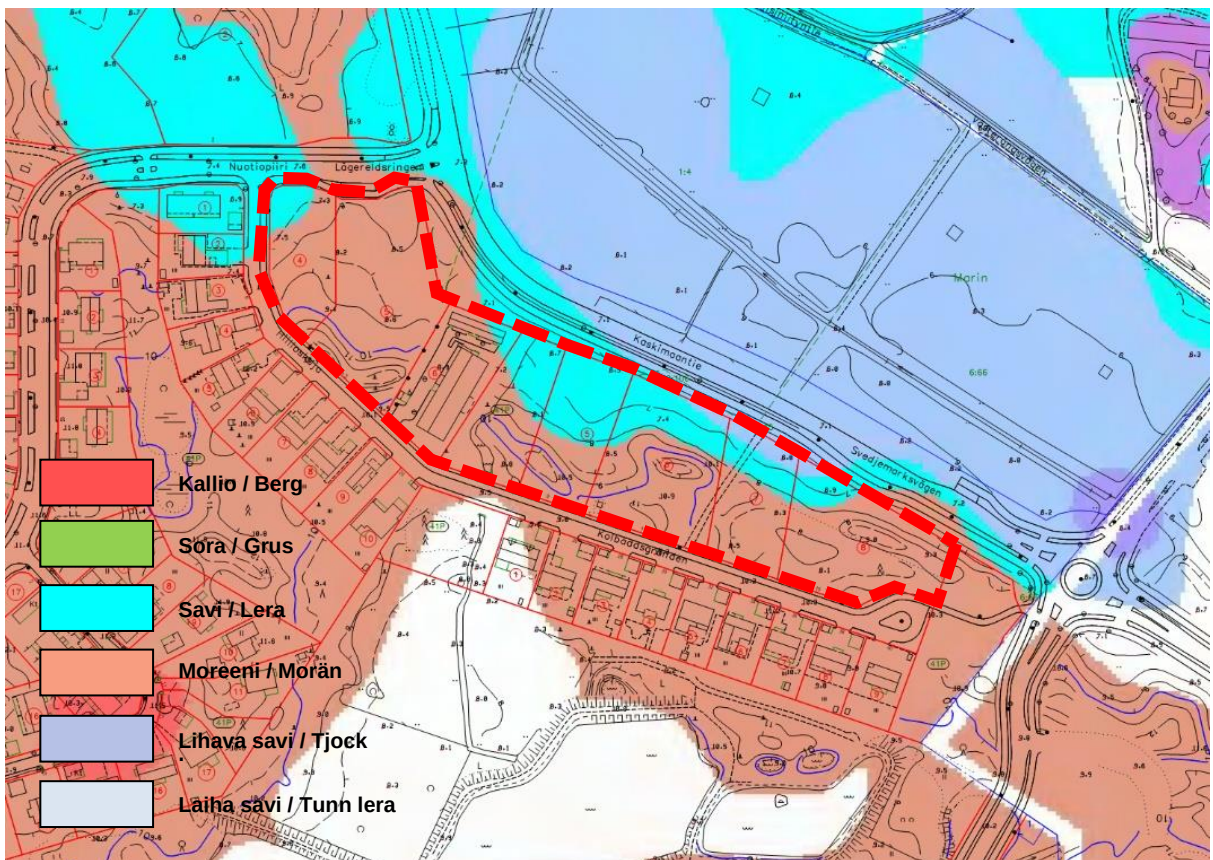
Kuva 7. Näkymä kaava-alueen länsiosasta.

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 luontotyyppejä 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.



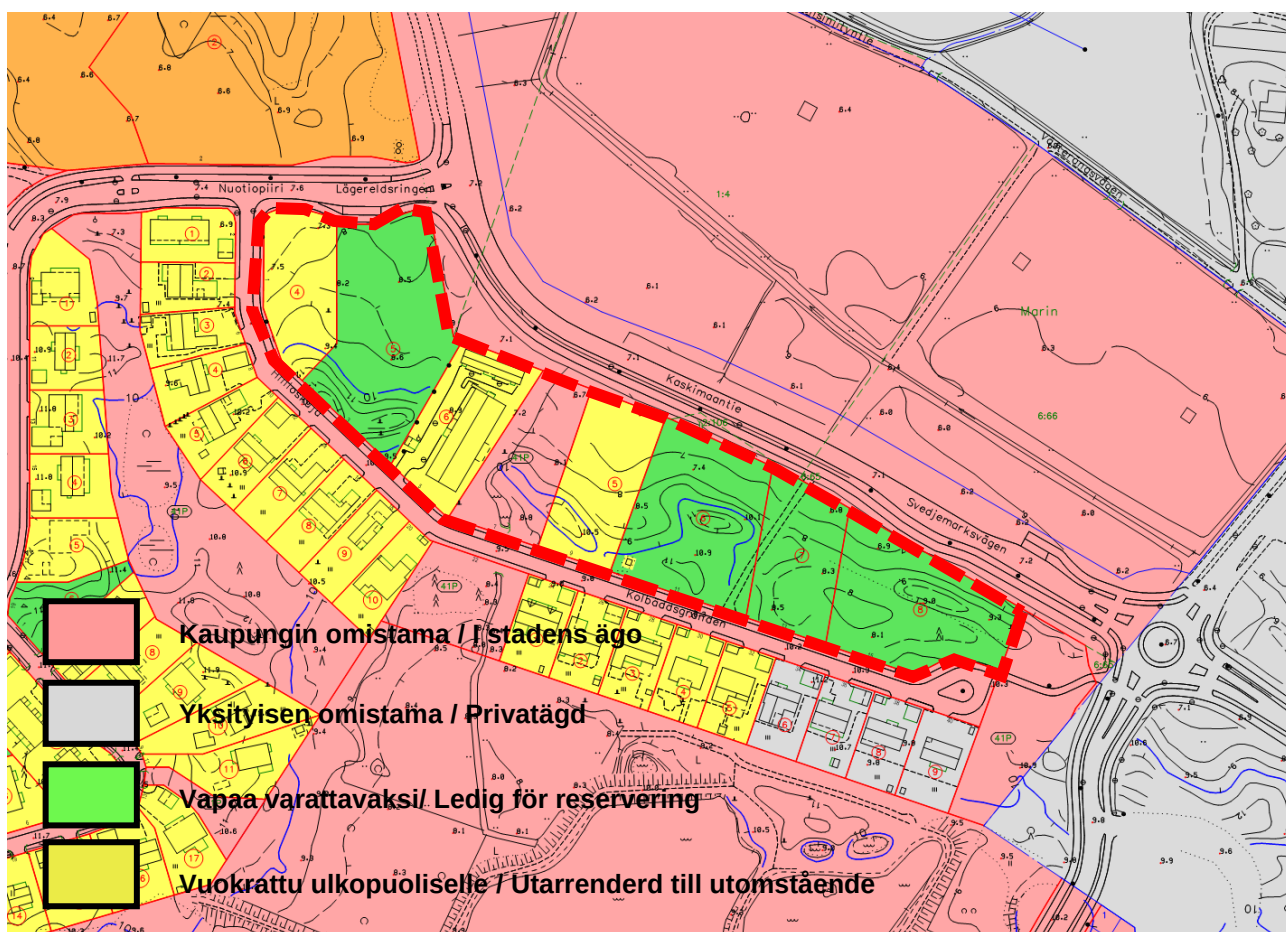
Kuva 8. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



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-aluetta 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 rakennussuojelulailla 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 kaupunkipientaloalueen 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 företagarförening 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 kaupunkipientorakentamiseen. Palo-osastointi tulee luonnollisesti huomioida eri suunnitteluvaihtoehdoissa.

Vaasan Vesi

Vesi- ja viemäröinti 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

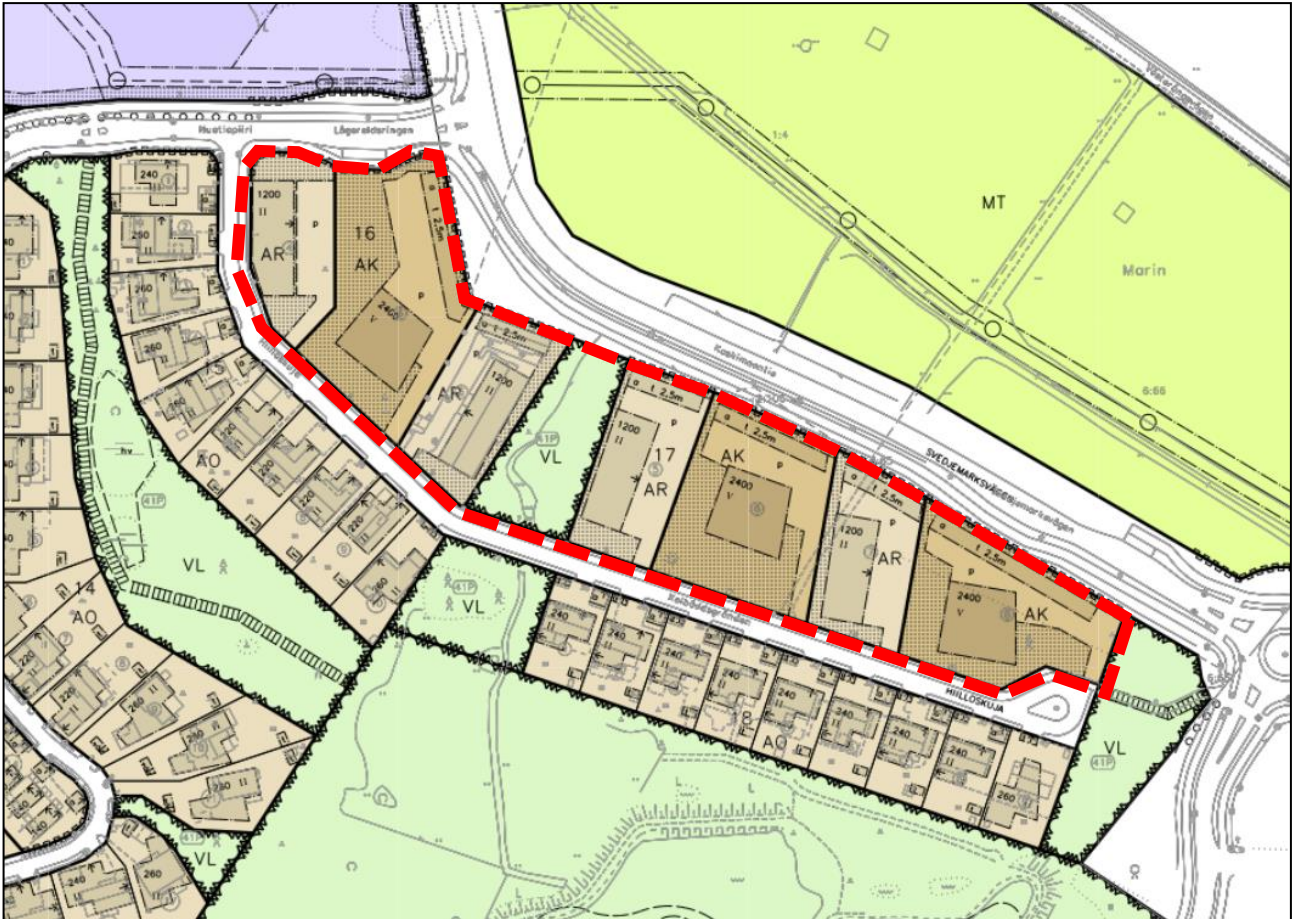
Rakennusvalvonta toivoo, että myös 1-1½ -kerroksisten rakennusten rakentaminen olisi mahdollista ja ettei kaikkiin kortteleihin tulisi pakollista vaatimusta rakentamisesta kahteen kerrokseen.

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):

Telialla 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 pystyy 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 lausuntopyynnön 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 lähipalveluille, joka tarkoittaa mm. riittävää väestöpohjaa. Pohjanmaan liitto haluaa nostaa esille riittävän palvelurakenteen ja monipuolisen asuinalueen omaavan kaupunginosan luomisen tärkeyden. Monipuolisten asuin ympäristöjen 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.

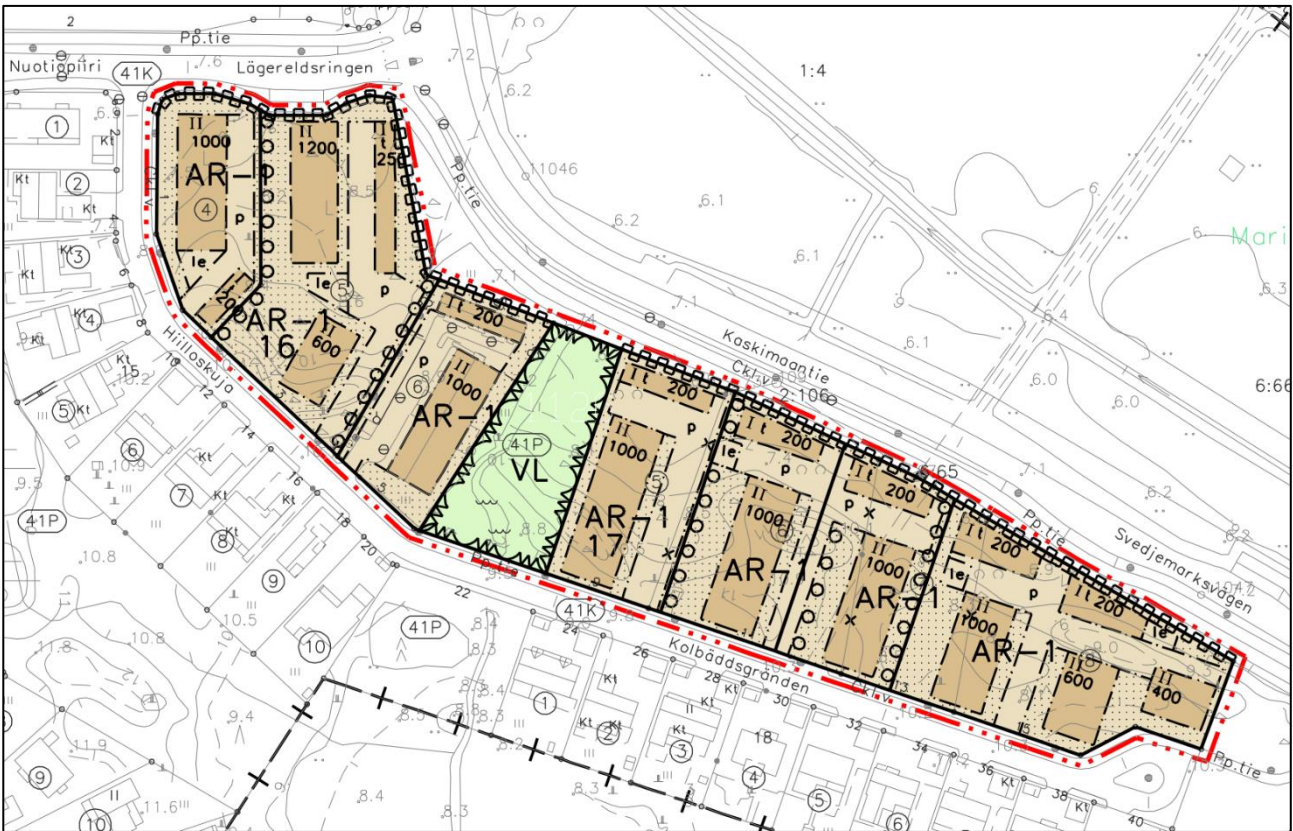
Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kaksi kaupunkipientalojen korttelialuetta (AR-1) ja niiden väliin jäävä lähivirkistysalue (VL).

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 iltaapäivä- 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 korttelien 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 raja-alue 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 kaupunkipientalokortteleiksi on kulttuurimaiseman kannalta myönteinen asia.

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan kaupunkipientalojen rakentamista kaupunkimaiseksi. Kaupunkipientalojen korttelialue AR-1 asemakaavamerkin 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 vastuusemuseona.

Vastine: Kaupunkipientalojen korttelialue -kaavamerkinnän (AR-1) määräyksellä on pyritty ohjaamaan vierekkäisten huoneistojen julkisivujen yksilöllisen 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 kaupunkipientalojen 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 kaupunkipientalojen toteuttamisen.



Kuva 23. Asemakaavaehdotus.

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana 15.12.2022-13.1.2023 tai sen jälkeen on tullut seitsemän lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. *Telia Finland Oyj* 7.12.2022 (saapunut 7.12.2022)

Teliällä ei ole kaapeleita otsikon mukaisella asemakaavaluonnos alueella. Myöskään uusia tarpeita ei ole. Teliällä ei ole muuta lausuttavaa kohteesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

2. *Mustasaaren kunta* 9.12.2022 (saapunut 9.12.2022)

Mustasaaren kunta ei anna lausuntoa Hiilloskujan asemakaavaehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

3. *Vaasan Sähköverkko Oy* 19.12.2022 (saapunut 20.12.2022)

Vaasan Sähköverkolla ei ole huomautettavaa kyseiseen lausuntopyyntöön.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

4. *Pohjanmaan museo* 30.12.2022 (saapunut 9.1.2023)

Museo on aiemmin lausunut asemakaavan muutosluonnoksesta 26.10.2022, LA 146/2022 PM. Museolla ei ole uutta lisättävää tai huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

5. *Pohjanmaan poliisilaitos* 10.1.2023 (saapunut 10.1.2023)

Pohjanmaan poliisilaitos on tutustunut Hiilloskujan asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotukseen. Pohjanmaan poliisilaitoksella ei ole lausuttavaa asiassa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

6. *Pohjanmaan liitto* 10.1.2023 (saapunut 10.1.2023)

Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

7. *Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus* 23.1.2023 (saapunut 23.1.2023)

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty sellaisia lausuntoja, että olisi ollut tarvetta tehdä muutoksia asemakaavakarttaan tai -määräyksiin.

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
Kaupunkipientalojen 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 asuinympäristön 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 pihoille suojaa liikenteen haitoilta ja avattua oleskelupihat lounaan ja lännen suuntaan. Kaupunkimainen rakennustapa tarkoittaa kaupunkipientalojen 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 kerrosal määrä 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 toteuttavan 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 maatayttöä. 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.

Energiatalous 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 rivitalohuoneistojen määrä on arviolta 40-50.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamuutoksen 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 tun-tua. 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. Rakennusluopien 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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- AR-1

Kaupunkipientalojen korttelialue.
Rakennusten ikkuna-aukotuksen tulee olla pääsääntöisesti pystysuuntaisia.
Vierekkäisten huoneistojen julkisivujen ulkoasu tulee vaihdella väriytyksen tai muun julkisivun käsittelyn suhteen. Tonttien kulkuväylien pinnat tulee kivetä/laatoittaa.
Autojen ajoväylät saa asfaltoida enintään neljän metrin leveydeltä.
- VL

Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- 41

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.
- 16

Korttelin numero.
Kvartersnummer.
- 900

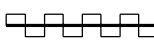
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
- le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
För lek och utvistelse reserverad del av område.
- Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.
- Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.
- p

Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:
- asuintilat 1 ap/asunto, 3 pp/asunto
Tonteilla voidaan rakennusalojen ulkopuolelle sijoittaa enintään 50 m² pyöräkatoksia ja varastoja.

MUUT TILAT
Ulkovälinevarastot 5 m² / as.
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö.

KORTTELIPIHAT
Kortteleiden sisäpihat tulee istuttaa vehreiksi puustomaisiksi ympäristöiksi.
Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita. Korttelissa on osoitettava leikkiin ja oleskeluun varattavaa tilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.

HULEVESI
Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- ja korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa ölyn- ja hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää pihasuunnitelma, josta selviävät pinnanmuotoilu ja huleveden hallintajärjestelyt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Följande antal bil- och cykelplatser ska byggas på tomten:
- bostadslokaler 1 bp/bostad, 3 cp/bostad
På tomterna får byggas högst 50 m² cykeltak och förråd utanför byggnadsytan.

ÖVRIGA UTRYMMEN
Friluftskapsförråd 5 m² / bostad
Fastighetsunderhållsutrymme minst 5 m² / fastighet.

KVARTERSGÅRDAR
Kvarterens innergårdar bör planteras så att de blir grönskande, parklikande miljöer. På den del av området som inte bebyggs och inte används som lek område eller för trafik bör träd och buskar planteras. I kvarteret ska anvisas område för lek och vistelse motsvarande minst 10 m² per bostad.

DAGVATTNET
Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Parkeringsområdenas dagvatten bör ledas via olje- och sandavskilning eller filtrering till dagvattenavlopp. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. I bygglovskedet bör an gårdsplan presenteras, av vilken bl.a. ytbildningen och dagvattenhanterings arrangemang framgår.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomtar på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.



VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
41. kaupunginosa
korttelit 16 ja 17
sekä lähivirkistysalue

DETALJPLANEÄNDRING
41 stadsdelen
kvarteren 16 och 17
samt område för närrekreation

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 27.04.2022
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 26.05.2022
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningskedet 26.10.2022
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 30.11.2022
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 15.12.2022
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 13.02.2023
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 20.02.2023
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL § 200 12.04.2023

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan nr	1126
Mittakaava Skala	1/2000
Laatinut Uppgjord av	J-M Linna
Piirtänyt Ritad av	MWi
Pvm Datum	22.11.2022

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	12.04.2023
Kaavan nimi	Hiilloskuja		
Hyväksymispvm	20.02.2023	Ehdotuspvm	30.11.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.05.2022
Hyväksymispykälä	16	Kunnan kaavatunnus	1126
Generoitu kaavatunnus	905V200223A16		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,1192	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,1192

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	22,1192	100,0	8550	0,04	0,0000	-4950
A yhteensä	19,9438	90,2	8550	0,04	0,0000	-4950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1754	9,8				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	22,1192	100,0	8550	0,04	0,0000	-4950
A yhteensä	19,9438	90,2	8550	0,04	0,0000	-4950
AR-1	19,9438	100,0	8550	0,04	19,9438	8550
AK					-11,3187	-7950
AR					-8,6251	-5550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1754	9,8				
VL	2,1754	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

HIILLOSKUJA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

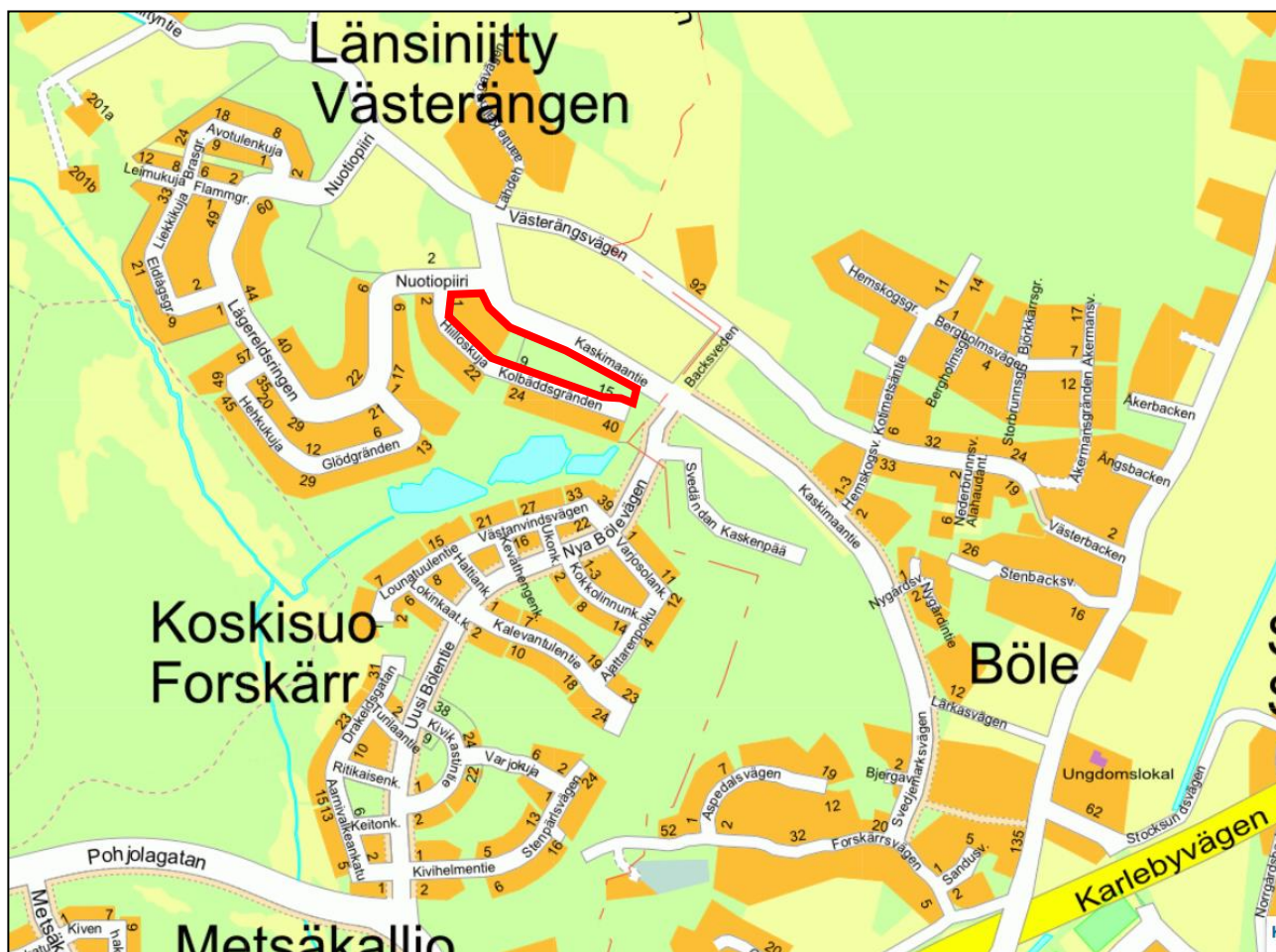
Vaasan kaupungin kaavoitus 19.4.2022

Suunnittelun kohde

Asemakaava koskee 41. kaupunginosan kortteleita 16 ja 17 sekä lähivirkistysaluetta.

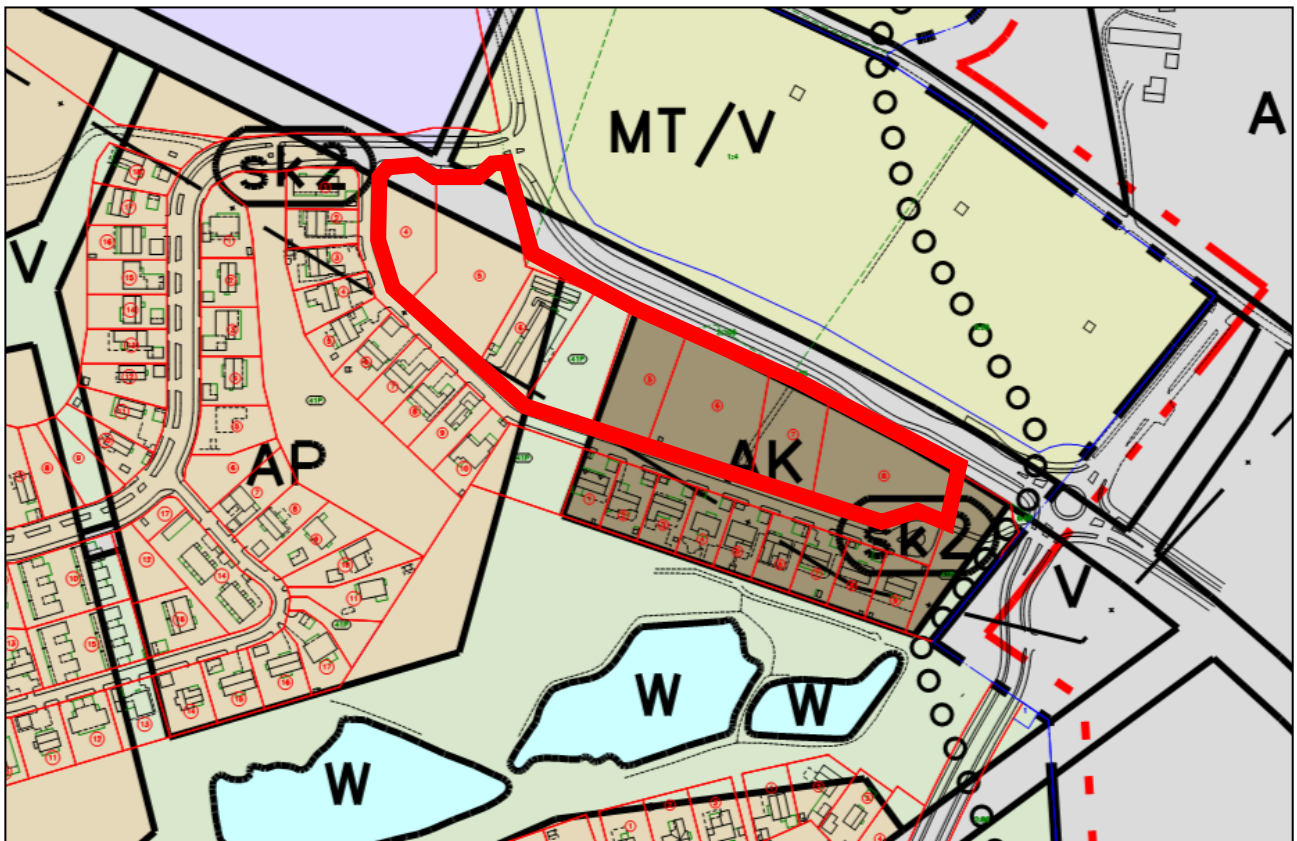
Hiilloskujan asemakaavan muutosalue sijaitsee noin viisi kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen. Asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa Nuotiopiiriin ja Kaskimaantiehen, etelässä Hiilloskujaan, ja idässä lähivirkistysalueeseen.

Suunnittelualue on noin kahden hehtaarin kokoinen.



Kaava-alueen rajaus.

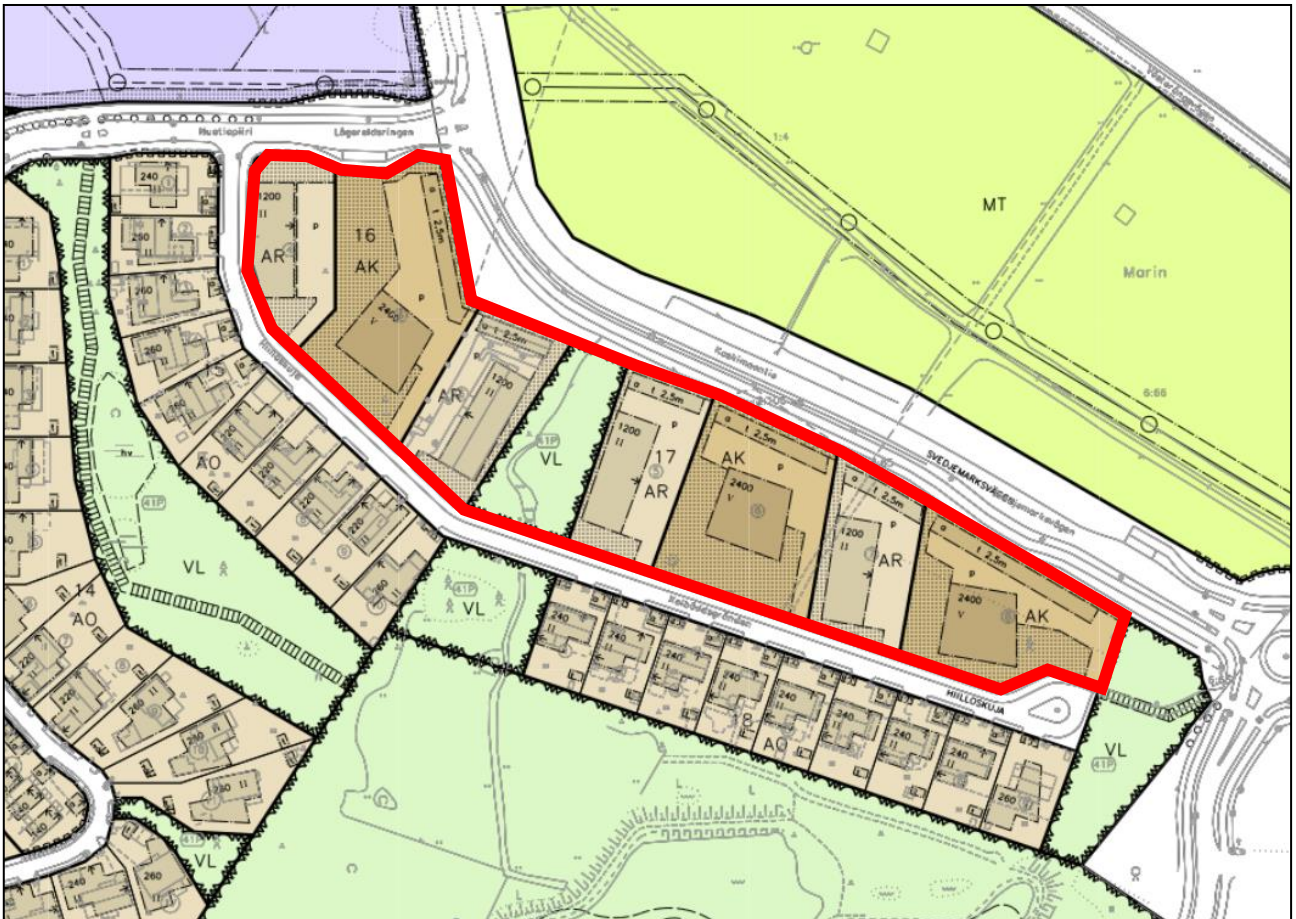
Suunnittelun tavoite	Hiilloskujan pohjoispuoliset asuinkerrostalokorttelit on tarkoitus muuttaa kaupunkipientalokortteleiksi / rivitalokortteleiksi, koska kerrostalojen rakentaminen alueelle ei ole alueen rakenteelle luonteenomaista eikä sille ole löytynyt kysyntää kaupungissa muualla olevien kerrostalotonttien tarjonnan takia.
Vireilletulo	Hiilloskujan asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 27.4.2022.
Lähtötiedot	Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK) ja pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Osa asemakaava-alueesta kuuluu kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaan alueeseen (sk2).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Kaava-alueella on voimassa asemakaava ak 988, joka on vahvistunut 6.5.2014.

Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).



Ote Hiilloskujan ajantasa-asemakaavasta.

Aluetta tai sen käyttöä koskevia selvityksiä:

- Alueelle tehdään kevään 2022 aikana maastokatselmus, jossa tarkistetaan suunnittelualueen luonnonarvot. Maastokatselmuksen taustatietona hyödynnetään alueelle aiemmin tehtyjä luontoselvityksiä.

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaava-alueella maan omistaa kaupunki.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä 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, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Mustasaaren kunta, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Lohde Oyj, Elisa Oyj ja Posti Oy.

- **Vaasan kaupungin hallintokunnat:** kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto, liikuntatoimi, Vaasan talotoimi, Pohjanmaan museo ja Vaasan Vesi.

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasa-bladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkadulla 13, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja OAS

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavaluonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavaselistusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Aikataulu

Kaavaluonnos on tarkoitus saada nähtäville kesällä 2022.

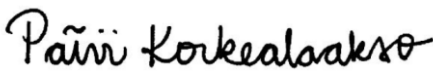
Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset

Sopimukset

Alueen asemakaavoitus ei edellytä aiesopimusten tekoa.

Yhteystiedot	Valmistelusta vastaa kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna, puh. 040 575 9377, sähköposti juha-matti.linna@vaasa.fi. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 040 188 4187.
Vierailuosoite	Kirkkopuistikko 26 A, 65100 Vaasa. Kaavaproessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus .
Allekirjoitus	 Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Lakiviitteet	Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30-32 §.

Hiilloskuja Kolbäddsgränden

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER



C1

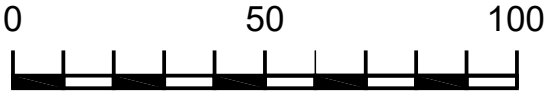
Lähimetsä.
Närskog.

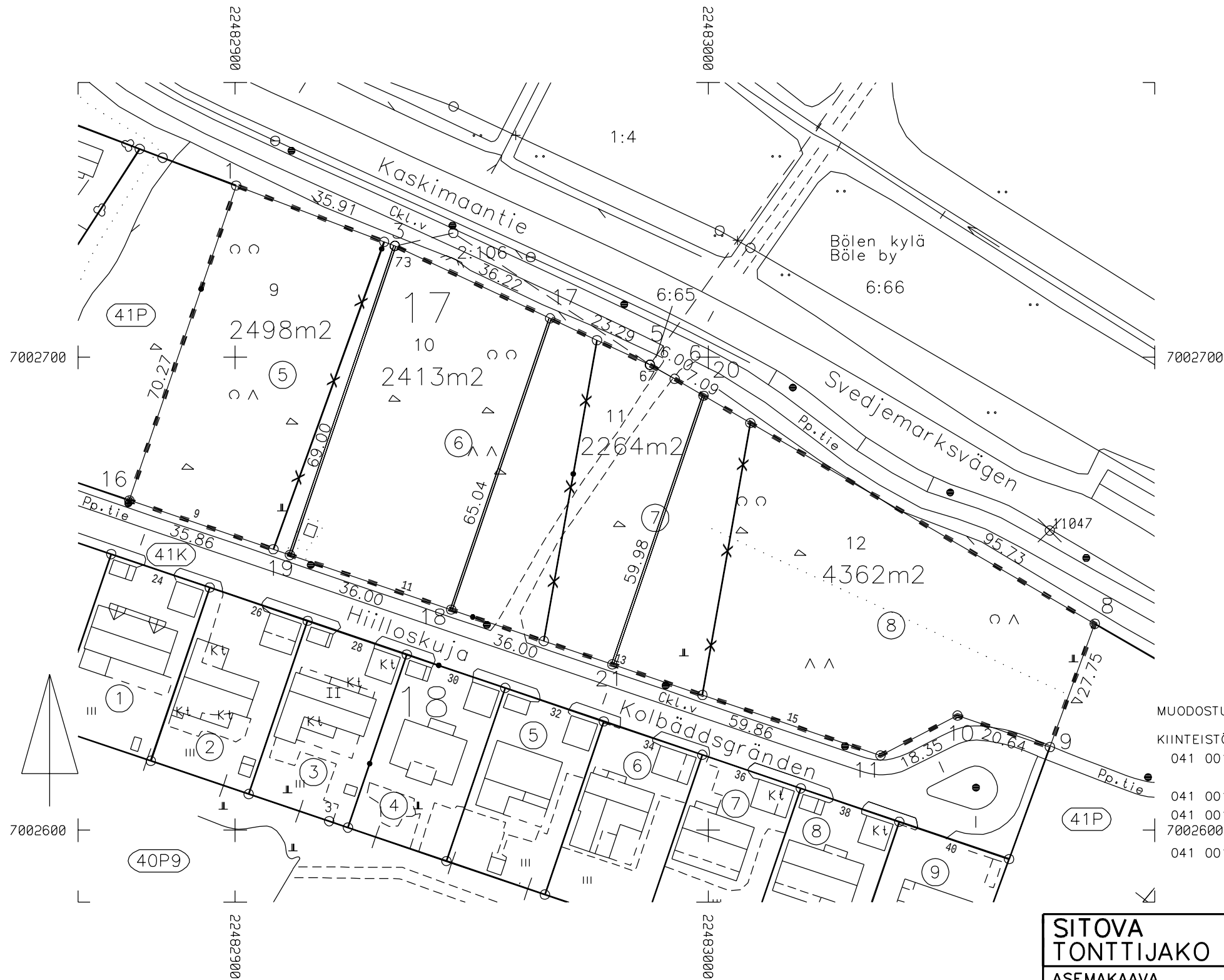
PINTA-ALAT
AREALER

2175 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

2175 m²





KOORDINAATTILUETTELO				KOORDINATFÖRTECKNING			
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22							
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000							
Nro	X	Y	Z	Laatu			
1	7002736.298	22482900.196	0.000				
3	7002723.547	22482933.766	0.000	Vanha maarekisteripyykki no73			
5	7002698.380	22482987.670	0.000	Kartoitettu 2015			
6	7002695.427	22482992.912	0.000	Kartoitettu 2015			
8	7002643.667	22483081.758	0.000				
9	7002617.592	22483072.267	0.000				
10	7002624.229	22483052.728	0.000				
11	7002615.805	22483036.429	0.000				
16	7002669.754	22482877.615	0.000				
17	7002708.226	22482966.582	0.000				
18	7002646.639	22482945.661	0.000				
19	7002658.218	22482911.574	0.000				
20	7002691.856	22482999.041	0.000				
21	7002635.060	22482979.748	0.000				

MUODOSTUMINEN						
KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
041 0017 0009	2498	2287	041 0017 0005	K		
		211	041 0017 0006	K		
041 0017 0010	2413	2413	041 0017 0006	K		
041 0017 0011	2264	1014	041 0017 0006	K		
7002600		1250	041 0017 0007	K		
041 0017 0012	4362	917	041 0017 0007	K		
		3445	041 0017 0008	K		

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING1:1000		VAASA—VASA		
ASEMAKAAVA DETALJPLAN		1126	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTEDELAR	27214
EDELINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING		07.10.2014		TJNR TINR	9053167	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH		16.11.2022		KAUP.OSA STADSDEL	41	
		TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KORTELI KVARTER	17	
LASK. RAKN.		MH		TONTIT TOMTERNA		9,10,11,12
PIIRT. RITARE		KA		MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS		5,6,7,8
TARK. GRANSK.		PL				
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE						