



Silmukkatien halli

ASEMAKAAVA NRO 1144

Asemakaavan selostus, luonnos



Asemakaavan laatiminen koskee kiinteistöjä
905-24-9903-7 ja 905-24-163-1

Vaasan kaupunki | Kaavoitus 7.4.2025

1. PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 24
Korttelit: 178 ja 163
Kiinteistö: 1 ja 1

Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos
Kaavan nimi: Silmukkatien halli
Kaavan numero: 1144

Laatija: Vaasan kaupunki, Kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Jennifer Heikius
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
+358 (0)40 188 4187

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen:	6.11.2024
		§ 23/2025
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto:	6.11.2024
	Kaavoitusjohtajan viranomaispäätös:	7.4.2025
	Kaupunkiympäristölautakunta:	xx.xx.xxxx
	Kaupunginhallitus:	xx.xx.xxxx
	Kaupunginvaltuusto:	xx.xx.xxxx
	Lainvoimainen:	xx.xx.xxxx

1.2. Kaava-alueen sijainti

Alue, jota asemakaavamuutos koskee, sijaitsee noin 2,5 kilometriä Vaasan keskustasta itään ja on osa Huutoniemen suuraluetta. Kaava-alue rajautuu etelässä Huutoniementiehen, idässä ja pohjoisessa Yhdystiehen ja lännessä Silmukkatiehen. Lännessä kaava-alue rajautuu Silmukkatien ja Klemettilän liikealueeseen, etelässä Vanhan Pakan tien liikealueeseen, idässä Huutoniemen asuinalueeseen ja pohjoisessa peltoalueeseen.



Kuva: Asemakaavamuutoksen sijainti opaskartalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Silmukkatien halli, ja sen numero kaupungin asemakaavajärjestelmässä on 1144. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueesta miellyttävä urheilu-, liike- ja virkistysalue, jossa alueen luontoarvot säilytetään.

1.4. Sisällysluettelo

1.	PERUS-JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4.	Sisällysluettelo	3
1.5.	Luettelo selostuksen liitteistä	5
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1.	Kaavoituksen vaiheet	6
2.2.	Asemakaava	6
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1.	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	7

3.1.2.	Alueen historia	7
3.1.3.	Luonnonympäristö	10
3.1.4.	Rakennettu ympäristö.....	14
3.1.5.	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	18
3.1.6.	Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys.....	19
3.1.7.	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	20
3.1.8.	Palvelut ja virkistys.....	20
3.1.9.	Liikenne	21
3.1.10.	Maanomistussuhteet	22
3.2.	Suunnittelutilanne.....	23
3.2.1.	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	23
3.2.2.	Alueelle laadittuja tai aiempia selvityksiä.....	28
3.2.3.	Kaavoitustilanne ja lähiympäristöä koskevia suunnitelmia	29
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	31
4.1.1.	Vireilletulo.....	31
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	31
4.2.1.	Osalliset.....	31
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	31
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö	32
4.3.	Asemakaavan tavoitteet	34
4.3.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ja kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet	34
4.3.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	35
4.4.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	35
4.4.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	35
4.4.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.....	36
4.4.3.	Asemakaavaluonnos	38
4.4.4.	Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet	42
4.4.5.	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	42
4.4.6.	Asemakaavan muutosehdotus.....	42
4.4.7.	Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	42

4.4.8.	Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaan.....	42
5.	aSEMAKAAVAN KUVAUS.....	43
5.1.	Kaavan rakenne.....	43
5.2.	Mitoitus.....	43
5.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	43
5.4.	Aluevaraukset	43
5.5.	Kaavan vaikutukset	44
5.5.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	44
5.5.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
5.5.3.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	45
5.5.4.	Vaikutukset liikenteeseen	45
5.5.5.	Sosiaaliset vaikutukset	46
5.6.	Kaavamerkinnot ja määräykset	46
5.7.	Nimistö	46
6.	Asemakaavan toteutus	47
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
6.2.	Toteutuksen seuranta	47

1.5. Luettelo selostuksen liitteistä

LIITE 1.	Asemakaavaluonnos (kaavakartta ja määräykset)
LIITE 2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3.	Havainnekuva

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavatyössä tullaan hyödyntämään seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Silmukkatien hallin hulevesiselvitys. Vaasan kaupunki 2025
- Silmukkatien jalkapallokentän alueen luontoselvitys. Vaasan kaupunki 2024
- Vanhan Pakan tien alueen luontoselvitys. Vaasan kaupunki 2021
- Vanhan Pakan tien hulevesiselvitys. Vaasan kaupunki 2021
- Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2021. Vaasan kaupunki 2021
- Valtatien 8 parantaminen välillä valtatie 3-Sepänkyläntie, Vaasa. Ely-keskus 2014
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030. Vaasan kaupunki 2008

Muita selvityksiä tehdään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavoituksen vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten 6.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.11.–04.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään ja asetetaan uudelleen nähtäville luonnoksen kanssa.

Kaavoitusjohtaja hyväksyy asemakaavamuutoksen luonnoksen valmisteluvaiheen kuulemiseen. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville lausuntoja varten. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä xx.xx. – xx.xx.xxxx.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, jonka jälkeen asemakaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

2.2. Asemakaava

Asemakaavalla päivitetään asemakaavamerkintöjä, jotta alueesta kehittyisi viihtyisä liikunta-, liike- ja virkistysalue. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa urheiluhallin ja liikerakennuksien rakentaminen alueelle sen käytön tehostamiseksi. Suunnittelulla pyritään turvallisiin liikenneratkaisuihin ja alueen luonnonarvojen säilyttämiseen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada lainvoimainen asemakaava vuoden 2025 aikana. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivuilta: www.vaasa.fi/ak1144

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalueella on kaksi kiinteistöä: 905-24-9903-7, joka käsittää Silmukkatien jalkapallokentän ympärillä olevan alueen, sekä 905-24-163-1, joka käsittää Vanhan Pakan tien liikealueen. Vanhan Pakan tien liikealueen kiinteistö otetaan mukaan asemakaavamuutokseen sillä voimassa olevan asemakaavan 1113 muutos on tarpeen, jotta alueen nykyisten vesijohtojen päällä sijaisevan rakennuksen siirto on mahdollista.

Kaava-alueen laajuus on noin 6 hehtaaria, ja alue on alavaa savikkoa ja metsää. Matalimmat alueet ovat +0,9 metriä merenpinnan yläpuolella, mikä tekee alueesta tulva-alttiin ja asettaa haasteita alueen suunnittelulle. Alueen läpi kulkee kevyen liikenteen väylä sekä laskuoja, jonka kapasiteettia ei saa pienentää, koska oja on olennainen osa laajempaa kriittistä valuma-aluetta. Kaava-alueella on voimassa vuonna 1980 vahvistettu asemakaava nro 540 ja vuonna 2022 vahvistettu asemakaava nro 1113. Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alue on merkitty puistoalueeksi (PI) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1).



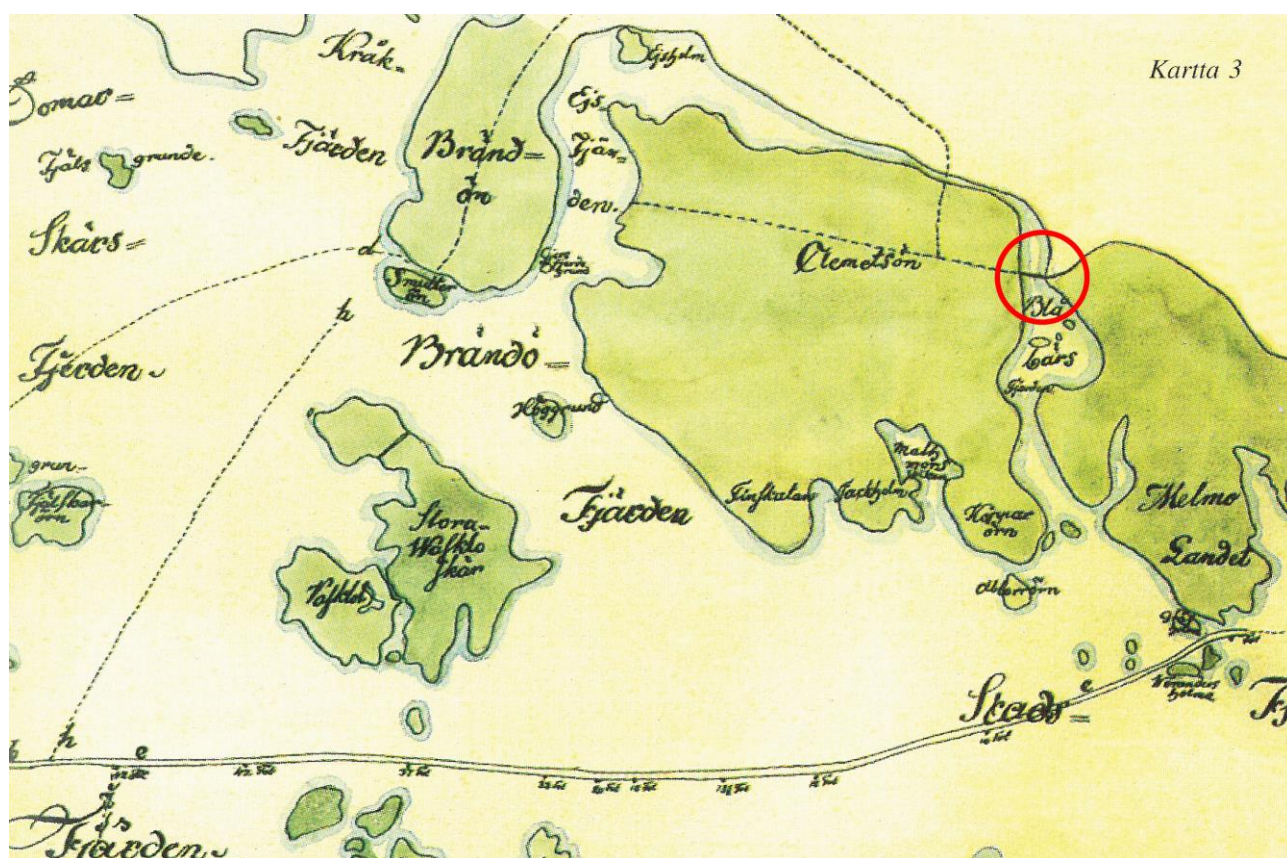
Kuva: Asemakaavoitettava alue vuoden 2021 ortoilmakuvassa.

3.1.2. Alueen historia

Jääkauden jälkeinen maankohoaminen on voimakkainta Merenkurkussa. Historiallisena aikana maankohoamisen on todettu olleen noin 10 mm vuodessa. Maa on tuhannen vuoden aikana kohonnut noin 10 metriä merenpinnasta. Huutoniemi, jota aiemmin tunnettiin nimellä "Huutavanmäki", kohosi merestä jo 900-luvulla, heti viikinkiajan jälkeen. Vaasan kaupunki perustettiin 1600-luvun alussa alueelle, jota nykyään kutsutaan Vanhaksi Vaasaksi. Klemettiä oli siihen aikaan meren ympäröimä Klemetsön saari ja kaava-alue oli merenpinnan alla. Tarinan mukaan Huutavanmäki sai nimensä siitä, että Klemetsön saaren ja

Huutavanmäen välissä kulkevaa lauttaa huudettiin noutamaan kulkijoita. Tuolloin oli tavallista kulkea lautalla Klemetsön saarella maataloustöissä.

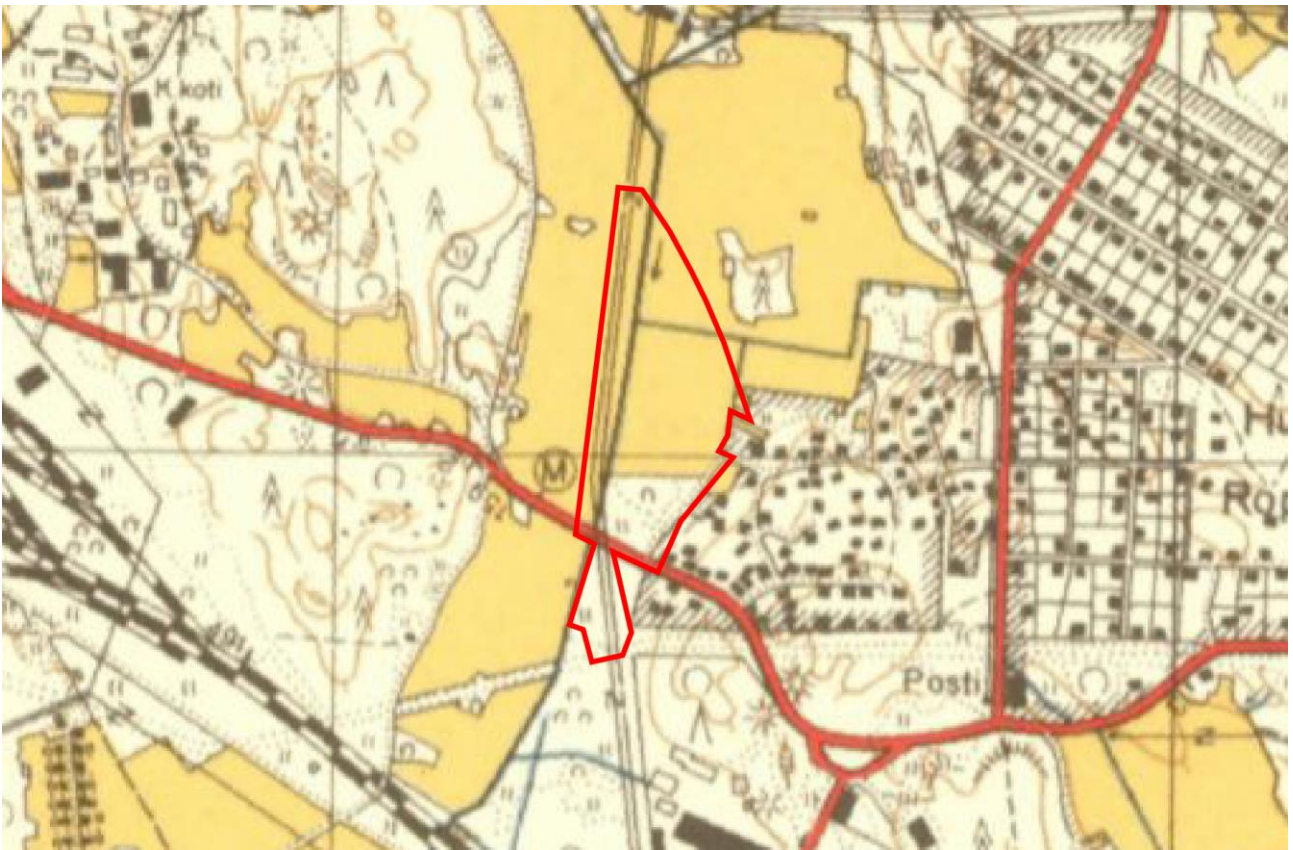
Vaasan palon jälkeen vuonna 1852 päätettiin kaupungin jälleenrakentamisen sijasta perustaa uusi kaupunki edullisemmalle satamapaikalle Klemetsön niemelle. Uuden kaupungin nimeksi tuli Nikolainkaupunki. Liikenne lisääntyi Huutavanmäen ja Klemetsön välillä, ja kylästä kasvoi haluttu taajama-alue, joka sijaitsi lähellä kaupungin palveluja ja työpaikkoja. Vuonna 1938 Huutavanmäelle annettiin nimeksi Vanha Pakka, ja ruotsiksi Roparnäsbackenin nimi muutettiin Roparnäsiksi. Vuonna 1948 Vanha Pakka sai uuden asemakaavan, jolle selkeälinjainen ruutukaavakuvioiden ominaista. Vuoden 1959 tienoilla rakennettiin erityisesti pientaloasuinalueita ja vuonna 1981 useita teollisuuslaitoksia kaava-alueen etelä- ja länsipuolelle. Yhdystien perustaminen ja kaavoitusalueen nykyinen tieverkko on merkitty vuoden 1988 karttaan. Pienet rakennukset kaava-alueen eteläpuolella purettiin ennen vuotta 1992 ja korvattiin suuremmilla rakennuksilla. Moni näistä purettiin kuuden vuoden sisällä. Silmukkatien jalkapallokenttä perustettiin vuonna 2012.



Kuva: Kaavoitusalue vuoden 1762 kartalla. Kaavoitusalueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella.



Kuva: Kaavoitusalue vuoden 1934 ilmakuvasa.



Kuva: Kaavoitusalue vuoden 1959 kartalla. Keltaiset alueet ovat viljelyaloja ja vaaleankeltaiset niittyjä.



Kuva: Kaavoitusalue vuoden 1994 ilmakuvassa.

3.1.3. Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on tehty kaksi luontoselvitystä, joista toinen Vanhan Pakan tien liikealueelle maastokauden 2020 aikana ja toinen Silmukkatien jalkapallokenttää ympäröivälle alueelle maastokauden 2024 aikana. Luontoselvityksissä on kartoitettu alueiden pesimälinnustoa, luontotyyppejä ja kasvillisuutta sekä liito-oravien, viitasammakkojen ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

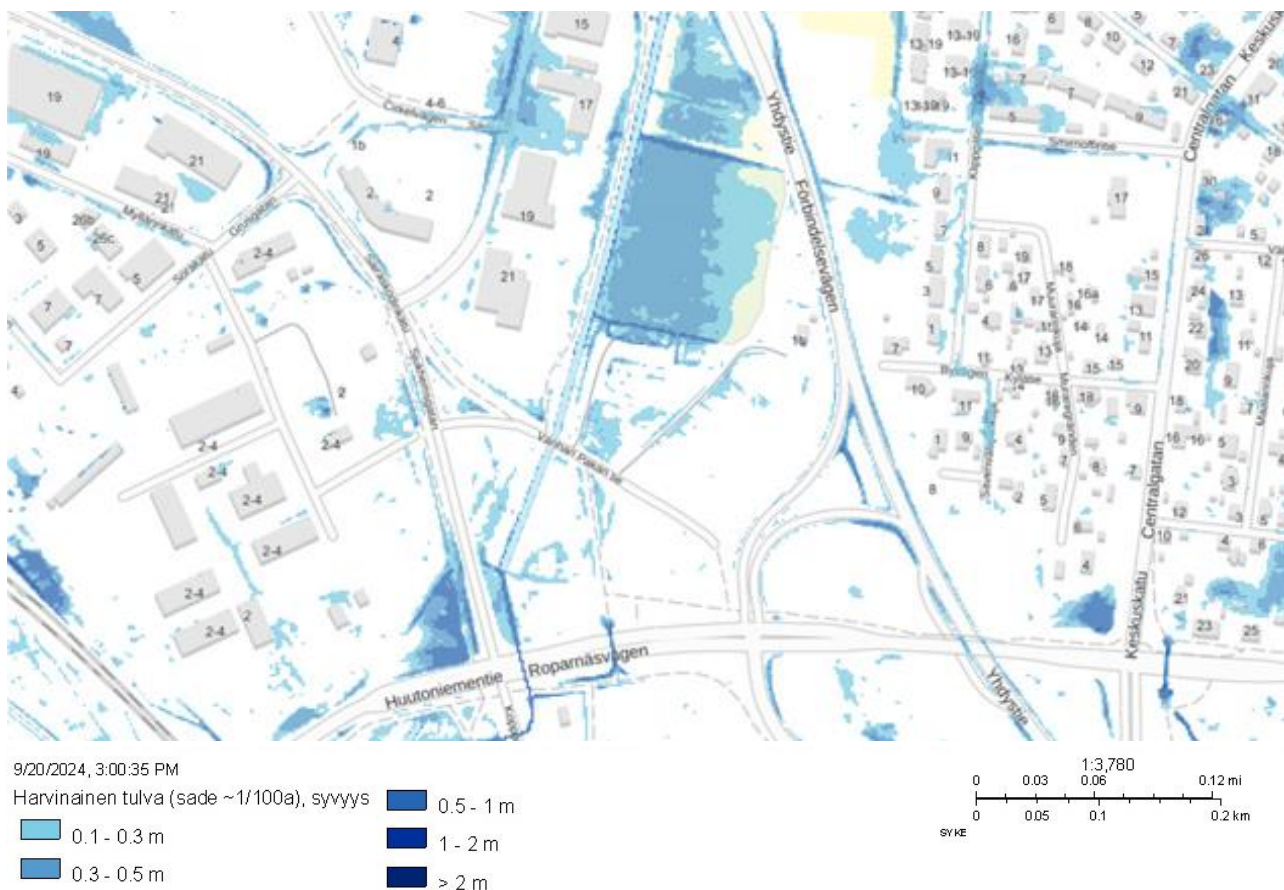
Maisemarakenne

Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet; vedenjakaja-alueina (kuvassa punaisella merkityt alueet) toimivat maaston korkeimmat kohdat ja alavat pintavesien kerääntymisalueet, laaksot (vihreällä merkityt alueet) ja vesistöt, jotka toimivat luonnollisina veden virtausalueina (sinisellä merkityt alueet). Vaasan maisemarakenteessa kaava-alue sijaitsee Hietalahden-Purolan matalassa laaksossa, joka on yksi Vaasan kuudesta päälaaksosta. Laaksoille on ominaista paksu ja ravinteikas savipohja, joka on pääasiassa säilynyt rakentamattomina peltoina tai kosteikkoina.



Kuva: Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen), laaksot (vihreä) ja vesistöt (sininen)

Maaston korkeus kaava-alueella vaihtelee +0,9 ja +2,8 metrin välillä merenpinnasta. Matalat alueet ovat erityisen tulvaherkkiä alueita, ja Vaasan rakennusjärjestyksen mukaan uudet rakennelmat on sijoitettava vähintään 2,8 metriä merenpinnan yläpuolelle mahdollisten tulvatilanteiden aiheuttamien vahinkojen välttämiseksi. Lähes koko kaava-alue on merkitty tulvariskialueeksi. Laskuojan keskimääräinen veden syvyys on noin +0,08 metriä merenpinnan yläpuolella. Kaavoitusalueen tulvatilanne on yltänyt +1,2-tasolle N2000-järjestelmässä, eli veden syvyys on ollut noin 20 cm. SYKEN tulvatilanneportaalin kartan mukaan veden syvyys on noin 50 cm, +1,5-tasoa N2000-järjestelmässä kerran sadassa vuodessa (1/100a) voimakkaiden sateiden yhteydessä.



SYKE

Kuva: Vesistötulvat 1/100a (tulvatilanneportaali SYKE)

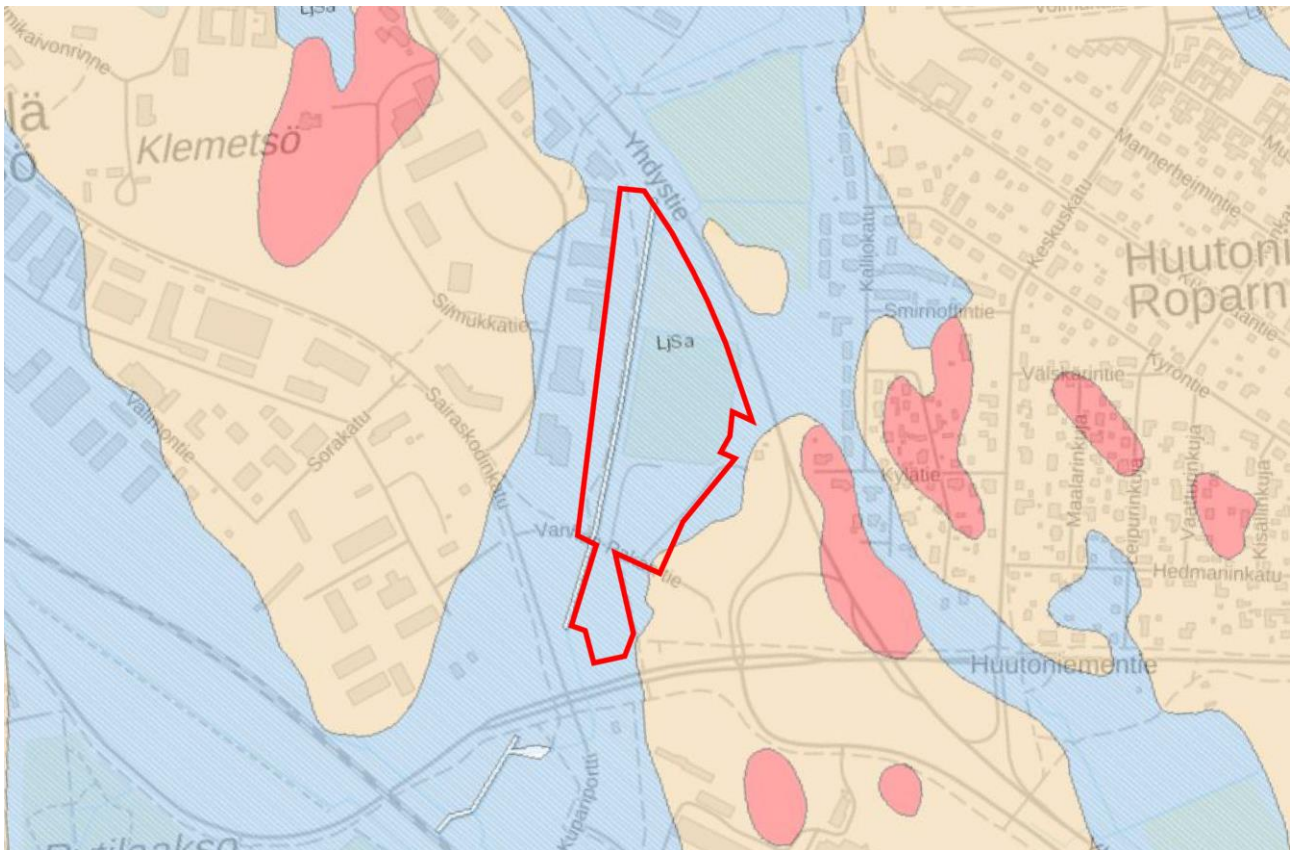
Luontotyytit ja kasvillisuus

Kaava-alue sijaitsee rakennetun ympäristön alueella, mikä heijastuu alueen luontoon. Kaava-alueella ei ole varsinaisia metsäalueita, vaan kasvillisuus jakautuu puistomaisiin kaistaleisiin alueen kevyen liikenteen väylien myötä. Kaava-alue koostuu suurimmaksi osaksi lehtomaisesta kangasmetsästä. Metsänhoitotoimenpiteitä on tehty osalle metsäalueista, joten metsää ei pidetä luonnontilaisena lehtomaisena kangasmetsänä, joka on luonnonsuojelulain mukaan uhanalainen luontotyyppi. Silmukatien jalkapallokentän kaakkoispuolella on tuoretta lehtometsää ja kaava-alueen pohjoispuolella kostean lehdon alue. Silmukatien jalkapallokentän kaakkois-, itä- ja pohjoispuolella on alueita, jotka koostuvat vanhoista puutarhoista, maataloista ja niittyalueista.

Silmukatien jalkapallokentän eteläpuolella on kaksi tuoksuköynnöskeusamaa. Kyseessä on luonnonsuojelulain § 69 nojalla valtakunnallisesti rauhoitettu kasvilaji ja sen poistaminen edellyttää ELY-keskuksen myöntämää poikkeuslupaa. Kaava-alueella ei ole havaittu muita luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain nojalla suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä, jotka tulisi ottaa huomioon tulevassa maankäytön suunnittelussa. Kaava-alueen itäosassa sijaitsevan vanhan kiviperustan ympärillä kasvaa mm. marjapensaita, raparperia, vuohenputkea ja nokkosta.

Maaperä

Kaavoitusalueen savipitoinen maaperä koostuu Pohjanmaan rannikon laaksoalueille tyypillisestä siltisavesta. Savimaalle rakentaminen saattaa edellyttää paalutusta tai massanvaihtoa.



Kuva: Kaavoitusalueen maaperä. Vaaleankeltainen tarkoittaa hiekkapohjaista moreenia, punainen kalliota ja sininen silttisavea. Kaava-alueen raja on merkitty punaisella.

Lajit

Maastokäynnit kaava-alueella on tehty kevät-/syyskaudella 2020 ja 2024. Yhteensä Vanhan Pakan tien liikealueella on tehty 14 maastokäyntiä vuonna 2020 ja Silmukkatien jalkapallokentän ympärillä olevalla alueella 12 maastokäyntiä vuonna 2024. Havaittuja lajeja olivat pesimälinnut, liito-oravat, lepakot ja viitasammakot. Maastokäynnit tehtiin sateen ja tyynen sään aikana, ja ajoitettiin siten, että ajankohta olisi paras mahdollinen eri lajiryhmien esiintymisen selvittämiseksi. Pesimälintujen osalta maastokäynnit tehtiin varhain aamulla, liito-oravien ja lepakoiden osalta yöllä sekä viitasammakoiden osalta hämärän aikaan.

Pesimälinnustoselvitys toteutettiin kahdeksalla käynnillä 16.3.–24.6.2020 ja kolmella käynnillä 22.5.–13.6.2024, liito-oravaselvitys kahdella käynnillä 16.3. ja 2.4.2020 sekä kertaalleen 19.4.2024, lepakkoselvitys neljällä käynnillä 13.8.–2.9.2020 sekä neljällä käynnillä 30.7.–29.8.2024. Viitasammakkojen mahdolliset elinympäristöt tarkastettiin kahdella käynnillä 4.5. ja 7.5.2020 sekä kertaalleen 15.5.2024.

Vanhan Pakan tien liikealueella havaittiin 22 lintulajia, joista 15 oli pesiviä, ja Silmukkatien jalkapallokentän ympäristössä havaittiin 22 lintulajia, joista 13 oli pesiviä. Pesimäkantaan Vanhan Pakan tien liikealueen ympäristössä kuuluivat muun muassa mustarastas, räkättirastas, punakylkirastas, lehtokerttu ja harmaasieppo. Lisäksi Suomessa uhanalaisiksi luokitelluista lintulajeista havaittiin västäräkki, harakka ja punavarpuinen. Pesimäkantaan Silmukkatien jalkapallokentän ympäristössä kuului muun muassa räkättirastas, punakylkirastas, sinitiainen, peippo ja mustapääkerttu. Lisäksi Suomessa uhanalaisiksi luokitelluista lintulajeista havaittiin viherpeippo, järripeippo ja västäräkki. EU:n lintudirektiivin (79/409/ETY) liitteen I lajeja ei havaittu kaava-alueella pesivien lintujen joukossa.

Kaava-alueelta ei ole löydetty tiukasti suojellun liito-oravan elinympäristöjä tai merkkejä sen olemassaolosta. Yhteensä kolme lepakkoa havaittiin Vanhan Pakan tien liikealueella ja niistä kaksi tunnistettiin pohjanlepakoksi ja yksi lepakko jäi lajiltaan määrittelemättä. Silmukkatien jalkapallokentän

ympärillä olevalla alueella havaittiin yhteensä 15 lepakkoa, joista yksitoista tunnistettiin pohjanlepakoksi ja neljä lepakkoa jäi lajiltaan määrittelemättä. Viitasammakoita ei ole havaittu kaava-alueella.

Pihat ja hulevedet

Kaava-alueelle on tehty Vanhan Pakan tien liikealueen hulevesiselvitys vuonna 2021. Koko kaava-alueen kattava hulevesiselvitys on tekeillä, ja sen odotetaan valmistuvan kevään 2025 aikana. Tiedot kaava-alueen hulevesitilanteesta perustuvat myös syksyllä 2024 tehtyyn analyysiin ja tuolloin käytyihin keskusteluihin sekä 20.8.2024 pidettyyn tapaamiseen.

Kaava-alue sijaitsee Pitkälahden valuma-alueen eteläosassa, joka vastaanottaa hulevesiä Klemettilän eteläosasta, ABB:n alueelta ja Hietalahdesta. Nykyisin Klemettilän eteläosassa on useita oja, jotka kulkevat Huutoniementien alitse. Kaava-alueella hulevedet valuvat edelleen painovoimaisesti kohti merta, mutta lisäksi niitä pumpataan etelästä pohjoiseen ja johdetaan Onkilahden pohjoiseen altaaseen. Kaava-alueen halki kulkeva laskuoja on erittäin tärkeä valuma-alue, joka kerää hulevesiä laajalta alueelta, myös kaava-alueen rajojen ulkopuolelta. Tämän vuoksi on tärkeää, ettei ojan kapasiteettia vähennetä. Samalla oja on tärkeä alueella oleskeleville lajeille. Sorsalinnut käyttävät ojaa liikkumiseen, pesimälinnut puolestaan juomavetenä ja lepakot saalistavat jonkin verran ojan läheisyydessä. Kaava-alueen alavat maat, jotka ovat suurelta osin vain +1,0 metriä merenpinnan yläpuolella, ja ojan loiva lasku, jonka veden syvyys on vain noin +0,08 metriä merenpinnan yläpuolella ovat ongelmallisia, eikä alue kestä suurta huleveden määrän lisäystä.

3.1.4. Rakennettu ympäristö

Huutoniemi on yksi Vaasan vanhimmista asuinalueista. Rakennuskannan vanhimmat osat ovat 1900-luvun alussa rakentuneita omakotialueita. Muutoin rakennuskanta on pääosin 1940–1970-luvuilta. Kaava-alueen lähellä oleva rakennuskanta koostuu pääsääntöisesti 1–2-kerroksisista asuintaloista, joiden lisäksi alueella on muutamia 3-kerroksisia kerrostaloja sekä suurimittakaavaisia 1–5-kerroksisia teollisuus- ja liikeyrakennuksia.

Kaava-alue sijaitsee vehreällä, rakentamattomalla viheralueella, jossa on alavaa savimaata ja metsää. Alueella on Silmukkatien nykyinen jalkapallokenttä sekä pysäköintiin käytettyjä hiekkakenttiä. Alueen läpi kulkee asfaltoitu, valaistu kevyen liikenteen väylä sekä valtaoja. Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Nykyisen jalkapallokentän kaakkoiskulmassa on pieni rakennus, jonka käyttötarkoitus on epäselvä. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee vuonna 1958 rakennettu yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Kaava-alueen kaakkoispuolella aiemmin sijainneesta, noin vuonna 2021 puretusta kiinteistöstä on jäljellä kivijalka.



Kuva: Ilmakuvanäkymä alueelle.



Kuva: Teollisuusalue kaava-alueen länsipuolella.



Kuva: Pieni rakennus, joka sijaitsee jalkapallokentän kaakkoiskulmassa.



Kuva: Yksityisomistuksessa oleva kiinteistö kaava-alueen itäpuolella.



Bild: Kävely- ja pyörätie.



Kuva: Vanhan Pakan tien liikealue.



Kuva: Nykyinen Silmukkatien kenttä.

3.1.5. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Aiemmat suojelupäätökset / muinaismuistot

Muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole esihistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita vastaavia arkeologisia kohteita, joita tulisi huomioida asemakaavassa.

Aiempi asemakaavasuojelu

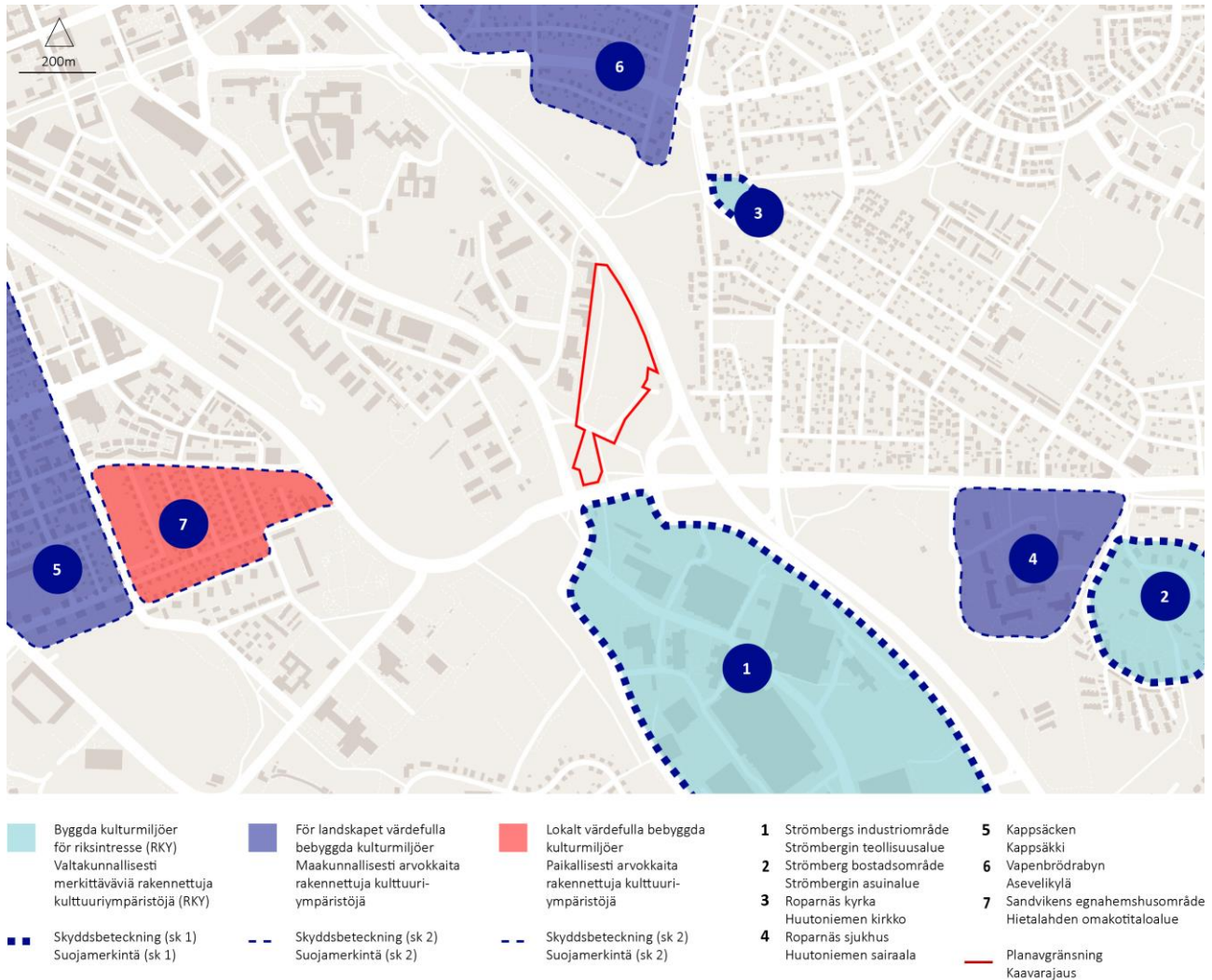
Kaavoitettavalla alueella ei ole suojeltuja rakennuksia nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa.

Muut suojelupäätökset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040:n mukaan, 8.1.2022 lainvoiman saaneen kaavan perusteella, lähiympäristön rakennuskannasta ABB Strömbergin teollisuus- ja asuinalue sekä Huutoniemen kirkko kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Huutoniemen sairaala, Kapsäkki ja Asevelikylä kuuluvat maisemallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Lisäksi Hietalahden omakotitaloalue kuuluu paikallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Vaasan yleiskaava 2030:ssä, joka sai lainvoiman 18.9.2014 osa kaavoitusalueen viereisestä rakennuskannasta on osoitettu aluemerkinällä (sk1) tai (sk2). Tällaisella alueella rakennusperintö on pidettävä tarkoituksenmukaisessa käytössä. Lisäksi alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta tulee säilyttää. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on varmistettava sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueille (sk1) on haettava maisematyölupa ja rakennuksen purkamislupa maankäyttö- ja rakennuslain 128 ja 127 §:n mukaisesti.

ABB Strömbergin tehdasalueen ja työläisten asuinalueen, joka tunnetaan myös nimellä ”Neekerikylä”, on suunnitellut arkkitehti Alvar Aalto 1940-luvun puolivälissä. Rakennukset ovat eri arkkitehtien suunnittelemia. Alueen teollisuushallit ovat peräisin 1960- ja 1970-luvuilta. ’Aaltopuiston’ asuinalue

rakennettiin 1940-luvulla ja on Alvar Aallon suunnittelema. Suurin osa rakennuksista on säilynyt. Professori Aarno Ruusuvuoren vuonna 1963 suunnittelema Huutoniemen kirkko kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön valikoimaan merkittävästä suomalaisesta modernistisesta arkkitehtuurista. Ensimmäiset rakennukset Huutoniemen sairaala-alueelle toteutettiin 1920-luvulla, ja aluetta laajennettiin 1980-luvulle asti. Kapsäkin alue on peräisin C. A. Setterbergin vuonna 1854 laatimasta uuden Nikolainkaupungin kaupunkisuunnitelmasta. Rakennukset toteutettiin pieninä rakennuksina vähävaraisille vuonna 1864. Asevelikylän alue toteutettiin vuonna 1946 rintamalta palaavien sotaveteraanien asuntoalueeksi. Asevelikylä valittiin valtakunnallisessa kilpailussa vuoden kaupunginosaksi vuonna 2012. Ensimmäiset talot Hietalahteen on rakennettu 1920-luvulla. Merkittävimpiä alueita ovat korttelit 9–13 ja 14.



Kuva: Rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

3.1.6. Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Kaava-alue kuuluu Huutoniemen suuralueeseen, jonka väkiluku vuoden 2023 lopussa oli 8 559 asukasta. Väkiluku on kasvanut noin 500 asukkaalla vuosien 2002–2023 aikana. Vuoteen 2009 asti väkiluku oli pysynyt suhteellisen vakaana. Vuosina 2009–2015 väkiluku kasvoi voimakkaasti, noin tuhannella asukkaalla, Purolan asuinalueen rakentamisen myötä. Tämän jälkeen väkiluku väheni noin 400 hengellä vuoteen 2023 mennessä. Kaupungin väestöennusteen mukaan väkiluvun ennakoita vähenevän Huutoniemen suuralueella edelleen noin 300 asukkaalla vuosina 2024–2040.

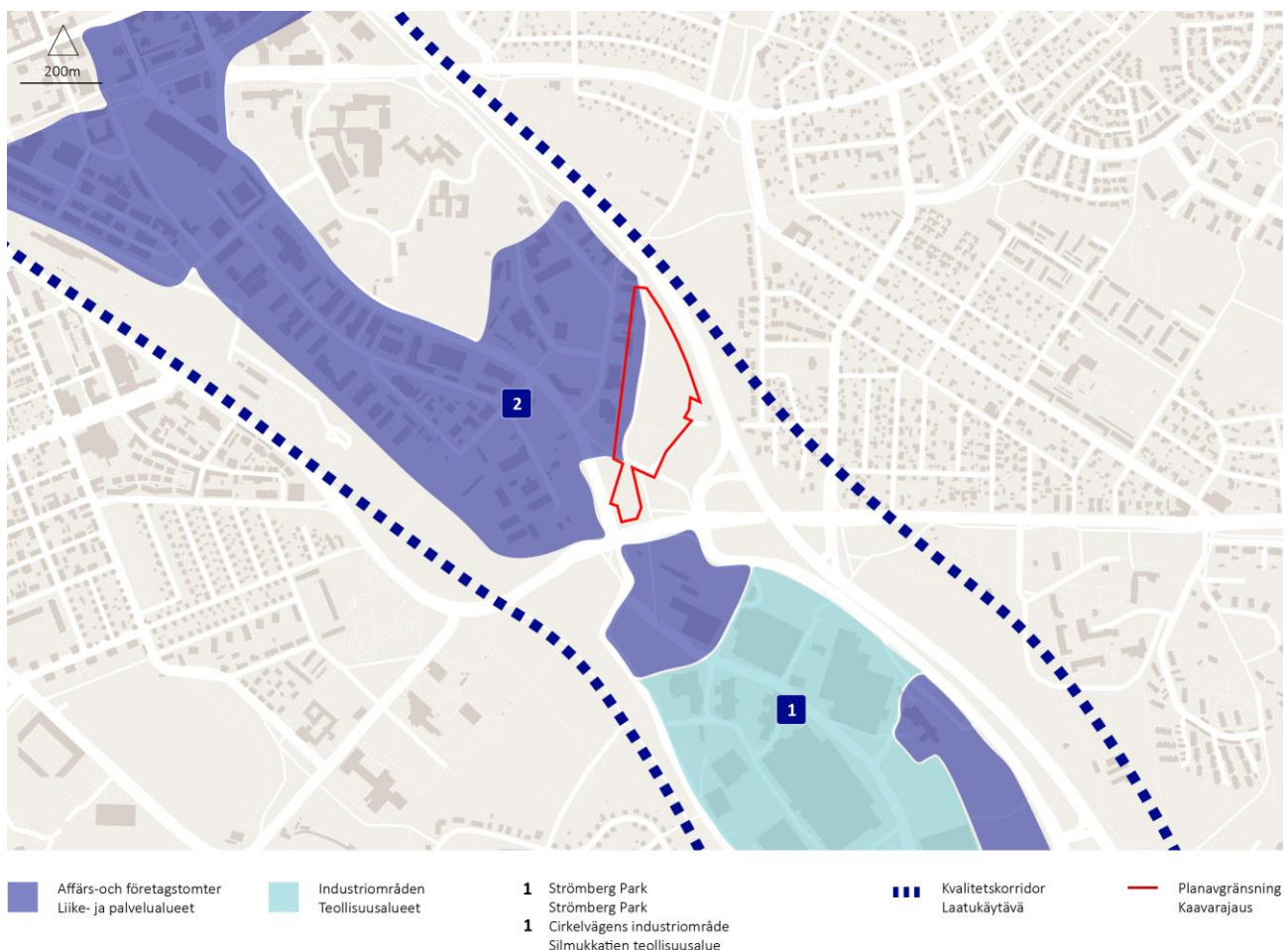
Huutoniemen suuralueella suomenkielisten 0–6-vuotiaiden lasten määrän lasku on huomattava ja sama ilmiö koskee myös Vaasan muita alueita sekä Suomea yleisesti. Suomenkielisen väestön syntyvyys on

laskenut yli puolella viimeisten 10 vuoden aikana Vaasassa. Sen sijaan ruotsinkielisen väestön syntyvyys on pysynyt melko vakaana. Vieraskielisen väestön määrä on kasvanut voimakkaasti ja osaltaan auttanut ylläpitämään syntyvyyttä. Vaasa tarvitsee jatkossakin mahdollisimman paljon maahanmuuttajia. Tästä huolimatta Vaasa on päässyt pidemmälle kuin useimmat vastaavan kokoiset kaupungit ja seudut Suomessa.

3.1.7. Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Huutoniemi on yksi kaupungin paikalliskeskuksista. Itse kaava-alueella ei ole työpaikkoja, mutta kaava-alueen läheisyydessä on monenlaisia työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa, jotka työllistävät suuren osan kaupungin väestöstä. Kaava-alue on osa Vaasan laatukäytävää, joka ulottuu lentokentältä keskustan kautta Kivihakaan ja koostuu kaupungin tärkeimmistä työpaikka- ja palvelualueista. Laatukäytävään sisältyy kaavoitettuja ja uusia liike- ja yritysalueita, työpaikka-alueita, kampusalueita, opetuksen ja tutkimuksen alueita sekä teollisuusalueita.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Strömberg Park on Vaasan suurin yrityspuisto ja yksi Vaasan tärkeimmistä IT-alan työpaikka-alueista. Alueella on tällä hetkellä noin 3 000 työntekijää. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Silmukkatien teollisuusalue on toinen merkittävä kaupungin työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan alue.



Kuva: Kaava-alueen sijainti Vaasan laatukäytävällä.

3.1.8. Palvelut ja virkistys

Kaava-alueella sijaitsee nykyinen Silmukkatien kenttä, muista palveluja ei kaava-alueella ole. Huutoniemen keskustoiminnot sijaitsevat kävelyetäisyyden päässä kaava-alueelta. Lähin päiväkotitoimi on noin 300 metrin ja peruskoulu noin 900 metrin päässä kaava-alueelta. Apteekki, ruokakauppa, ravintolat, baarit ja kampaamo

ovat noin 1,2 km:n päässä kaava-alueelta. Nuorisotila kohtaamispaikka Huudiin ja kirjastoon on kaava-alueelta noin 1,5 km. Lähin leikkipuisto on noin 900 metrin päässä kaava-alueelta.

3.1.9. Liikenne

Autoliikenne

Kaava-alueelle on helppo saapua autolla. Kaava-alue rajautuu etelässä Huutoniementiehen, idässä ja pohjoisessa Yhdystiehen ja lännessä Silmukkatiehen. Yhdystie (E8) on yksi Pohjois- ja Etelä-Suomen yhdistävistä kantateistä. Huutoniementien sillalla tehtiin liikennemittaus vuonna 2016. Huutoniementien keskimääräiseksi vuorokausiliikenteeksi mitattiin 12 100 ajoneuvoa, raskaiden ajoneuvojen osuus oli 3 % ja keskinopeus 43 km/h (V85 = 49 km/h). Suurin sallittu ajonopeus on 50 km/h. Alueen muilla teillä ei ole tehty mittauksia. Yhdystien suurin sallittu ajonopeus on 80 km/h, mikä aiheuttaa melua kaava-alueelle.

Joukkoliikenne

Kaavoitusalue on helposti saavutettavissa joukkoliikenteellä. Bussilinjat 1, 2, 4 ja 44 kulkevat alueen läpi. Bussilinja 1 kulkee väliä Vanha satama–Västervik ja pysähtyy bussipysäkillä Huutoniementie/Strömberg Park 2. Bussilinja 2 kulkee väliä Vanhan Vaasan katu–Västervikin ranta ja pysähtyy bussipysäkeillä Huutoniementie/Strömberg Park 2 ja Silmukkatie 19. Bussilinja 4 kulkee väliä lentokenttä–Gerby ja pysähtyy noin 200 metriä kaava-alueelta Strömbergin puistotien bussipysäkillä. Bussilinja 44 kulkee väliä lentokenttä–Vaasan keskusta ja pysähtyy samalla bussipysäkillä.

Kevyt liikenne

Alueella on kevyen liikenteen väylien verkosto kävelyä ja pyöräilyä varten. Kaavoitusalue sijaitsee vuoden 2021 pyöräilyn tavoiteverkon pää- ja alueväylien varrella. Näitä väyliä kunnossapidetään ympäri vuoden, ja ne yhdistävät aluekeskukset kaupunkikeskukseen.

Pysäköinti

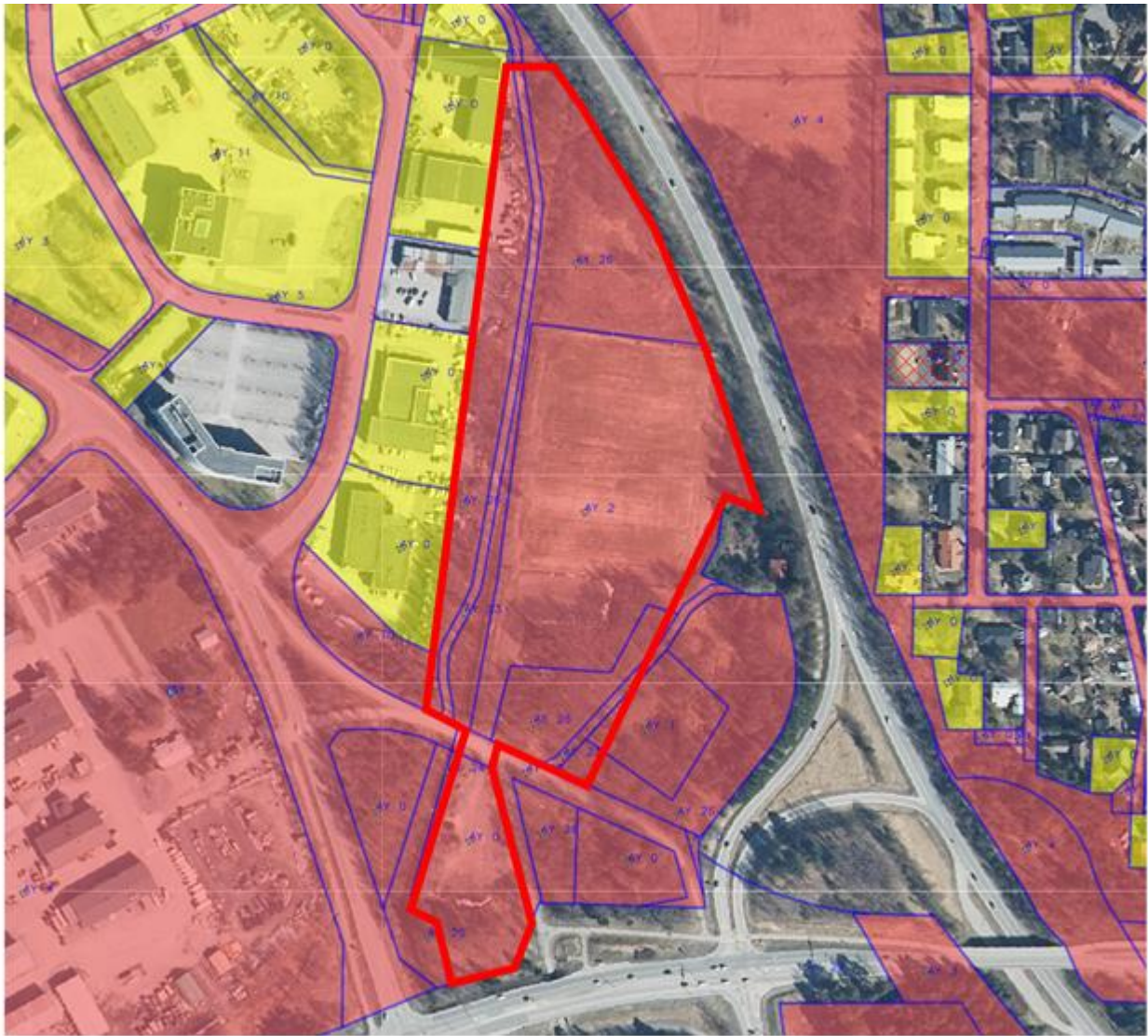
Jalkapallokentän eteläpuolella on suuri sorakenttä, jota vierailijat käyttävät pysäköintiin. Sorakentällä on tilaa monille autoille, mutta suurimman osan ajasta se on lähes tyhjillään.



Kuva: Analyysi kaavoitusalueen liikenteestä.

3.1.10. Maanomistussuhteet

Kaavoitettavan alueen omistaa kaupunki. Vaaleanpunaiset alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa, keltaiset on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille ja värittömät alueet ovat yksityisomistuksessa.



Kuva: Suunnittelualueen maanomistus.

3.2. Suunnittelutilanne

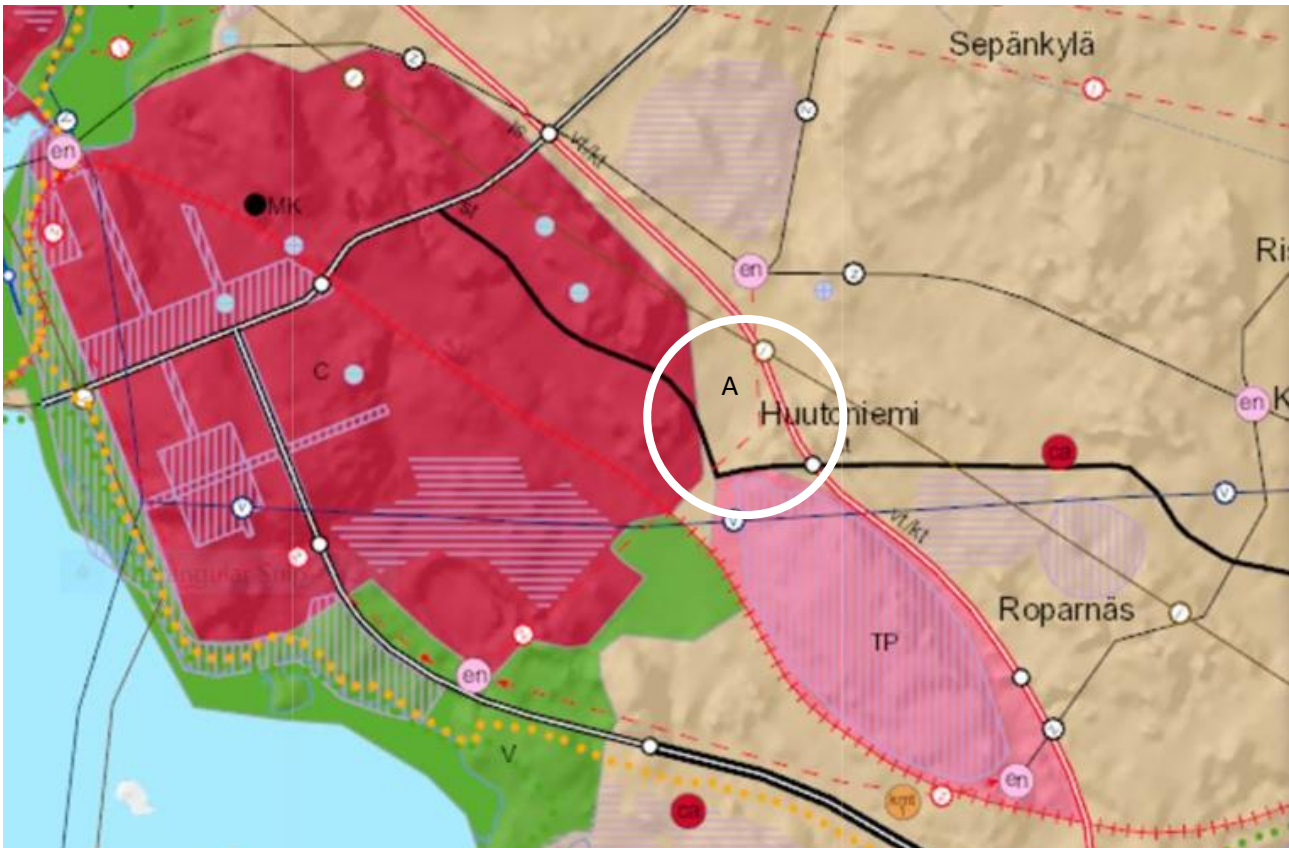
3.2.1. Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu **taajamatoimintojen alueeksi (A)**. Aluevarausmerkinnällä **(A)** osoitetaan alueet asumiselle ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille ja kevyen liikenteen väylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Alue tulee suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen väylien verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin.

Maakuntahallitus päätti 28.9.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n laatiminen aloitetaan. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnan omiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa. Maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2024. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto käsittelee Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 kokouksessaan 7.4.2025.



Kuva: Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Kaava-alue kuuluu keskustan osayleiskaavaan 2040, joka sai lainvoiman 22.8.2019. Osayleiskaavassa asemakaavamuutosalueelle on osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

- **Lähivirkistysalue (VL):** Aluevarausmerkinnällä osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön varattuja alueita, joilla liikuntaa ja virkistystä palveleva rakentaminen on sallittua. Lähivirkistysalueilla sijaitseville viheralueille on tunnusomaista, että ne ovat enemmänkin luonnontilaisia kuin rakennettuja ja kaupunkimaisia.

Osayleiskaavan mukaan kaava-alueen läpi kulkee pyörätieverkoston pää- tai aluereitti. Muiden asemakaavamuutosta koskevien osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan alueella tulee suosia vettä läpäisevien pintamateriaalien käyttöä ja katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologisia hulevesiratkaisuja. Lisäksi on huomioitava sekä Vaasan melutasot että melun yleiset ohjearvot.

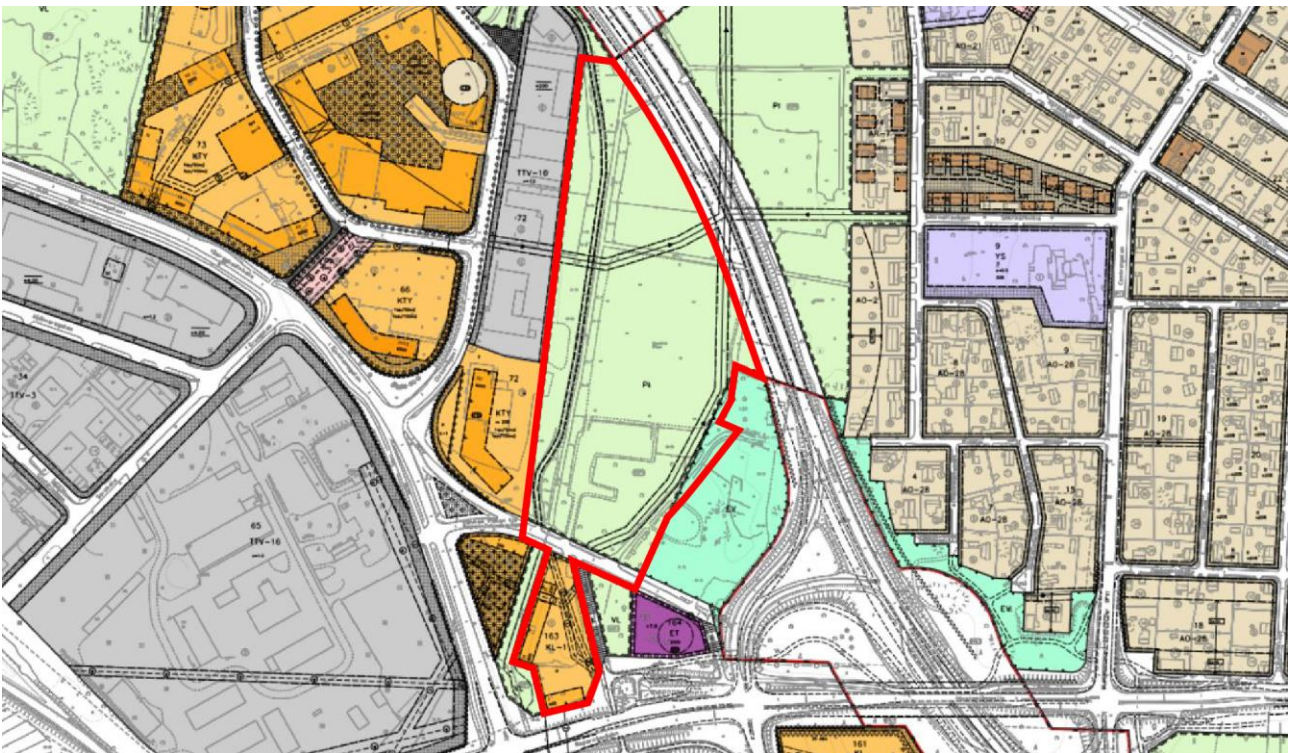


Bild: Ote Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:stä.

Asemakaava

Asemakaavan laatiminen koskee kiinteistöjä 905-24-9903-7 ja 905-24-163-1. Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- 7.5.1980 vahvistettu **asemakaava nro 540**
- 22.5.2018 vahvistettu **asemakaava nro 982**
- 22.6.2020 vahvistettu **asemakaava nro 1113**



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavassa nro 540 kaava-alue on osoitettu

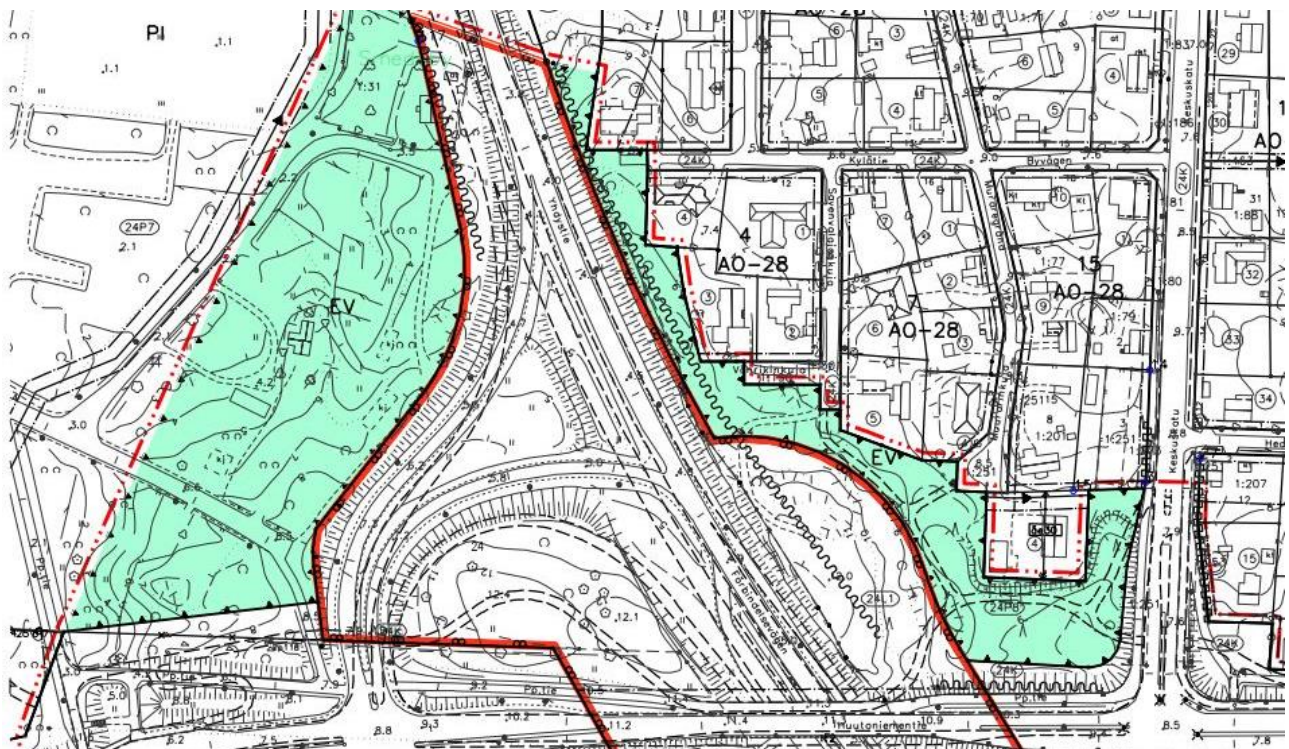
- istutettavaksi puistoalueeksi (PI).
- avoimelle pintavesiojalle tai viemärilinjalle varatuksi alueeksi (W).
- ohjeellisesti yleiseksi kevyelle liikenteelle varatun alueen osaksi (jp).



Kuva: Ote asemakaava 540:stä.

Asemakaavassa nro 982 kaava-alue on osoitettu

- suojaviheralueeksi (EV).



Kuva: Ote asemakaava 982:stä.

Asemakaavassa nro 1113 kaava-alue on osoitettu

- **liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1).** Alueelle saa sijoittaa puutarhamyymälän, ravintolan, kahvilan, käsityömyymälän tai vastaavia rakennuksia. Kortteliin saa sijoittaa myös vanhoja puurakennuksia. Uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pystyrimoitettua puuta, joka on maalattu punamullalla. Julkisivuissa tulee käyttää pystysuuntaisia ruutuikkunoita. Kasvihuoneiden julkisivut ja katto voivat olla täyslasiset. Katon tulee olla tumma harjakatto, jonka kattokulma on enintään 30 astetta. Tontin liikennöintialueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä. Tonttia ei saa asfaltoida.
- **katualueeksi.**
- **maanalaista johtoa varten varatuksi alueen osaksi.** Sähkö ja viemärit on merkitty.
- **pysäköintialueeksi (P).**
- **istutettavaksi puuriviksi.**



Kuva: Ote asemakaava 1113:sta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Maapoliittikka on osa kaupungin kehittämisstrategiaa, jonka pääasiallinen tehtävä on luoda edellytykset asuinelmälle ja elinkeinoelmälle. Maankäytön tavoite on mahdollistaa eheä yhdyskuntarakenne, joka ottaa huomioon kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman tavoitteet. Maapoliittisilla linjauksilla pyritään erityisesti energiatehokkaaseen ja kustannustehokkaaseen rakentamiseen, kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja uuden rakentamisen ohjaamiseen jo asemakaavoitetuille alueille.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on kaksi voimassa olevaa tonttijakoa: 905-24-9903-7 ja 905-24-163-1.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 13.12.2024 ja se täyttää asemakaavojen pohjakartoille asetetut vaatimukset.

Johtorasitteet

Tietoja alueen kaapeleista ja johdoista on pyydetty Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Vaasan Vedeltä, Suomen Erillisverkoilta, Puolustusvoimilta, Elisalta, Anvialta, Johtotiedolta sekä JNT:ltä. Saatujen vastauksien perusteella kaava-alueella on putkia tai johtimia Vaasan Sähköverkolla, Vaasan Vedellä, DNA:lla, Elisalla, Teliällä ja JNT:llä. Kartat ovat tallennettu kaavan materiaalipankkiin.

Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätös

Alueella ei ole suojelukohteita.

3.2.2. Alueelle laadittuja tai aiempia selvityksiä

Luontoselvitykset 2020 ja 2024

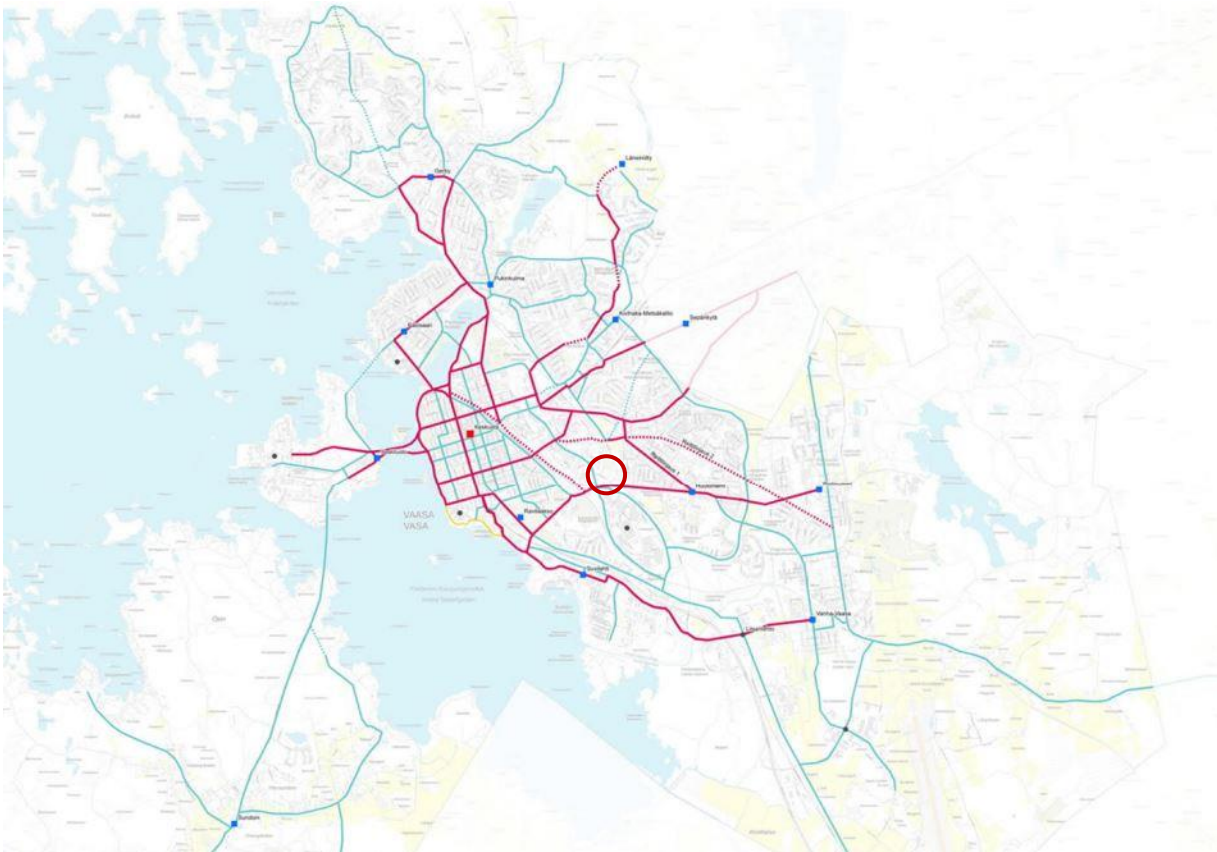
Kaava-alueelle on tehty kaksi luontoselvitystä, joista toinen Vanhan Pakan tien liikealueelle maastokauden 2020 aikana ja toinen Silmukkatien jalkapallokenttää ympäröivälle alueelle maastokauden 2024 aikana. Luontoselvityksissä on kartoitettu alueiden pesimälinnustoa, luontotyypejä ja kasvillisuutta sekä liito-oravien, viitasammakkojen ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Luontoselvityksistä kattavammin tietoa kohdassa 3.1.3 Luonnonympäristö.

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 on osa Vaasan yleiskaavaa 2030, joka on vahvistettu 4.9.2014. Viheraluejärjestelmään kuuluu erilaisia viheralueita, virkistysalueita, puistoja ja ulkoilureittejä. Viheraluejärjestelmä perustuu maisemarakenteeseen ja muuhun luontoperustaan. Viheraluejärjestelmän perusrunko muodostuu rakentamisen ulkopuolelle jätetyistä maisemaelementeistä.

Viheraluejärjestelmän suunnittelun avulla pyritään säilyttämään luonto monimuotoisena, terveenä ja tuottavana. Samalla viheraluejärjestelmä tietyllä tavalla jäsentää kaupunkia ja tarjoaa asukkaille paikkoja virkistykseen ja elämyksiin. Kaava-alueen sijainti viheraluejärjestelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa. Viheraluejärjestelmässä kaava-alue osoitetaan virkistysalueena.



Kuva: Pyöräilyn tavoiteverkko. Pääreitit on merkitty vaaleanpunaisella, aluereitit sinisellä, maisemareitit keltaisella ja yhteystarve katkoviivoilla. Suunnittelualue on ympyröity punaisella.

Vt 8 ja st 724 Vaasan yhdystie

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä kulkee Yhdystie, joka on yksi Vaasan pääliikenneväylistä pohjois-eteläsuunnassa. Väylävirasto on tiedottanut tieyhteyden parantamista koskevista suunnitelmista työnimellä "Vt 8 ja st 724 Vaasan yhdystie". Tie levennetään nelikaistaiseksi, ja samalla parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Myös meluhaittoja pyritään vähentämään.



Kuva: Yhdystien parantaminen. Väylävirasto, 2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vaasan Palloseuran Juniorit ry (VPS) on tehnyt kaupungille aloitteen asemakaavamuutoksesta. Väestöön suhteutettuna Vaasassa on eniten jalkapalloilijoita Suomessa. Kesäkaudella kaupungin harjoitusolosuhteet ovat hyvät, mutta talvikaudella harjoituspaikoista on pulaa. Uusi täysikokoinen jalkapallohalli ratkaisisi niin VPS-junioreiden kuin seudun muiden seurojen tilanteen talviharjoitteluosuhteiden osalta vuosikymmeniä eteenpäin. Asemakaavamuutos on tarpeen, sillä alueen nykyiset asemakaavat eivät tue aiottua käyttötarvetta. Vanhan Pakan tien liikealueen voimassa olevan asemakaavan 1113 muutos on tarpeen, jotta alueen nykyisten vesijohtojen päällä sijaisevan rakennuksen siirto on mahdollista. Asemakaavan suunnittelu käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 6.11.2024.

4.1.1. Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä 6.11.2024.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Kaavatyössä osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maaomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Liikuntapalvelut, Talotoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, kasvatusta- ja opetuslautakunta, koulutuslautakunta
- Muut viranomaiset ja yhteistyökumppanit:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenteen vastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristön vastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan museo, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy / sähköverkkoyksikkö, Vaasan Palloseura VPS, Suomen Erillisverkot, JNT, ELISA abp, Telia

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 6.11.2024, ja se oli nähtävillä 20.11.–4.12.2024. Suunnitelman nähtävilläolon aikana osallisia on kuultu lähtökohdista ja selvityksistä, kaavatyön aikataulusta, alustavista tavoitteista, osallisten määrittelystä sekä vuorovaikutuksen järjestämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on täydennetty ja tarkistettu 7.4.2025. Asemakaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kuulutuksin ja kirjein sekä kaupungin verkkosivuilla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä xx.xx.xxxx–xx.xx.xxxx. Asemakaavasta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

Julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.x.xxxx–xx.x.xxxx. Kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta pyydetään lausunnot asemakaavasta.

4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyössä eri hallintojen edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään lausuntoja kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa.

Aloituskokous

Aloituskokous asemakaavamuutoksesta pidettiin 22.11.2024. Kokoukseen osallistui kuntatekniikan, Vaasan Veden, kiinteistötoimen, pelastuslaitoksen, liikuntapalveluiden, Vaasan Sähkön kaukolämpöyksikön, rakennusvalvonnan, Pohjanmaan museon ja kaavoituksen edustajia. Kokouksessa esiteltiin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemapiirros. Alla on yhteenveto edustajien mielipiteistä.

Kuntatekniikka

Yhdystien rajaukset ja tulvariskikartat on hyvä tarkistaa ja ottaa huomioon saattoliikenteen turvallisuutta. Huleveden absoluuttinen minimi padotuskorkeus on +2.8 m. Mikäli padotuskorkeus alitetaan, kaupunki ei korvaa hule- tai tulvavesistä aiheutuvia vahinkoja. Kenttää joudutaan nostamaan ehkä noin 70 cm, jotta kenttä pysyisi riittävän kuivana. Rakenteet tulevat melko lähelle leveää ojaa ja olisi hyvä, jos oja ei tarvitisi siirtää teollisuusalueen suuntaan.

Vaasan Vesi

90 mm:n vesijohto on siirrettävä, jos halli sijoitetaan vesijohdon rasitealueelle hankkeen tilaajan kustannuksella. Pohjois-eteläsuunnassa olevan viemärin siirto ei ole mahdollista, jonka takia halli tulee sijoittaa rasitealueen ulkopuolelle. Vesi- ja viemäriliittymä onnistunee hallirakennukseen. Kaava-alueen eteläosissa olevia vesiputkia ei voida siirtää ja asemakaavamuutoksen yhteydessä olisi hyvä siirtää nykyisessä asemakaavassa oleva rakennusala vesijohtorasitealueen kohdalta pois.

Kiinteistötoimi

Aiesopimus on 22.11.2024 lähtenyt hankkeeseen ryhtyvälle allekirjoitettavaksi.

Pelastuslaitos

Tulvariskit tulee huomioida asemakaavaprosessissa. Hallin maarakenteiden korkeudesta on käyty keskustelua VPS:n edustajien kanssa. Lämmitettävät puku- ja suihkuhuononetilat on tarkoitus rakentaa tulvakorkeuden yläpuolelle. Ojan leveyttä ei voi kaventaa, jotta hulevesien virtaama jatkossakin turvataan.

Liikuntapalvelut

Nykyinen jalkapallokenttä on varsin vähäisellä käytöllä ja hallihanke on siten hyvä. Koska aluetta käyttävät pääasiassa juniorit, joten tekonurmikentän ei välttämättä tarvitse täyttää ison kentän mittavaatimuksia.

Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö

Vaasan Sähkön kaukolämpöyksiköllä ei ole verkostoa suunnittelualueella. Mikäli kaukolämpöliittymä halutaan, sen rakentaminen tulisi todennäköisesti pohjoisen suunnasta.

Rakennusvalvonta

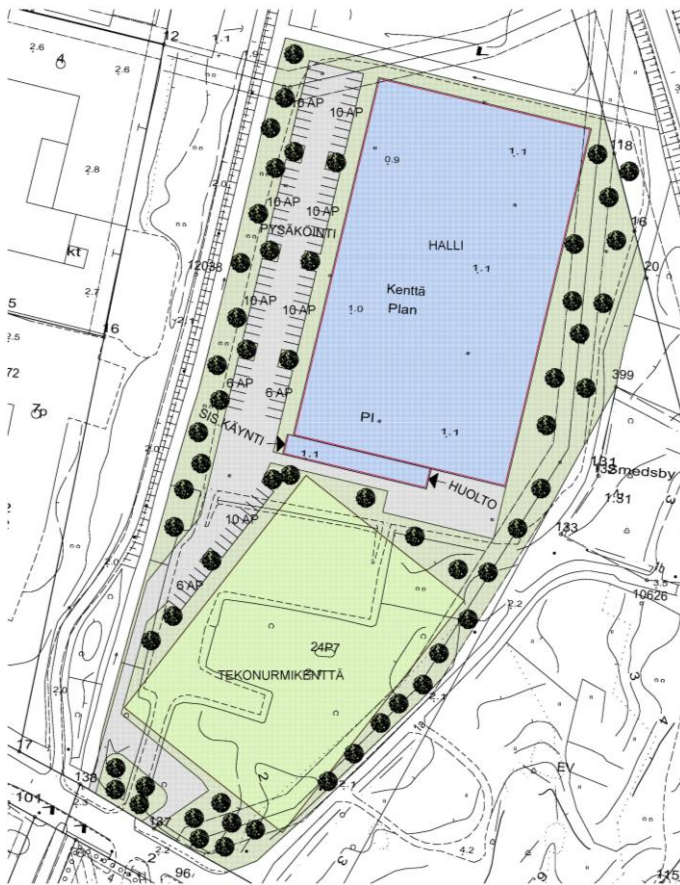
Tulva- ja rakentamiskorkeus tulisi huomioida heti suunnittelun alussa. Alin rakentamiskorkeus on kastuvien rakenteiden osalta keskiveden korkeuden osalta tällä hetkellä +2.06 m. Mikäli alin rakentamiskorkeus alitetaan, rakennuslupien myöntämisperusteissa vastuut vahinkojen osalta kirjataan erikseen.

Pohjanmaan museo

Sosiaalisten vaikutusten olisi täsmennettävä vaikutusten arvioinnissa, kun nykytilanteessa kaikille avoin kenttä muuttuu enemmän yksityiseksi. Pohjanmaan museo on ottanut kantaa alueen rakennetun ympäristön arvoihin jo Vanhan Pakan tien liikealue (ak1113) asemakaavahankkeessa, joten siltä osin ei ole lisää kommentoitavaa.

Kaavoitus

Ojaverkon säilyminen entisellään on hyvä lähtökohta. Viheraluetta olisi myös hyvä säästää mahdollisimman paljon, jotta alueen puustoa säästyisi mahdollisimman paljon. Esitetyssä suunnitelmassa tekonurmikentän koko on 60 m x 90 m. Kentän koko aiheuttaa ajoneuvoliikenteen sijoittamisen aivan ison ojan viereen, jolloin rakenteet tulevat kalliiksi. Lisäksi tuulelta suojaavan puuston istuttaminen vaikeutuu. Todettiin, että kentän kokoa ja siitä aiheutuvia liikenne- ja muita järjestelyjä tarkennetaan kaavahankkeen edetessä.



Kuva: Alustava asemapiirros, joka muodosti pohjan aloituskokouksen keskustelulle.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ja kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavoitusta osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden kautta valtioneuvosto asettaa valtakunnallisesti merkittävien alueidenkäyttökysymysten suuntaviivat. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Niiden avulla pyritään vähentämään yhteiskunnan ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistamismahdollisuuksia. Keskeinen päämäärä on sopeutua ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava tukee liikunta- ja virkistysalueiden riittävyttä keskustassa ja tehostaa alueen käyttöä. Kaava-alueen sijainti olemassa olevan tieverkoston, joukkoliikennereittien ja palvelujen läheisyydessä tukee toimivia yhdyskuntia ja kestävää liikkumista koskevia tavoitteita. Asemakaava tukee terveellistä ja turvallista elinympäristöä, kun kevyt liikenne turvataan toimivin liikennejärjestelyin. Asemakaavalla pyritään säilyttämään suuri osa alueen olemassa olevasta luonnosta sekä varmistamaan, että alueen luontoarvot sekä valtaoja säilyvät ja että rakentamattomille tontin osille tulee istutuksia / niitä täydennetään uusilla puilla. Asemakaavassa huomioidaan sään ääri-ilmiöt sekä hulevesien ja tulvariskien hallinta.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutos noudattaa yleiskaavan määräyksiä. Suunnittelualue liittyy myös osaksi kaupungin laajempaa viher- ja virkistysaluekokonaisuutta, jossa lähtökohtana on tarjota paikkoja monipuoliselle urheilu- ja virkistystoiminnalle kaupunkirakenteen sisällä. Kaupungin tavoite asemakaavamuutoksella on kehittää monipuolinen liikunta- ja virkistysalue, jossa säilytetään paikan luontoon liittyvät ja maisemalliset arvot. Rakentamisen suunnittelussa huomioidaan alueen vaativat maaperäolosuhteet. Kaava tukee erityisesti kaupungin strategisia tavoitteita kehittää Vaasaa hiilineutraalina, vetovoimaisena, onnellisena, turvallisena ja hyvinvoivana kaupunkina.

Osallisten tavoitteet

Koska kaupungissa on pulaa harjoituspaikoista talvikuukausina, Vaasan Palloseuran Juniorit ry:n (VPS) tavoitteena on vahvistaa kaupungin liikuntapalveluja rakentamalla kiinteä, ympärivuotiseen harjoitteluun soveltuva urheiluhalli. Tavoitteena on, että sekä urheiluseurat että alueen muut urheilusta kiinnostuneet tahot voisivat vuokrata hallia käyttöönsä. Käyttötarkoituksen tulee liittyä etupäässä jalkapalloon, mutta hallia tulee voida käyttää myös muiden lajien tarpeisiin, mikä nostaa sen käyttöastetta. VPS toivoo voivansa rakentaa hallin yhteyteen myös tekonurmikentän.

Muiden asemakaavamuutokseen kantaa ottaneiden tavoitteena on, että asemakaavamuutos vaikuttaisi kulttuuriympäristöön sekä maisema- ja luontoarvoihin mahdollisimman vähän. Tavoitteena on säilyttää alueen nykyinen virkistysarvo kaikille avoimena alueena. Suunnittelussa katsotaan, että on tärkeää huomioida myös tulvariskit ja rakentamiskorkeudet sekä se, että asemakaavaan kuuluu valtatie 8 ja sen suoja-alueiden päivitetty tiesuunnitelma.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitusalueen maaperä- ja kosteusolosuhteet aiheuttavat haasteita alueen rakentumiselle. Tavoitteena on huomioida haasteet suuntaamalla rakentaminen vähemmän haastaville paikoille, viivyttämällä hulevesiä ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään ja varmistamalla, ettei valtaojan kapasiteetti pienene.

4.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään myöhemmin

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen valmisteluvaiheen alkua Vaasan Palloseuran Juniorit ry (VPS) ja kaupunki solmivat aiesopimuksen nykyisen Silmukkatien jalkapallokentän aluetta koskevasta muutoksesta. Nykyisestä alueesta kehitetään urheilutoimintojen alue, jonne on mahdollista rakentaa urheiluhalli, pelikenttä ja pysäköintipaikkoja. Ensimmäisessä esitellyssä vaihtoehdossa pelikenttä oli urheiluhallin pohjoispuolella ja pysäköintialue sen eteläpuolella Vanhan Pakan tien vieressä.

Kohteen rasitealueista kerätty tieto osoitti, että urheiluhallille suunnitellun alueen läpi kulkee talousvesijohto. Johdon siirron todettiin olevan mahdollista mutta kallista. Tästä syystä päätettiin, että uudisrakentaminen tulee sijoittaa rasitealueen rajojen ulkopuolelle. Liikerakennusten alueen eteläpuolisten talousvesijohtojen siirron ei todettu olevan mahdollista, ja Vanhan Pakan tien liikealueen voimassa olevassa asemakaavassa (ak1113) johtojen päällä sijainnut rakennus siirrettiin 20 metriä etelämmäksi. Muutoin alueen kaavaan on tehty kaavatyössä vain pieniä korjauksia.

Sittemmin liikuntatoimintojen alueelle on laadittu useita vaihtoehtoisia asemakaavaratkaisuja, joissa urheiluhalli sijoittuu alueen pohjoisosaan ja pelikenttä eteläosaan. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan lähinnä liikenne- ja pysäköintiratkaisujen osalta: liikenne ohjataan joko alueen ympäri tai suoraan sen läpi, tai vaihtoehtoisesti se rajoitetaan vain yhdelle sivulle ja pysäköinti järjestetään joko alueen itä-, länsi- tai eteläosaan tai hajautetusti koko alueelle. Yhdessä vaihtoehdossa on tutkittu myös mahdollisuutta siirtää valtaojaa pohjoisemmaksi ja hyödyntää vapautuva tila pelikentän rakentamiseen. Ojan siirtäminen ei sinänsä ole erityisen kallista, mutta se vaatisi myös tärkeiden sähköjohtojen siirtoa, ja tästä syystä valtaoja päätettiin jättää nykyiselleen.

Yllä mainituista vaihtoehdoista jatkoon valikoitui ratkaisu, jossa liikenne ja pysäköinti ohjataan nykyisen Vanhan Pakan tien kohdalla olevan sisääntuloväylän länsipuolelle, ja valtaojan itäpuolelta varataan riittävän leveä alue lähivirkistysalueeksi kalliiden rakenteiden välttämiseksi. Vaihtoehto koettiin hyväksi senkin takia, että urheiluhalli sijoittuu idemmäs paikkaan, jossa tulvariskit ovat pienemmät. Yhtenä tavoitteena on ollut turvallinen ja helposti saavutettavissa oleva alue, ja siksi kävelijät ja pyöräilijät päätettiin ohjata alueelle nykyistä kevyen liikenteen väylää pitkin. Lisäksi päätettiin osoittaa silta valtaojan yli.

Asemakaavamuutokseen päätettiin ottaa mukaan Finnmap Infra Oy:n alustava suunnitelma Yhdystien tiesuunnitelmaksi, johon Vanhan Pakan tien tiealue kuuluu. Tiesuunnitelmassa ehdotetaan katualueen leventämistä 16 metristä 23 metriin, jotta saataisiin tilaa uudelle katualueen läpi linjattavalle ja nykyistä

kevyen liikenteen väylää pitkin jatkuvalle pyörätielle. Samalla huomioitiin suoja-alue, jolle on tehtävä varaus 30 metrin säteelle Yhdystien lähimmästä tien keskilinjasta ja jonne ei saa sijoittaa rakennuksia. Lisäksi päätettiin, että asemakaavaluonnoksessa tulee huomioida kaksi alueella olevaa tuoksuköynnöskuusamaa, ja siksi niitä ympäröivästä puustosta säilytettiin riittävän suuri osa.

Asemakaavamuutosalueen rajausta on muutettu ja täsmennetty luonnoksen valmistelun aikana.

4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.11 – 4.12.2024. Suunnitelmasta on annettu seuraavat lausunnot.

Telia Finland Oyj (20.11.2024)

Teliällä on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat ja näytöt saa Johtotiedolta.

Vastine: Otetaan huomioon asemakaavan laadittaessa.

Erillisverkot (26.11.2024)

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

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vaasan Vesi (26.11.2024)

Hallia ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäksi Vaasan Veden hallinnoimia vesihuoltolinjoja. Rakennetavan tekonurmikentän kohdilla pienet täytöt ovat hyväksyttävissä, mutta jätevesilinjojen kaivolle tulee turvata pääsy tekemään korjaus- ja huoltotoimenpiteitä. Vesijohtolinja joka kulkee vaakasuoraan alueen keskikohdan läpi on siirrettävissä alueen kehittäjän kustannuksella. Alueelle jäävät vesihuoltolinjat ja Vaasan kaupungin päävesijohtolinjat tulee turvata rasitealueella.

Vastine: Vesihuoltolinjoja otetaan huomioon asemakaavan rasitealuevarauksina. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusvalvonta (2.12.2024)

Rakennuslupahakemusta tullaan käsittelemään, kun asemakaavan sisältö on selvillä. Hanke on käynnistynyt hyvässä yhteistyössä toimijoiden ja sidosryhmien kanssa. Estettä tulevan asemakaavan mukaisen rakennuslupan/rakentamislupan myöntämiselle ei ole.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pohjanmaan liitto (2.12.2024)

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa Silmukkatien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mutta osallistuu mielellään tuleviin suunnitteluvaiheisiin.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pohjanmaan museo (4.12.2024)

Museo näkee sisäisen ristiriidan asemakaavamuutoksen tavoitteessa kehittää monipuolinen liikunta- ja virkistysalue, jossa paikan luonto ja maisemalliset arvot säilytetään. Näin erityisesti, kun mietitään, mitä

suunnittelualueelle halutaan rakentaa. Kohteeseen on vaikea toteuttaa suurta urheiluhallirakennusta, tekonurmikenttää, pysäköintialueita ja turvallisia liikennejärjestelyjä ilman, että ne vaikuttavat heikentävästi kulttuuriympäristöön sekä maisema- ja luontoarvoihin. Myös alueen virkistysarvot todennäköisesti kärsivät, kun tiloja varataan pienen urheilijaryhmän käyttöön.

Alueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä, ja suunnitellut tilat ja toiminnot tuskin vaikuttavat läheisiin valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin, kuten Huutoniemen kirkkoon tai Strömbergin teollisuus- ja asuinalueeseen (RKY 2009).

Pohjanmaan museo toimii Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona, ja se tulee mainita Muut viranomaiset ja yhteistyökumppanit -otsikon alla osiossa Osalliset. Museolla ei muutoin ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Huomioidaan asemakaavan laadinnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään osallisten osalta.

Pohjanmaan pelastuslaitos (4.12.2024)

Alueen korkeusasemasta oli keskusteltu kaavahankeen aloituskokouksessa 22.11.2024. Pelastuslaitoksen näkemystä alue on alavaa. Pelastuslaitos muistuttaa, että tulvariskit on otettava huomioon kaavavaiheessa ja alin turvallisen rakentamiskorkeus on selvitettävä jo kaavavaiheessa

Vastine: Otetaan huomioon asemakaavan laadittaessa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

ELY-keskus (23.1.2025)

Valtatien 8 osalta on tehty tiesuunnitelma vuonna 2014: Valtatien 8 parantaminen välillä valtatie 3 - Sepänkyläntie, Vaasa. Tässä suunnitelmassa valtatie 8 on suunniteltu nelikaistaistettavaksi. Suunnitelma on tällä hetkellä päivitettävänä. Jalkapallohalli on tarkoitus sijoittaa alueella nykyisen jalkapallokentän kohdalla. Nykyisen jalkapallokentän koillisulma sijoittuu liikennealueen puolelle. Jalkapallokenttä on tarkoitus sijoittaa lähimmillään noin 5,5 metrin päähän kiinteistön/liikennealueen rajasta. Nykyisessä tiesuunnitelmassa on ehdotettu liikennealueen rajan raakse EV-aluea, joka olisi noin 10 metriä leveä jalkapallohallin kohdalla. Kiinteistölle on liittymät katuverkon kautta. Valtatie 8 on kiinteistön alueella valaistu tie ja sen nopeusrajoitus 80km/h. Valtatien 3 liikennemäärä kohdealueella on noin 12 934 ajoneuvoa/vuorokausi.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen sisältyvän jalkapallohallin sijoittamisesta, mikäli sen osalta on huomioitu valtatie 8 päivitettävän tiesuunnitelman (Valtatien 8 parantaminen välillä valtatie 3 - Sepänkyläntie, Vaasa) mukaiset ratkaisut ja jalkapallohalli sijoitetaan päivitetyn tiesuunnitelmaan merkityn suoja-alueen ulkopuolelle (suunnitelmakarttaluonnokset liitteenä). Suunnitelmaluonnoksiin on merkitty valtatie 8 suoja-alue 30 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta, jonka sisällä on esim. laskuojat.

ELY-keskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen valtatie 8 sivuojaan. ELY-keskus ei vastaa maanteiden aiheuttamista lumen aeraus-, pölymelu- tai värinähaistoista. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa maankäyttö- ja rakennuslain suhteen kyseiseen asiaan. ELY:llä ei myöskään ole tiedossa mitään muita ko. asiaan vaikuttavia tienpidon suunnitelmia/toimenpiteitä ko. tielle valtatie 8, Vaasa.

Vastine: Valtatien 8 päivitettävän tiesuunnitelma huomioidaan asemakaavan laadinnassa ja liikuntahallin sijoitetaan suojealueen ulkopuolelle. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.4.3. Asemakaavaluonnos

Asemakaava-alueen pinta-ala on 6,2 hehtaaria. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueesta monipuolinen liikunta-, virkistys- ja liikealue, jossa paikan luontoarvot ja maisemalliset arvot säilytetään. Asemakaavamuutos tehostaa alueen käyttöä ja edistää turvallista ja viihtyisää kaupunkiympäristöä. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan urheiluhallin ja kolmen liikerakennuksen rakentaminen alueelle. Urheiluhallille osoitetaan 9 000 k-m² rakennusoikeutta ja liikerakennuksille 1 350 k-m². Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan uudisrakennusten muotokieltä ja arkkitehtuuria niin, että alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen. Huoltoajo tonteille järjestetään Vanhan Pakan tien kautta. Liikenneturvallisuutta ja pysäköintiä ohjataan niin, että kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen väylät risteävät mahdollisimman harvoin.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ehdotetaan seuraavia aluevarauksia: Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), liikerakennusten korttelialue (KL-1), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV) ja katualue.

Aluevarauksille laaditaan kaavamääräyksiä, joilla alueiden toteuttamista ohjataan tarkemmin:

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Alueelle voidaan sijoittaa urheiluhalli ja pelikenttä. Asemakaavakartassa ilmoitetaan suurin mahdollinen rakennusala. Rakennusala on mahdollista lyhentää pohjoiseen suntaan ja pelikenttä voidaan laajentaa. Urheiluhallin pääsisäänkäynti tulee toteuttaa siten, että se erottuu selkeästi värein ja/tai materiaalivalinnoin muusta julkisivusta. Turvallinen kulku pysäköintialueilta urheiluhallille tulee huomioida suunnittelussa. Tontin liikennöintialueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaali tulee olla vettä läpäisevää. Tonttia ei saa asfaltoida. Urheiluhallin ja ulkokentän välisen istutettavan alueen läpi voidaan rakentaa ajoyhteys Vanhan Pakan tielle.

Liikerakennusten korttelialue (KL-1)

Alueelle voidaan sijoittaa puutarhamyymälän, ravintolan, kahvilan, käsityömyymälän tai vastaavia rakennuksia. Kortteliin voi siirtää myös vanhoja puurakennuksia. Uudisrakennusten julkisivumateriaali tulee olla pystyrimoitettua puuta, joka on maalattu punamullalla. Julkisivuissa tulee käyttää pystysuuntaisia ruutuikkunoita. Kasvihuoneissa julkisivut ja katto voivat olla täyslasiset. Katon tulee olla tumma harjakatto, jonka kattokulma on enintään 30 astetta. Tontin liikennöintialueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaali tulee olla vettä läpäisevää. Tonttia ei saa asfaltoida.

Lähivirkistysalue (VL)

Suojaviheralue (EV)

Istutettava alueen osa

Istutettava puurivi

Katu

Ajoyhteys

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa

Pysäköintipaikka

Maanlaista johtoa

Vesialueena säilytettävä alueen osa

Alueen osa, jossa puusto tulee säilyttää

Ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa urheiluhallin

Yleismääräyksiä:

Valtaojan kapasiteettia ei saa pienentää. Hulevesiä tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Tulvavaurioille alttiit rakennelmat tulee sijoittaa vähintään tasolle +2,8 metriä (N2000). Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä / toimenpiteiden aloittamista on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia sekä vähäisessä määrin muita toimintaa tai teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamoja). Rakennelmien sijoittamisessa on huomioitava paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarpeet.

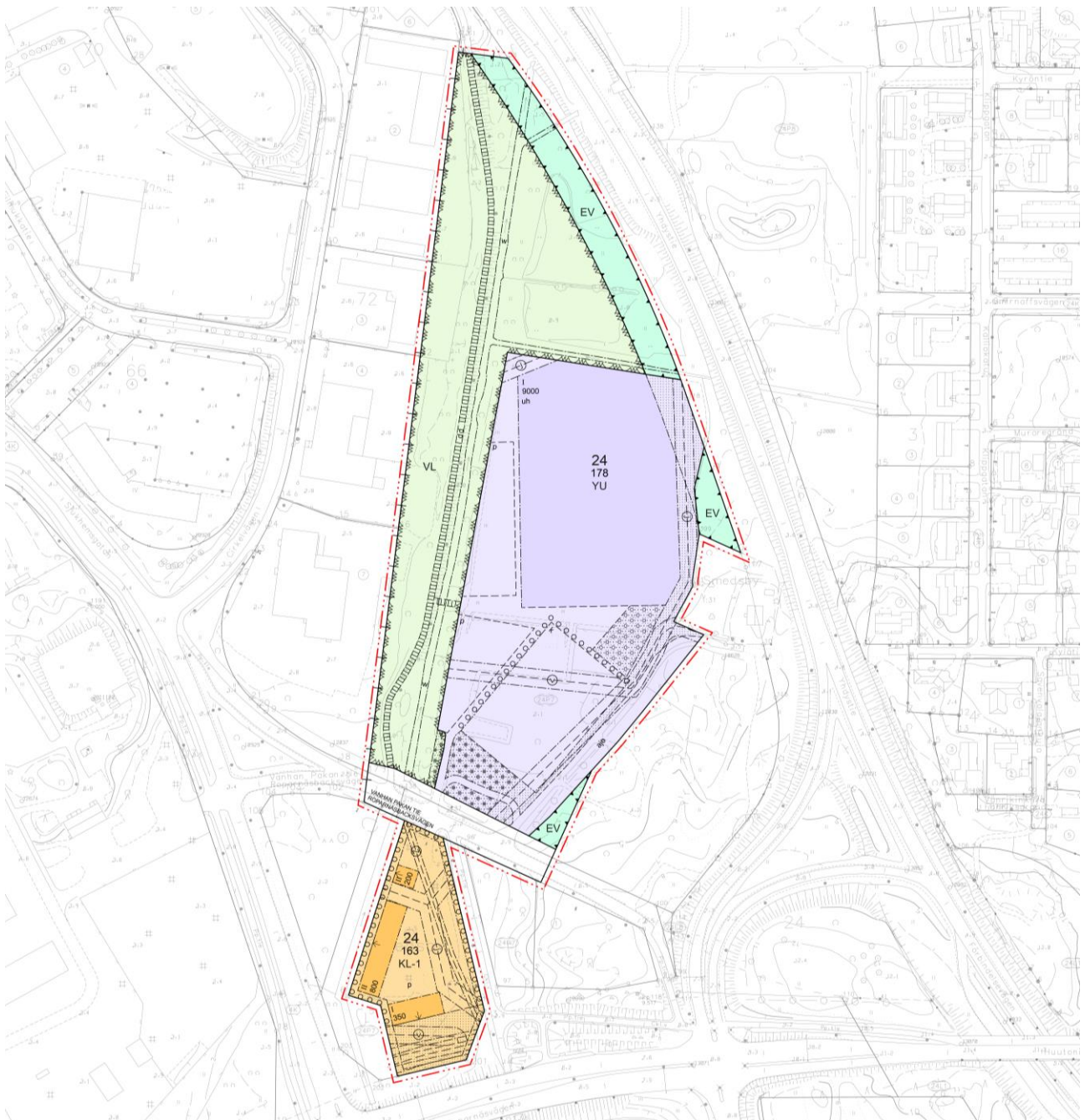
Pysäköinti- ja liikennealueita ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä, kuten soraa tai kivituhkaa. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee säilyttää luonnontilassa tai istuttaa ja täydentää uusilla puilla.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

– YU-kortteli 1 ap/100 k-m² sekä rakennuksille 1 pp/50 k-m² ja pelikentälle 1 pp/100 k-m².

– KL-1-kortteli 1 ap/50 k-m² sekä 1 pp/50 k-m²

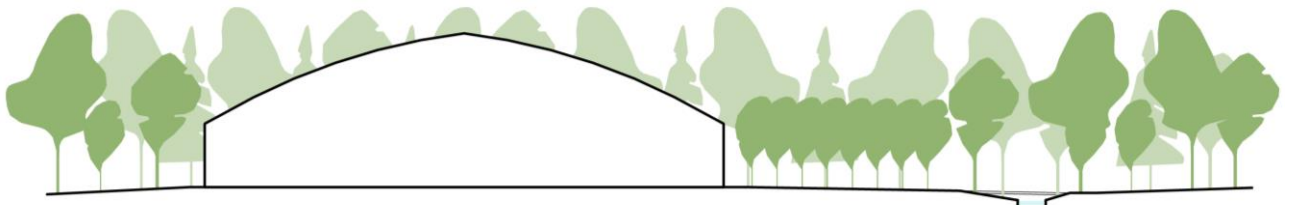
Puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuina.



Kuva: Asemakaavan muutosluonnos.



Kuva: Havainnekuva, asemapiirros.



Kuva: Havainnekuva, leikkaus.

4.4.4. Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Täydennetään myöhemmin

4.4.5. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Täydennetään myöhemmin

4.4.6. Asemakaavan muutosehdotus

Täydennetään myöhemmin

4.4.7. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Täydennetään myöhemmin

4.4.8. Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaan

Täydennetään myöhemmin

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan urheiluhallin ja liikerakennuksien rakentaminen alueelle. Asemakaavassa nykyisen Silmukkatien jalkapallokentän alue osoitetaan urheilutoiminnan alueeksi. Yhdystieltä länteen ja Vanhan Pakan tieltä koilliseen on suojaviheralueita. Vanhan Pakan tien katualuetta levennetään, jotta saadaan tilaa katualueen läpi rakennettavalle uudelle pyörätielle. Kaava-alueen eteläosa osoitetaan liiketoiminnan alueeksi. Kaava-alueen jäljelle jäävä osa osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueen luonnonarvojen turvaamiseksi on osoitettu alueita, joilla puusto tulee säilyttää. Liikenne alueella on osoitettu siten, että alueelle tullaan Vanhan Pakan tieltä, ja urheiluhallin ja liikerakennusten yhteydessä on pysäköintialueet.

5.2. Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 6,2 hehtaaria. Viheralueita on hieman yli puolet kaavan pinta-alasta. Katu- ja pysäköintialueita sekä rakennuksia on kumpaakin hieman alle neljäsosa kaavan pinta-alasta. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU) on noin 2,8 hehtaaria, liikerakennusten korttelialue (KL-1) noin 0,6 hehtaaria, suojaviheralue (EV) noin 0,3 hehtaaria ja lähivirkistysalue (VL) noin 2,5 hehtaaria. YU-korttelissa osoitetaan 9 000 k-m² rakennusoikeutta urheilutoimintaa palvelevalle rakennukselle ja KL-1-korttelissa 1 350 k-m² rakennusoikeutta liikerakennuksille. Alueen tarkempi mitoitus esitellään asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla luodaan edellytyksiä viihtyisän urheilu-, liike- ja virkistysalueen rakentumiselle. Alueen luontoarvot turvataan ja valtaosan kapasiteetti säilyy. Ne tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee määräysten mukaan säilyttää luonnontilassa tai istuttaa ja täydentää uusilla puilla. Alueen uudisrakentamista ohjataan kaavamääräysten rakennuskohtaisin vaatimuksin kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopivaksi.

5.4. Aluevaraukset

alue on varattu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), liikerakennusten korttelialue (KL-1), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV) ja katualue.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Alueelle voidaan sijoittaa urheiluhalli ja pelikenttä. Asemakaavakartassa ilmoitetaan suurin mahdollinen rakennusala. Rakennusala on mahdollista lyhentää pohjoiseen suntaan ja pelikenttä voidaan laajentaa. Urheiluhallin pääsisäänkäynti tulee toteuttaa siten, että se erottuu selkeästi värein ja/tai materiaalivalinnoin muusta julkisivusta. Turvallinen kulku pysäköintialueilta urheiluhallille tulee huomioida suunnittelussa. Tontin liikennöintialueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaali tulee olla vettä läpäisevää. Tonttia ei saa asfaltoida. Urheiluhallin ja ulkokentän välisen istutettavan alueen läpi voidaan rakentaa ajoyhteys Vanhan Pakan tielle.

Liikerakennusten korttelialue (KL-1)

Alueelle voidaan sijoittaa puutarhamyymälän, ravintolan, kahvilan, käsityömyymälän tai vastaavia rakennuksia. Kortteliin voi siirtää myös vanhoja puurakennuksia. Uudisrakennusten julkisivumateriaali tulee olla pystyrimoitettua puuta, joka on maalattu punamullalla. Julkisivuissa tulee käyttää pystysuuntaisia

ruutuikkunoita. Kasvihuoneissa julkisivut ja katto voivat olla täyslasiset. Katon tulee olla tumma harjakatto, jonka kattokulma on enintään 30 astetta. Tontin liikennöintialueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaali tulee olla vettä läpäisevää. Tonttia ei saa asfaltoida.

Lähivirkistysalue (VL)

Suojaviheralue (EV)

Istutettava alueen osa

Istutettava puurivi

Katu

Ajoyhteys

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa

Pysäköintipaikka

Maanlaista johtoa

Vesialueena säilytettävä alueen osa

Alueen osa, jossa puusto tulee säilyttää

Ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa urheiluhallin

Yleismääräyksiä:

Valtaojan kapasiteettia ei saa pienentää. Hulevesiä tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Tulvavaurioille alttiit rakennelmat tulee sijoittaa vähintään tasolle +2,8 metriä (N2000). Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä / toimenpiteiden aloittamista on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia sekä vähäisessä määrin muita toimintaa tai teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamoja). Rakennelmien sijoittamisessa on huomioitava paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarpeet.

Pysäköinti- ja liikennealueita ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä, kuten soraa tai kivituhkaa. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa ja täydentää uusilla puilla.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

– YU-kortteli 1 ap/100 k-m² sekä rakennuksille 1 pp/50 k-m² ja pelikentälle 1 pp/100 k-m².

– KL-1-kortteli 1 ap/50 k-m² sekä 1 pp/50 k-m²

Puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuina.

5.5. Kaavan vaikutukset

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella arvioidaan olevan positiivinen vaikutus rakennettuun ympäristöön, koska alueelle saadaan uusia palveluja, alueen käyttö tehostuu ja paikan luonne virkistysalueena säilyy.

Asemakaavalla mahdollistetaan urheiluhallin ja liikerakennusten rakentaminen alueelle, mikä tekee ympäristöstä aiempaa tiiviimmän ja kaupunkimaisemman. Uudisrakennuksia varten on rakennettava suuria liikenne- ja pysäköintialueita. Uudisrakennusten sijoittelun sekä puiden säilyttämisen/lisäämisen ansiosta ympäristön aurinko- ja tuuliolosuhteet ovat miellyttävät.

Asemakaavalla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaava-alueen ympärillä oleva rakennuskanta koostuu pääsääntöisesti 1–2-kerroksisista asuintaloista. Lisäksi alueella on suurimittakaavaisia 1–5-kerroksisia teollisuus- ja liikerakennuksia. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea ympäristön mittakaavasta tai rakennustavasta.

Uudisrakentaminen vaikuttaa rajaavasti alueen nykyisiin näkymiin. Erityisesti näkymät alueelta Yhdystien, Huutoniementien ja Vanhan Pakan tien suuntaan muuttuvat, samoin kaava-alueen itäpuolisesta asuinkiinteistöstä avautuvat näkymät.

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen vaatii maamassojen vaihtoa. Lisäksi osa alueen olemassa olevasta puustosta pitää poistaa. Rakentamiselle tarkoitettulla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja eikä se ole tärkeä ruokailualue. Näin ollen maamassojen vaihdolla ei arvioida olevan keskeisiä negatiivisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueen merkittäviin luontoarvoihin kuuluu kaksi suojeltua tuoksuköynnöskeusamaa, jotka säilytetään asemakaavassa. Asemakaavan tavoitteena on, että ne rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, säilytetään luonnontilassa tai istutetaan ja niitä täydennetään uusilla puilla.

Kaava-alue on tulvaherkkää, ja asemakaavalla varmistetaan, ettei valtaojan kapasiteetti pienene. Asemakaavan toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia alueen hulevesien hallintaan, kunhan hulevesiä viivytetään tonteilla ja korttelialueilla vettä läpäisevin päällystemateriaalein ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään.

5.5.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Asemakaavamuutoksella vahvistetaan kaupungin liikuntatoimintaa, elinkeinoelämää ja virkistysalueita. Kaavoitusalue aktivoituu ja siitä muodostuu viihtyisiä, saavutettava ja turvallinen alue kaupunkilaisille hyvien liikenneyhteyksien, palveluiden, oppilaitosten ja muiden urheilualueiden läheisyydessä. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa kaava-alueen naapurustoon näkymiä muuttavasti. Myös liikennemäärät ja melu lisääntyvät erityisesti suurten alueella järjestettävien tapahtumien aikaan, kuten mahdollisten urheilukisojen yhteydessä.

5.5.4. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutos lisää kävijöiden, liikenteen sekä pysäköinnin määrää alueella, mutta samalla se vahvistaa alueen saavutettavuutta ja turvallisuutta. Urheiluhallia suunnitellaan pääasiassa harjoitushalliksi, jolloin liikennemäärien kasvu alueella pysynee kohtalaisen vakaana. Liikennemäärien arvioidaan kasvavan mahdollisten kisatapahtumien aikaan. Liikenne ohjataan YU- ja KL-1-kortteleihin Vanhan Pakan tieltä, joka on poikkikatu. Vanhan Pakan tie päättyy umpikujaan, minkä ansiosta ajonopeudet ja liikennemäärät ovat alhaisia. Asemakaavassa on ehdotettu yksisuuntaista liikenneympyrää liikenteen sujuvoittamiseksi.

Osa lapsista saanee kyydin urheilualueelle vanhemmiltaan. Lisäksi myös muilla ajoneuvoilla, kuten busseilla, hälytysajoneuvoilla, jätahuollon autoilla ja jakeluautoilla, tulee olla tilapäisesti pääsy alueelle.

Asemakaavassa on huomioitu saattoliikenne ja sille on varattu paikkoja mahdollisimman läheltä sisäänkäyntejä.

Kaavoitusalue sijaitsee joukkoliikenneyhteyksien sekä kevyen liikenteen väyläverkoston läheisyydessä, mikä helpottaa alueelle saapumista pyörällä ja kävellen ja lisää myös alueen turvallisuutta. Asemakaavassa säilytetään alueen nykyinen kevyen liikenteen väylä ja valtaojan yli rakennetaan silta. Tavoitteena on, että autoliikenteen ja kevyen liikenteen reitit risteäisivät mahdollisimman harvoin. Kevyen liikenteen edellytyksiä parannetaan saavutettavuuden ja turvallisuuden osalta, kun Vanhan Pakan tien katualueen kevyen liikenteen väylää täydennetään.

5.5.5. Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen myötä kaavoitusalue muuttuu käytännössä käyttämättömästä alueesta vilkkaaksi urheilu-, liike- ja virkistysalueeksi. Asemakaavalla luodaan yhteisöllisyyden ja sosiaalisen kanssakäymisen edellytyksiä alueen käyttäjille. Kaava-alueesta toivotaan muodostuvan viihtyisä tapaamispaikka kaikille kaupungin asukkaille. Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran sosiaalisia vaikutuksia, koska nykyinen yleisessä käytössä oleva jalkapallokenttä muuttuu yksityisemmäksi ja aiempaa suljetummaksi. Urheiluhallia vuokrataan halukkaille, mutta ensisijaisesti alue suunnitellaan VPS:n Juniorien ja muiden seudun yhdistysten tarpeisiin.

5.6. Kaavamerkinnät ja-määräykset

Kaavamerkinnät- ja määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite1).

5.7. Nimistö

Asemakaavan nimi on ak1144 Silmukkatien halli.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada lainvoimainen asemakaava vuoden 2025-2026 aikana. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivuilta:

www.vaasa.fi/ak1144

6.2. Toteutuksen seuranta

Asemakaava-asiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi.