Asemakaava nro 1106
Välitien pientaloalue
Selostus

Asemakaavan laatiminen koskee osaa kiinteistöstä 905-414-1-2 ja kiinteistöä 905-414-2-445

Kaavoitus 15.11.2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaupunginosa:	24
Korttelit:	165-168

Suunnittelulaji:	Asemakaavan laatiminen
Kaavan nimi:	Välitien pientaloalue
Kaavan numero:	1106

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

Käsittely:	Vireille tulosta ilmoittaminen	23.4.2020
	Kaavoitusjohtajan viranomaispäätös	8.3.2021
	Kaupunkiympäristölautakunta	1.9.2021
	Kaupunginhallitus	8.11.2021
	Kaupunginvaltuusto	15.11.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoituksen kohteena on asemakaavoittamaton alue Välitien varrella, Teeriniemen pohjoispuolella, kiinni Mustasaaren ja Vaasan välisessä kuntarajassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ak1106 Välitien pientaloalue ja sen tarkoituksena on laatia asemakaava pientaloalueelle Välitien varrella.

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 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2. TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
3. LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 10
3.1.4 Maanomistus 14
3.2 Suunnittelutilanne 14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 28
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 28
4.2.1 Osalliset 28
4.2.2 Vireille tulo 28
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 28
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 29
4.3 Asemakaavan tavoitteet 29
4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 29
4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet 30
4.3.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet 30
4.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 30
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 30

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus 30
4.4.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus 31
4.4.3 Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys 33
4.4.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen 35
4.4.5 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet 47
4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen 47
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 48
5.1 Kaavan rakenne 48
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 48
5.3 Aluevaraukset 48
5.4 Kaavan vaikutukset 49
5.5 Ympäristön häiriötekijät 49
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 50
5.7 Nimistö 50
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 51

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta
LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokituskartta
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Maaperätutkimus, Vaasan kaupunki/kuntatekniikka 31.8.2020
- Välitien asemakaava-alueen ak1106 hulevesikartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus 15.10.2020
- Vaasan Välitien luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus 30.10.2020
- Vaasan Välitien melu- ja tärinäselvitys, WSP Finland Oy, 18.11.2020
- Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030, Vaasan kaupunki/kaavoitus, vahv. 4.9.2014
- Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, Vaasan kaupunki/kaavoitus, 2008

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville kokouksessaan 14.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.4. – 7.5.2020.

Kaupungin sisäisessä neuvottelussa 7.5.2020 päätettiin kaavarajausta pienentää siten, että Välitien itäpuoliset peltoalueet jäävät pois kaavasta tulvimisherkkyyden vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään ja asetetaan uudelleen nähtäville luonnoksen kanssa.

Asemakaavan luonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä 8.3.2021. Luonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 9.3. – 7.4.2021.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville lausuntoja varten kokouksessaan 1.9.2021. Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.9. – 8.10.2021 välisen ajan.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi kokouksessaan 8.11.2021.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.11.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan pientalotontteja yhden kadun (Kirjosieponkatu - Flugsnappargatan) varteen, jolle tulee liittymä Välitieltä. Asemakaavassa huomioidaan kevyen liikenteen yhteystarpeet, virkistysalueet ja tekninen huolto. Välitien liikenteen aiheuttama melu ja tärinä on arvioitu laskennallisesti ja niiden haittavaikutuksia lievennetään asemakaavassa osoitettavalla meluvallilla ja asuinrakennusten sijoittelulla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Katusuunnitelmassa määritetään Kirjosieponkadun tekniset yksityiskohdat ja yleisten alueiden suunnitelmassa virkistysalueiden tekninen toteutus.

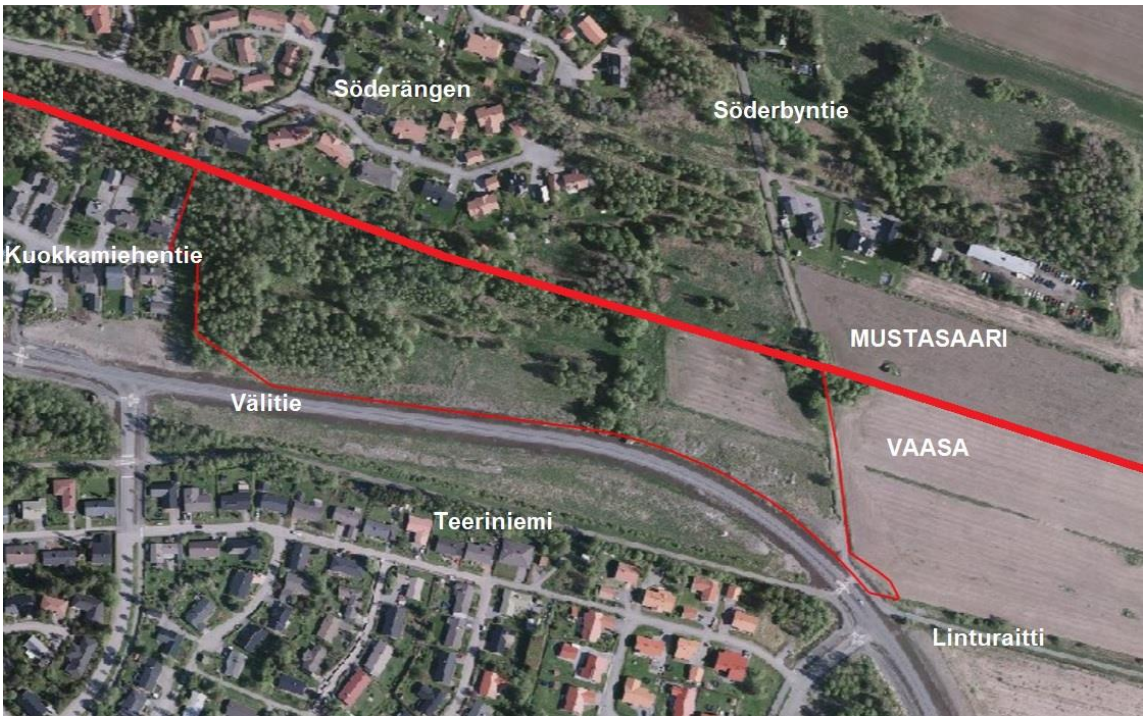
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Välitien varrella Teeriniemen pohjoispuolella, kiinni Mustasaaren ja Vaasan välisessä kuntarajassa. Etäisyys on noin 4 km Vaasan kauppatorilta ja noin 1,4 km Sepänkylän keskustasta. Kaavoitettavan alueen koko on noin 5 hehtaaria. Se koostuu entisestä peltoalueesta ja pienestä metsäisestä alueesta. Alueen itäreunalla on Mustasaaren puolelta Välitielle kulkeva Söderbyntien jatke, jota käytetään kevyen liikenteen reittinä, vaikka se ei ole virallinen katu.

Kaava-alue rajautuu lännessä Kuokkamiehentien asemakaava-alueeseen, etelässä Välitiehen, idässä Söderbyntien jatkeeseen ja pohjoisessa kuntarajaan. Lähimmät asuinalueet Vaasan puolella ovat Teeriniemi, Purola ja Ristinummi. Kaava-alueen pieni peltoalue on osa laajempaa peltoaluetta, joka sijaitsee sekä Vaasan että Mustasaaren puolella. Kaava-alue rajautuu Mustasaaren puolella Söderängenin asuinalueeseen.

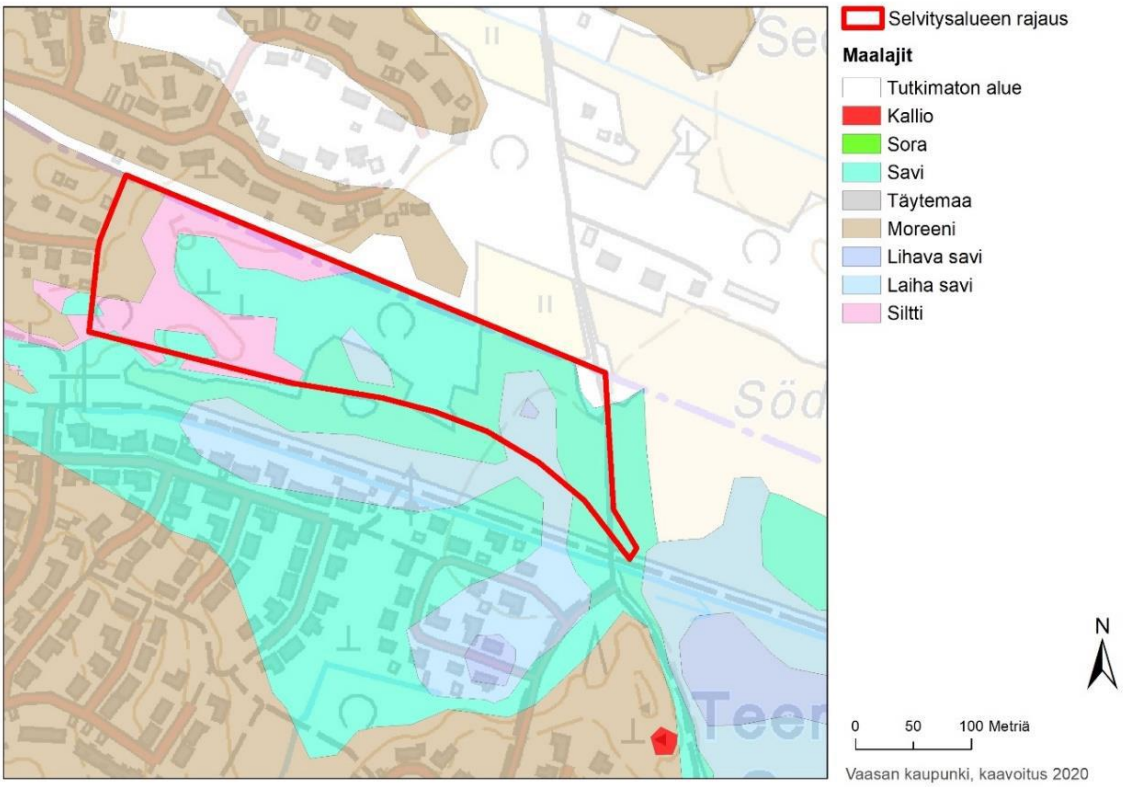


Kuva: kaavarajaus ilmakuvassa. Kuntaraja paksummalla viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristö koostuu kaavoitettavalla alueella pienestä metsästä ja vanhasta pellosta, joka on osa laajempaa, molempien kuntien puolella olevaa peltoaluetta. Mustasaaren puolella peltoalue on Sepänkylän osayleiskaavan mukaan maisemallisesti arvokas peltoalue, jota koskee seuraava määräys: ”Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Uudet toiminnot tulee sopeuttaa huolellisesti maisemaan.” Vaasan puolella peltoalue on yleiskaavan mukaan maatalousaluetta / virkistysaluetta, jolla ei ole erityismääräyksiä.

Suunnittelualueen vallitsevat maalajit ovat savi ja siltti. Pieneltä osin selvitysalueen luoteisosassa on moreenia. Saviset alueet ovat osa Matalaselän laaksopainannetta ja ovat aiemmin olleet peltoviljelyn piirissä. Suunnittelualueen maaperätiedot on esitetty alla olevassa kartassa.



Maanpinnan korkeus suunnittelualueella on +3.0 … +9.0 m meren pinnasta. Korkeimmat kohdat ovat alueen länsiosan metsikössä ja matalimmat kohdat alueen itäosassa.

Välitien rakentamisen yhteydessä kaavoitettavan alueen eteläreunaan on kasattu pientä maavallia, joka on korkeudeltaan n. 1,5 - 2 m ympäröivää maastoa korkeampi.

Suunnittelualue sijaitsee pääosin alavalla entisellä viljelyalueella. Maastossa on vielä näkyvissä peltoviljelyn jäljiltä sarkojen välissä olevat avo-ojat, joita pitkin pintavalunta suuntautuu kaakkoon kohti Matalaselän laakson valtaojaa. Välitien varrella on avo-ojauoma. Selvitysalueella ei sijaitse valuma-vesialtaita tai muita hulevesiä imeyttäviä kosteikkoja. Alueen laserkeilausaineisto on esitetty alla olevassa kartassa, jossa Välitietä ja maavallia ei vielä näy.

Selvitysalueen rajaus

Maanpinnan korkeus

56 m

-18 m

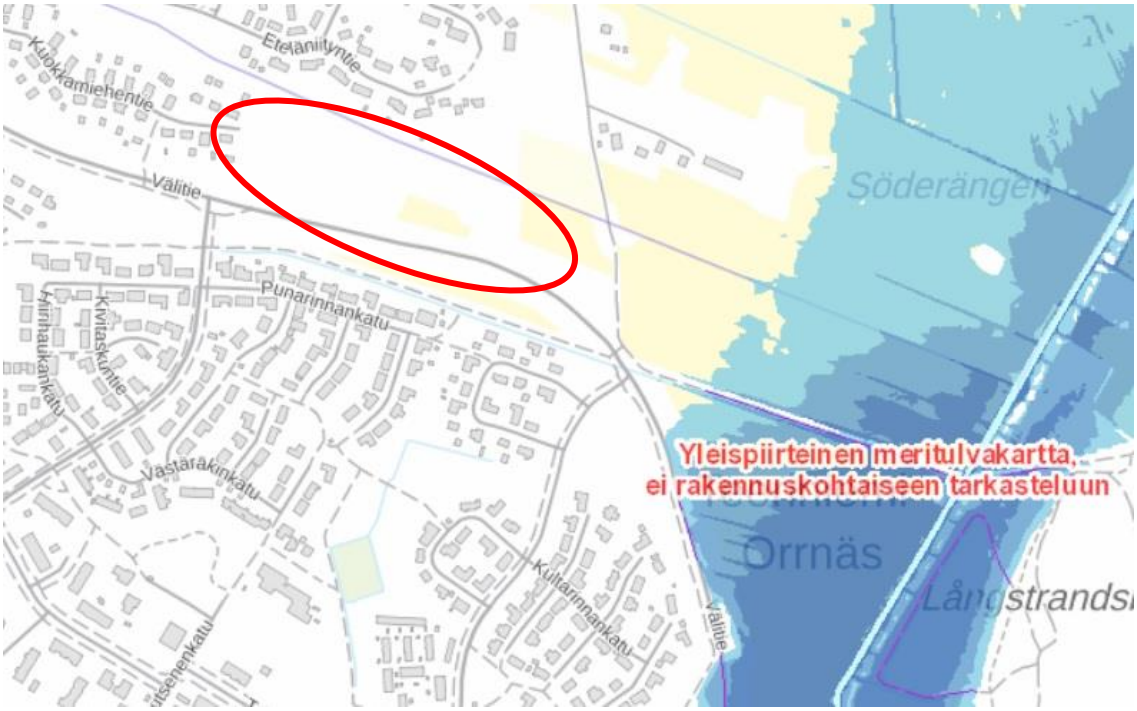
N

0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2020

Kuva: korkeuskäyrät ilmakuvassa, Välitie ja maavalli näkyvät.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan peltoalueen reunassa kulkeva Lågfjärdsbäckenin oja on tulvaherkkä.



Kuva: harvinainen meritulva, 1/100a (1 %). Lähde: ympäristöhallinnon verkkopalvelu www.ymparisto.fi/tulvakartat

Luontokartoituksessa asemakaava-aluetta luonnehditaan seuraavasti:
Välitien selvitysalue sijaitsee vanhalla alavalla peltoalueella, joka on osittain metsittynyt. Selvitysalue on rakentamaton, mutta lähialueella sijaitsee pientalovaltaisia asuntoalueita ja kohtalaisen vilkkaasti liikennöity Välitie. Metsien pinta-ala on noin puolet alueen kokonaispinta-

alasta. Toinen puoli alueesta on avointa tai puoliavointa osittain pensoittunutta peltoa. Välitien varteen on rakennettu maamassoista meluvalli. Lisää luontokartoituksen sisältöä on referoitu kappaleessa 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset ja rakentuminen

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia rakennuksia. Välitien varrella sijaitsee kaukolämmön pumppaamo.

Kuva: Kaukolämmön pumppaamo Välitien varrella.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Kuokkamiehentien pientaloalue on rakentunut 2000-luvulla.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Teeriniemi on rakentunut pääosin 1980-luvulla. Lähellä suunnittelualuetta on myöhemmin kaavoitettu Teeriniemen osa-alue (Keltasirkunkatu), jonka kaava on vahvistunut 2008 ja rakentunut sen jälkeen. Teeriniemellä on sekä pientaloja, rivitaloja että kerrostaloja. Lähimpänä suunnittelualuetta rakennuskanta on pientalovaltaista ja matalaa.

Suunnittelualueesta itään peltoalueen toisella puolella sijaitseva Ristinummi on lähiö, joka on kaavoitettu 1970-luvulla ja rakentunut 1990-luvun alkuun mennessä, pääosin 1970- ja 1980-lukujen vaihteessa. Ristinummella on pientaloja, rivitaloja ja kerrostaloja, sekä palveluita (kauppa, apteekki, terveyskeskus, ravintoloita ja kouluja).

Mustasaaren puolella sijaitseva Söderängen on kaavoitettu 1990-luvulla ja se on rakentunut 2000-luvun alkuun mennessä. Sen vieressä ja pohjoispuolella sijaitseva Söderby on vanha kylä, jossa on eri ikäisiä omakotitaloja, rivitaloja, ja vanhoja maalaistaloja pihapiireineen.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

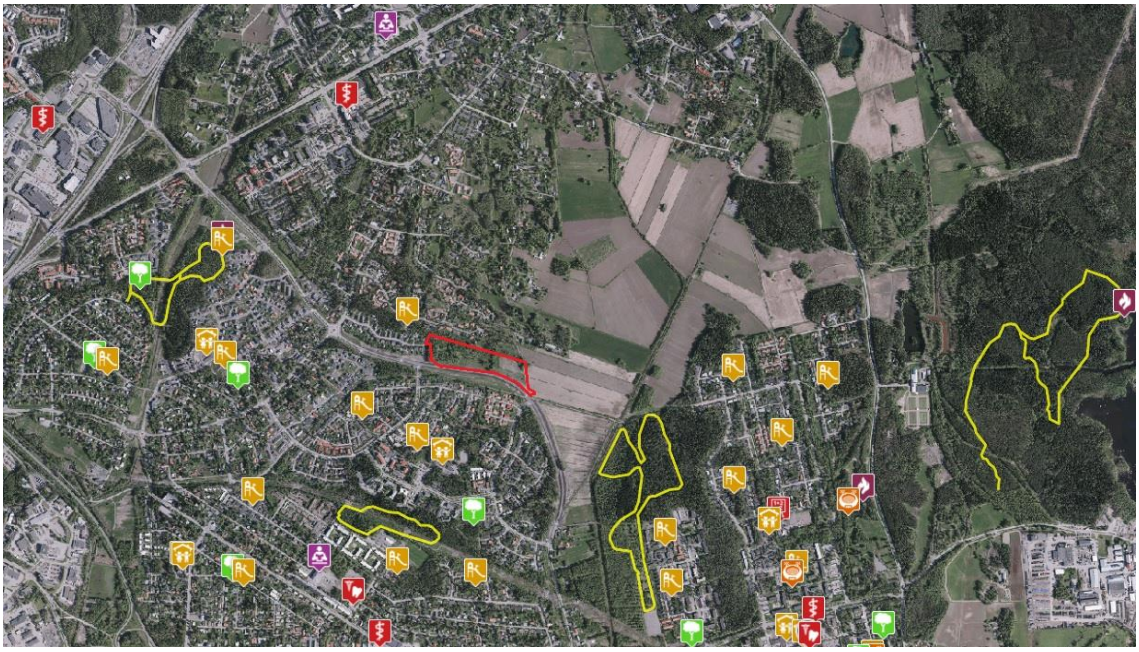
Suunnittelualue kuuluu tilastollisesti Huutoniemen suuralueeseen. Sen väkiluku oli vuoden 2018 lopussa 8755 henkilöä. Vuosina 2000 – 2018 Huutoniemen suuralueen väkiluku on kasvanut lähes tuhannella. Tämä selittyy mm. Purolan laajennusalueen, Keltasirkunkadun, Kuokkamiehentien ja Huuhkajankujan alueiden rakentumisella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole suuria työpaikka- tai elinkeinotoiminnan keskittymiä. Lähimmät tällaiset löytyvät Sepänkylän keskustasta n. 1,4 km päästä ja Kivihaan kaupalliselta alueelta reilun 2 km päästä.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Teeriniemellä, Ristinummella ja Huutoniemellä sekä Sepänkylän keskustassa Mustasaaren puolella. Lähimmät alakoulut sijaitsevat Ristinummella ja Huutoniemellä, noin kilometrin päässä. Lähin päiväkoti on Teeriniemellä alle kilometrin etäisyydellä. Lähin kauppa ja apteekki sijaitsevat Huutoniemellä, reilun kilometrin päässä. Sepänkylän keskustassa 1,5 km säteellä suunnittelualueesta on myös kauppoja, apteekki, alakoulu ja päiväkoti. Lähimmät hammashoito- ja terveyspalvelut sijaitsevat Ristinummella noin 1,5 km päässä. Lähin kirjasto sijaitsee Variskan koululla noin 2 km päässä. Huutoniemen koulun yhteydessä Kohtaamispaikka Huudissa on myös kirjojen lainausmahdollisuus. (Etäisyydet linnuntietä)



Kuva: lähialueiden palvelut ilmakuvassa.

Virkistys

Ämmänmäen kuntorata Ristinummella on lähin ulkoilualue ja sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä. Edvininpolun kuntorata sijaitsee reilun kilometrin päässä. Teeriniemen kaupunginosapuisto on lähin puistoalue, sekin alle kilometrin päässä. Asuinalueiden lomassa sijaitsevia leikkipuistoja on lähialueilla alle kilometrin etäisyydellä mm. Söderängenissä, Kuokkamiehentiellä ja Teeriniemellä. Lähin retkeilyalue on Pilvilammella reilun 2 km päässä. (Etäisyydet linnuntietä)

Suunnittelualueen nykyisten viheralueiden hoitoluokitukset ovat C1 lähimetsä (kuvassa tumma vihreä), C2 ulkoilu- ja virkistysmetsä (vaalean vihreä) ja B1 maisemapelto (keltainen).

Kuva: nykyisten viheralueiden hoitoluokitus.

Liikenne

Aluetta rajaava Välitie on kohtuullisen vilkkaasti liikennöity kaupungin sisäinen kokoojaväylä, joka välittää liikennettä Mustasaarentien ja Huutoniementien välissä. Liikennemäärät ovat noin 4000 ajoneuvoa / arkivuorokausi. Osa Välitiestä (välillä Sepänkyläntie – Huuhkajankadun eteläosa) rakennettiin vasta v. 2013-2014.

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole julkista liikennettä. Lähimmät bussilinjat kulkevat Teeriniemen halki Teeriniemenkatua pitkin ja/tai Välitietä pitkin Sepänkyläntien toisella puolella (linjat 7, 9 ja 15, jotka liikennöivät keskustan ja Ristinummen välillä).

Lähimmät kevyen liikenteen reitit (Söderbyntien jatke ja Linturaitti) liittävät kaavoitettavan alueen Vaasan ja Mustasaaren kevyen liikenteen verkostoon. Söderbyntien jatke ei ole virallinen katu tai reitti.

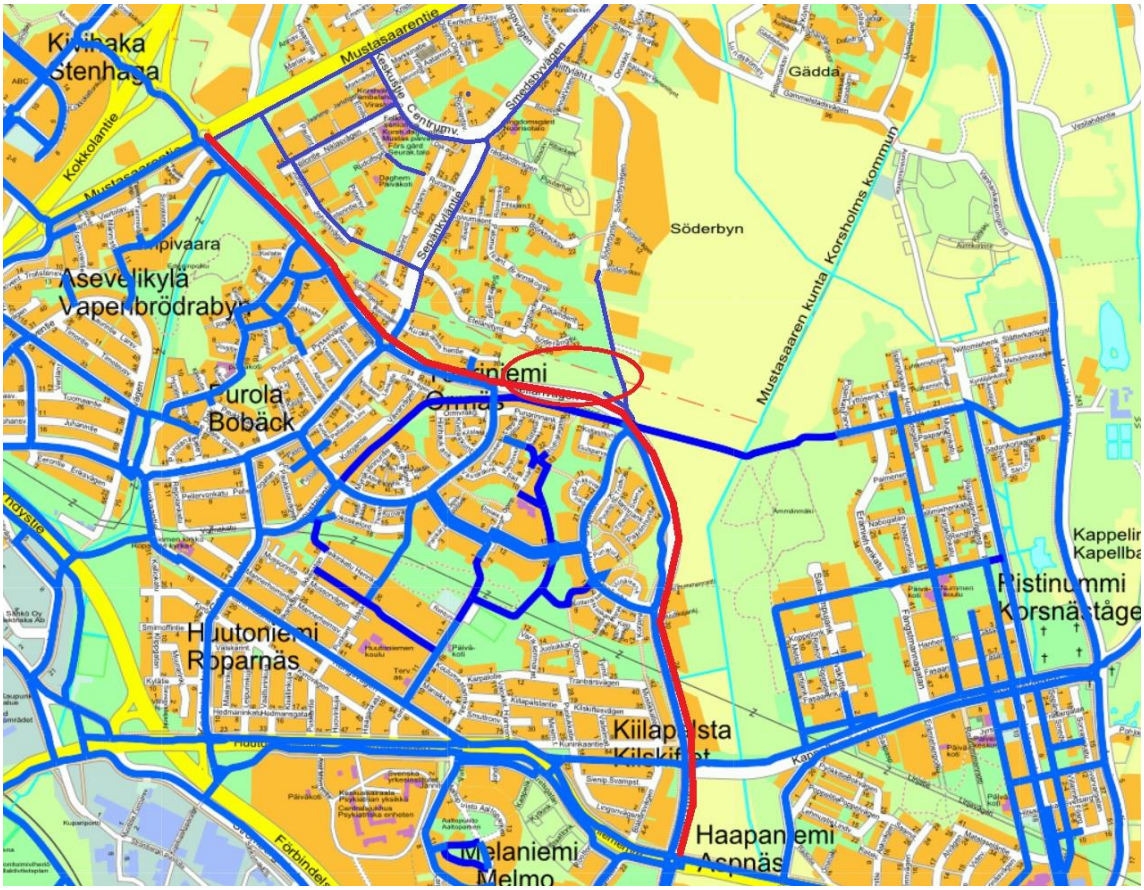
Pysäköinti

Suunnittelualueella ei ole pysäköintiä. Lähialueilla pysäköinti on asumiseen liittyvää, tonteilla tapahtuvaa pysäköintiä. Teerinummenraitin varressa on asemakaavassa pieni yleinen pysäköintialue, jota ei toistaiseksi ole toteutettu.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä Linturaitin vieressä kulkevat kaukolämmön runkolinja ja Vaasan Veden 800 mm vesijohtoputki. Vaasan Sähkön keskijännitekaapeli kulkee vinottain

suunnittelualueen poikki Söderängenin alueelta Teeriniemelle. Viereisen peltoalueen itäreunan ojan varressa kulkee Etelä-Pohjanmaan Voiman voimalinja.



Kuva: Välitie (punaisella) ja tärkeimmät kevyen liikenteen reitit (sinisellä).

Kuva: Tekninen huolto alueella. Sininen = keskijännitekaapeli, keltainen = katuvalokaapeli, vahva keltainen = pienjännite-ilmajohto, punainen = jätevesi, vihreä = sadevesi, sininen ja violetti katkoviiva = talousvesi, vaaleanpunainen = kaukolämpö.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Välitien liikenne aiheuttaa melua ja tärinää lähiympäristössään.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

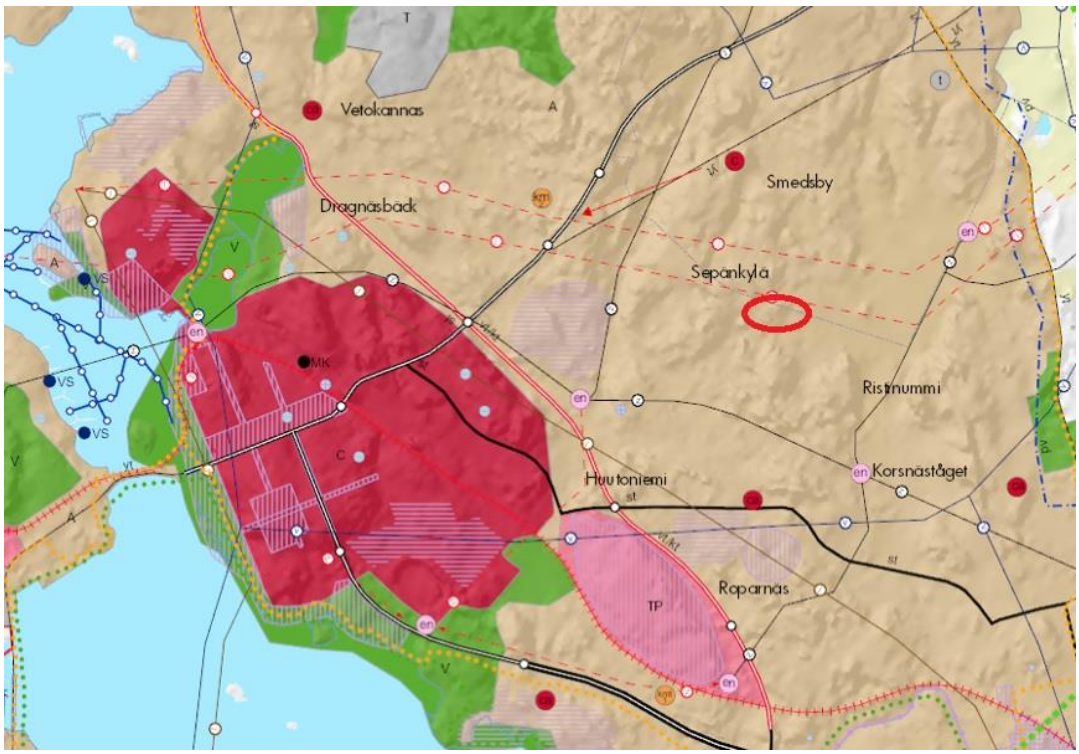
Kuva: maanomistus. Kaupungin omistamat alueet vaaleanpunaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

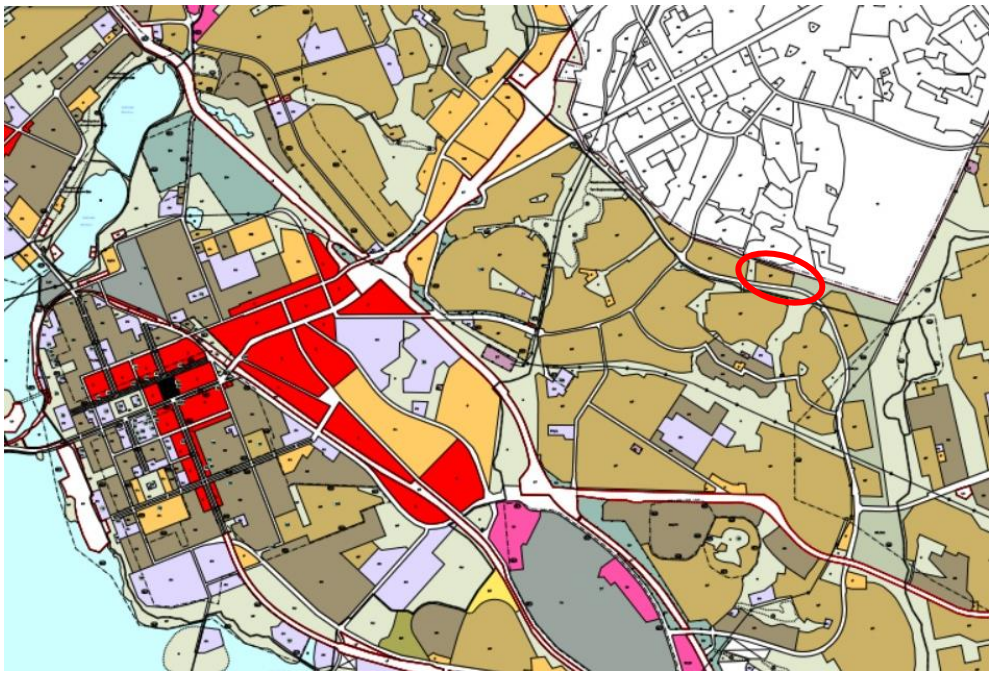
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Siirtoviemärin yhteystarve on merkitty kulkemaan alueen läheisyydessä (maakuntakaavassa linjaukset ovat summittaisia).



Kuva: ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

Yleiskaava

Vaasan kokonaisyleiskaava 2030 on vahvistettu 4.9.2014. Suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP) ja maatalousaluetta / virkistysaluetta (MT/V).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja –rekisteri
Alueella ei ole tontteja.

Pohjakartta
Pohjakartta on tarkistettu elokuussa 2020.

Rakennuskielto
Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset
Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Välitien pientaloalue on Vaasan kokonaisyleiskaava 2030 mukainen pienialainen täydennysrakentamisen kohde. Radiotien varressa on vireillä vastaavanlainen asemakaavoitus.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsevien Kuokkamiehentien ja Huuhkajankujan pientaloasemakaavat ovat vuodelta 2000 ja ne ovat rakentuneet kaavojen mukaisesti. Huuhkajankujan alueella on kaksi tonttia rakentamatta.

Lähellä sijaitseva Teeriniemi on asuinalue, jonka ensimmäinen asemakaava on vahvistunut vuonna 1978 ja se on rakentunut pääosin 1980-luvulla. Lähellä suunnittelualuetta on myöhemmin kaavoitettu osa-alue (Keltasirkunkatu), jonka kaava on vahvistunut 2008 ja rakentunut sen jälkeen. Teeriniemellä on sekä pientaloja, rivitaloja että kerrostaloja. Teeriniemen keskustassa on pari rakentumatonta kerrostalotonttia.

Niin ikään lähellä sijaitseva Ristinummi on lähiö, joka on kaavoitettu 1970-luvulla ja rakentunut 1990-luvun alkuun mennessä, pääosin 1970- ja 1980-lukujen vaihteessa. Ristinummella on pientaloja, rivitaloja ja kerrostaloja, sekä palveluita (kauppa, apteekki, ravintoloita ja kouluja). Lähimpänä suunnittelualuetta rakennuskanta koostuu pientaloista. Ristinummen keskuksen alueen asemakaavan muutos on käynnissä ja sinne osoitetaan lisää asumista ja nykyisen ostoskeskuksen korvaavia palveluja.

Mustasaaren puolella sijaitseva Söderängen on kaavoitettu 1990-luvulla ja se on rakentunut 2000-luvun alkuun mennessä. Sen vieressä / pohjoispuolella sijaitseva Söderby on vanha kylä, vähintään 1800-luvulta, ja se on suojeltu kyläkuvallisesti arvokkaana alueena Sepänkylän osayleiskaavassa. Näillä alueilla on eri ikäisiä omakotitaloja, rivitaloja, ja vanhoja maalaistaloja pihapiireineen. Sepänkylän pientaloalueita on viime vuosina täydennetty pienillä asemakaavoilla, joiden mahdollistama rakentaminen sijoittuu pääasiassa laaksoalueille. Sepänkylän osayleiskaava on melko tuore (v. 2017) ja se mahdollistaa Sepänkylän keskustan asumisen ja palvelujen vahvistamisen.

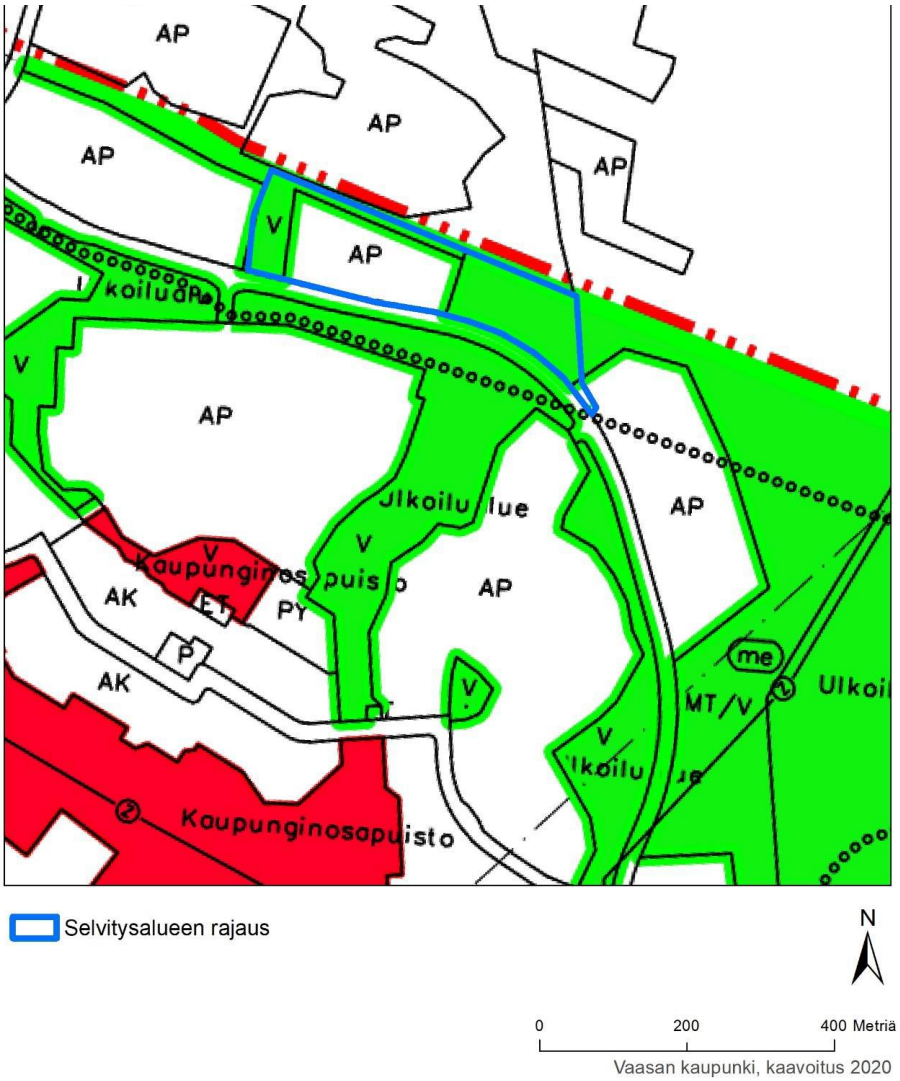
Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030

Viheraluejärjestelmä on osa Vaasan yleiskaavaa 2030, joka on vahvistunut 4.9.2014. Viheraluejärjestelmään kuuluvat erilaiset viheralueet, virkistysalueet, puistot ja ulkoilureitit. Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmän osakokonaisuudet on määritelty retkeilyalueiksi, ulkoilualueiksi, lähipuistoiksi, kaupunginosapuistoiksi, merenrantapuistoiksi, maa- ja metsätalousalueiksi sekä viherreiteiksi.

Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmä sitoutuu maisemarakenteeseen ja muuhun luontoperustaan ja viheraluejärjestelmän suunnittelulla pyritään säilyttämään luonto monimuotoisena, terveenä ja tuottokykyisenä. Samalla viheraluejärjestelmä myös jäsentää kaupunkia ja pyrkii täyttämään asukkaiden virkistykselliset ja elämykselliset tarpeet.

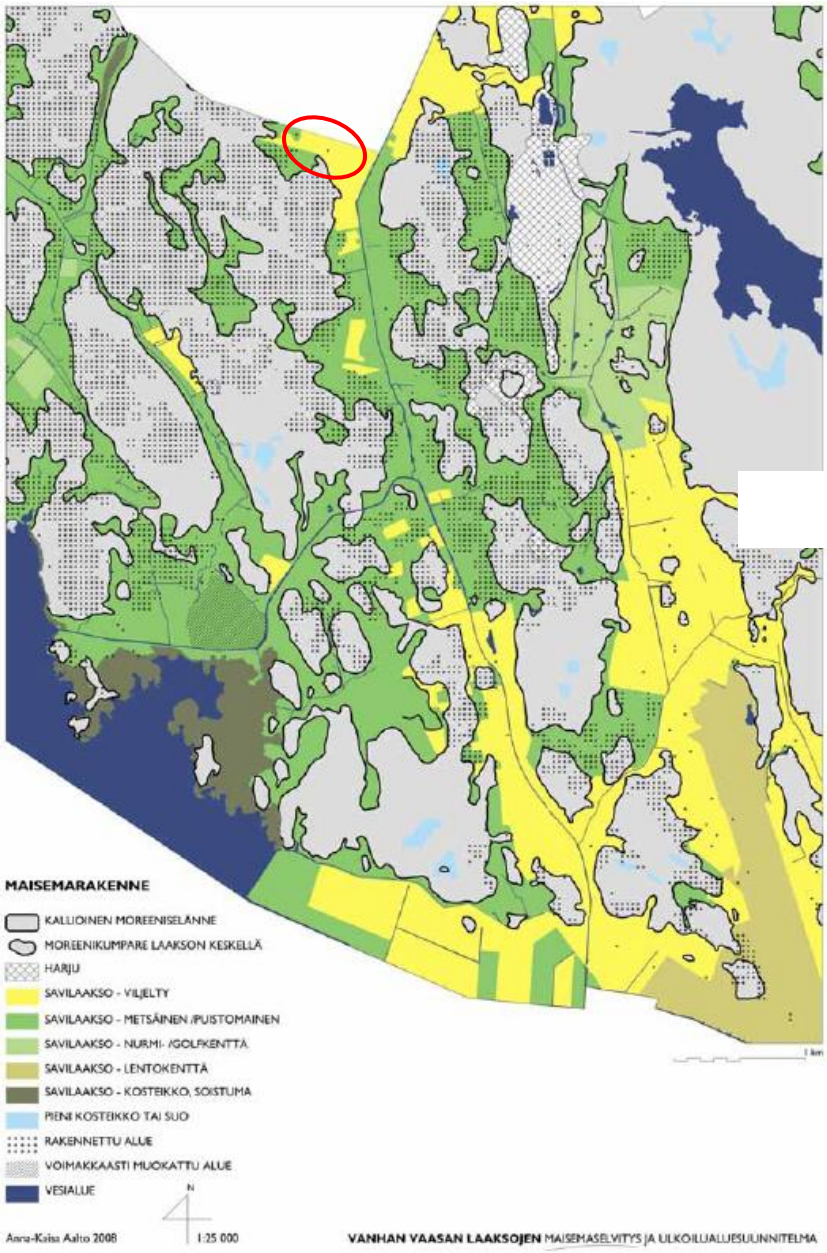
Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmän perusrungon muodostavat rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet. Niitä ovat selänteiden lakiosat, laaksojen pohjat, jyrkät ja kivikkoiset rinteet sekä lähde-paikat ja niistä lähtevät kosteikot. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät myös luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaissa määritellyt luontotyypit sekä tiukasti suojeltujen eläinlajien reviirien ydinalueet. Selvitysalueen sijoittuminen Vaasan viheraluejärjestelmässä on kuvattu seuraavassa kuvassa.



Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma

Vaasan kokonaisyleiskaava 2030:n tueksi laadittiin Vaasan viheraluejärjestelmä 2030, josta kyseinen maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma on osa. Sen on laatinut maisema-arkkitehti Anna-Kaisa Aalto kaavoituksen ohjauksessa. Pitkiin laaksoihin sijoittuvat ulkoilualueet on suunniteltu toimimaan ulkoiluyhteyksinä sisämaasta merenrantaan. Maisemaselvitysosio sisältää laakson maiseman eri osien analysointia (maa, vesi, kasvillisuus, eläimistö, ihminen maiseman muokkaajana) ja ulkoilualuesuunnitelmaosio esittelee lähtökohdat ja tavoitteet, itse suunnitelman pääperiaatteineen, sekä hoito- ja käyttösuunnitelmat eri osa-alueille.

Asemakaavan suunnittelualueen osalta maisemaselvitys osoittaa sen olevan viljeltyä savilaaksoa, jolla ei ole merkittävää lajistoa, ja jonka leimallisin maisemallinen ja sosiotooppinen ominaisuus on avoimuus.



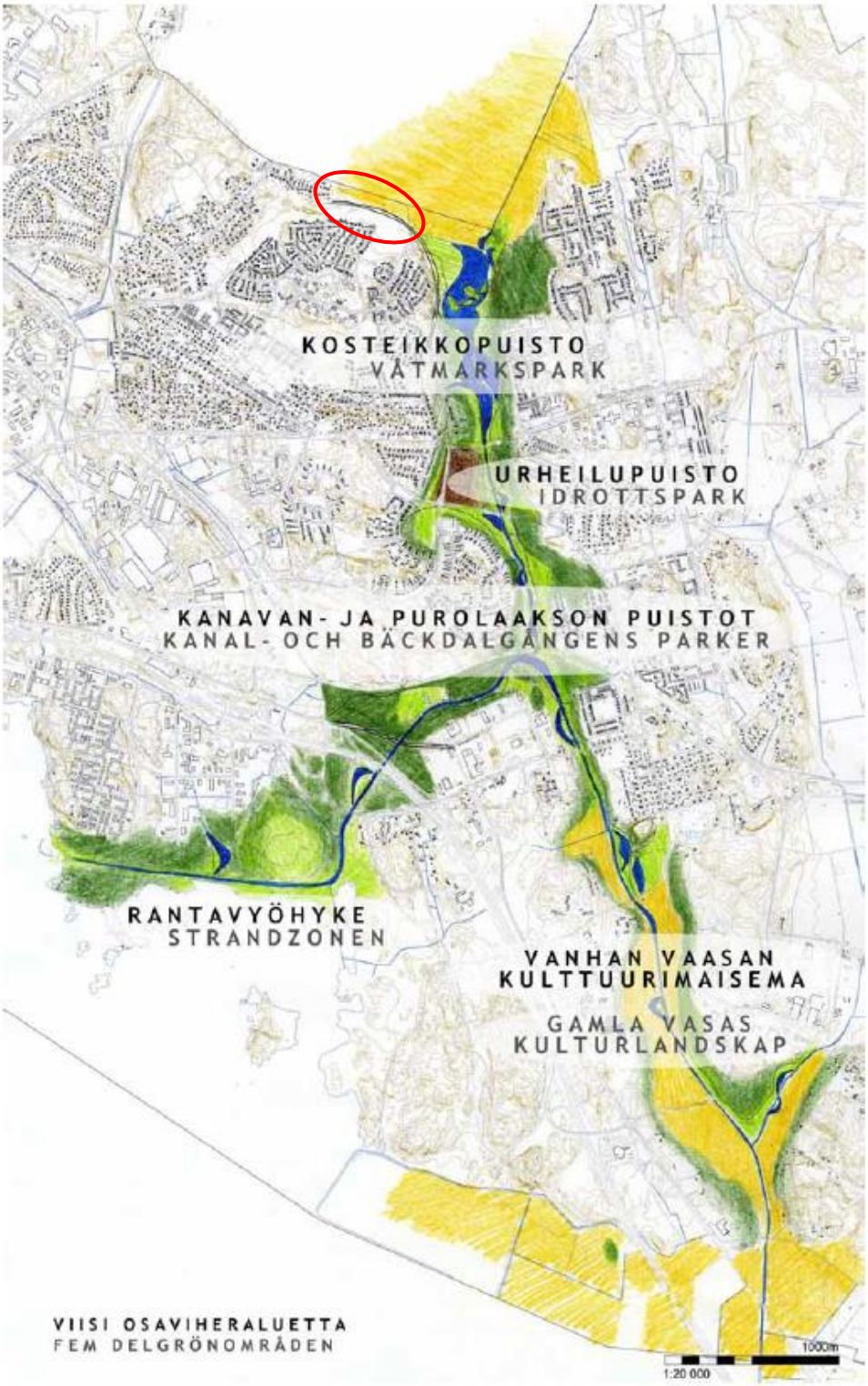
Kuva: Maisemarakenne maisemaselvityksen mukaan. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

Kuva: Sosiotoopit maisemaselvityksen mukaan (ote suuremmasta kartasta).

Ulkoilualuesuunnitelma osoittaa asemakaavan suunnittelualueen läheisyyteen kevyen liikenteen yhteystarpeen peltoalueen poikki sekä kosteikkopuiston.

Kuva: Ote ulkoilualuesuunnitelman reitistökartasta.

Ulkoilualuesuunnitelman yleissuunnitelma, osa kartasta.



Kuva: Ulkoilualuesuunnitelman osaviheraluekartta.

<u>Maaperätutkimus, Vaasan kaupunki/kuntatekniikka 31.8.2020</u>

Kuntatekniikka suoritti elokuussa 2020 maaperätutkimuksen painokairauksilla 11 paikassa suunnittelualueella. Kairauksien tulokset toimivat suunnittelun pohjana tonttien luovutuksessa ja katusuunnittelussa. Kairausten perusteella kova pohja sijaitsee alueella 0,8 – 3 metrin syvyydessä.

Vaasan Välitien luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus 30.10.2020

Luontokartoitusta on referoitu lyhyesti kappaleessa 3.1.2. Luonnonympäristö. Luontokartoitus on laadittu asemakaavan pohjatietoaineistoksi kaavoituksen omana työnä maastokauden 2020 aikana. Metsäalueiden kuviotiedot poimittiin kaupungin metsäsuunnitelmasta. Lisäksi maastossa inventoitiin pesimälinnusto sekä liito-oravan, lepakoiden ja viitasammakoiden esiintyminen alueella.

Luontokartoituksen mukaan selvitysalue on suurelta osin vanhaa alavaa viljelyaluetta. Aiemman toiminnan jäljet näkyvät maastossa ravinteikkaana pohjamaana sekä viljelysarkojen välissä kulkevina ojina. Peltoalueet ovat metsittyneet lehtomaisiksi kankaiksi ja joiltakin osin ne ovat vielä puoliavoimia pensasmaita. Puusto näillä alueilla on lehtipuuvaltaista koivumetsää, jonka seassa kasvaa nuorta pajua ja haapaa.

Selvitysalueen länsiosassa on kaksi tuoreen kankaan kuviota, joiden yhteispinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Tuoreet kankaat ovat sekapuustoisia, koostuen kuusista, koivuista ja haavoista. Inventointialue sijaitsee rakennetun ympäristön vaikutuspiirissä ja tämä näkyy kasvillisuudessa mm. metsänreunojen rajautumisena peltoihin, ojiin tai teihin.

Selvitysalueen luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Alueen metsätyyppien rajaukset on esitetty kartalla seuraavalla sivulla.

Selvitysalueella tavattiin yhteensä 18 lintulajia, joiden pesimisvarmuus viittasi pesintään alueella (pesimisvarmuudet 3-4). Suunnittelualueella ei tavattu pesivänä EU:n lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeja. Suomen uhan-alaisuusluokituksen lintulajeista alueella tavattiin silmälläpidettäväksi määritelty harakka (*Pica pica*).

Kevään maastokartoituksessa selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain 49 § mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Lähialueella liito-oravan tunnettuja elinpiirejä sijaitsee selvitysalueen itäpuolella Ristinummen metsissä. Selvitysalueen ja Ristinummen välillä on laaja peltoalue.

Lepakkokartoituksessa tehtiin havaintoja ainoastaan pohjanlepakosta, joita alueella ruokailee öisin muutamia yksilöitä suurelta osin Välitien katuvalaisimien ympärillä. Havaintojen perusteella selvitysalueella ei sijaitse lepakoille erityisen tärkeitä alueita. Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

Alueelta ei löytynyt viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Selvitysalueen rajaus

Luontotyypin rajaus

1 Tuore kangas

2 Lehtomainen kangas

N

0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2020

Välitien asemakaava-alueen ak1106 hulevesikartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus 15.10.2020

Hulevesikartoitus laadittiin asemakaavan suunnittelun tueksi kaavoituksen omana työnä kesän ja syksyn aikana 2020, ja sen tarkoituksena oli selvittää suunnittelualueen muuttuvan maankäytön vaikutuksia alueen hulevesiin. Tavoitteena oli myös löytää hulevesien hallintaratkaisuja, jotka ehkäisevät ennalta alueen mahdollisia tulvahaittoja ja joilla pyritään säilyttämään alueen vesitasapaino. Kartoitus tehtiin valuma-aluelähtöisesti.

Suunnittelualueella ei sijaitse vettä läpäisemätöntä pintaa, joten suurin osa alueen vesistä imeytyy maaperään kasvillisuuden käytettäväksi. Maaperä on kuitenkin osittain suurelta osin savea ja silttiä, joka ei juurikaan imeytä vettä, vaan vesi kulkeutuu vanhojen peltoalueiden kuivatusojiin. Runsaan veden aikana vesi valuu hitaasti kohti alueen itäpuolella noin 500 metrin päässä kulkevaan valtaojaan.

Maaperän ollessa savea ja silttiä hulevesien imeyttäminen kiinteistöillä voi olla haastavaa. Hulevedet tulee kuitenkin ensisijaisesti käsitellä tonttikohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Osa pinta-ja sadevesistä voidaan johtaa rakennettavaan hulevesiputkeen ja osa idempänä kulkevaa valtaojaa kohden.

Suunnittelualue sijaitsee yli 2200 hehtaarin kokoisella kokonaisvaluma-alueella ja 55 hehtaarin kokoisella pienvaluma-alueella. Selvitysalueen kokonaispinta-ala on noin 5 hehtaaria, joten suunnittelualueen prosenttiosuus kokonaisvaluma-alueesta on alle 0,25 % ja pienvaluma-alueesta 9 %. Näin ollen selvitysalueen rakentamisella ei ole juurikaan merkitystä kokonaisvaluma-alueen hulevesiin. Rakentaminen vaikuttaa hulevesiin vain paikallisesti.

Selvitysalueella ei tällä hetkellä sijaitse hulevesiputkistoa. Vanhojen peltojen kuivatusvedet kulkeutuvat avo-ojia pitkin itään, kohti selvitysalueen ulkopuolella kulkevaa valtaojaa. Osa hulevesistä voidaan johtaa myös tulevaisuudessa avo-ojia pitkin kohti nykyistä vesienkerääntymisaluetta. Alueella ei tällä hetkellä muodostu juurikaan hulevesiä, vaan vedet imeytyvät maahan kasvillisuuden käytettäväksi tai kerääntyvät avo-ojiin.

Vesiolosuhteet voidaan ottaa kaavoituksessa parhaiten huomioon, kun maankäytön suunnittelun lähtökohtana on maasto ja maisemarakenne. Hulevesien käsittely voi tapahtua rakennettavien kosteikkojen, altaiden, lammikoiden tai muiden vastaavien alueiden avulla. Rakennettavat hulevesiaiheet voivat olla hyvin luonnonmukaisia näin pienellä alueella. Rakenteiden suunnittelu, mitoitus ja tarkka sijoittuminen on yleensä tarkoituksenmukaista jättää myöhempiin suunnitteluvaiheisiin. (Suomen kuntaliitto 2012)

Suomen Ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen ylläpitämien tulvakartta-palveluiden perusteella alueelle ei kohdistu meri- tai vesistötulvan riskiä. Selvitysalueen sijainti alavalla maaston kohdalla, isojen peltoalueiden vieressä nostaa riskiä hulevesitulvaan, joten tarkemmassa suunnittelussa tonttien ja rakennusten perustamiskorkeudessa tulee ottaa huomioon riittävä korkeusero läheisiin peltoalueisiin. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2020)

MRL 103 c § mukaan asemakaava-alueella hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttää sekä ehkäistä niistä aiheutuvat haitat hulevesien syntypaikalla tai sen läheisyydessä. Tarkastelun perusteella selvitysalueen muuttuva maankäyttö ei tule juurikaan lisäämään hulevesiä valuma-alueella, mutta paikallisesti pinta-valunta tulee lisääntymään ja tämä tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa. Viivytysratkaisut sekä niiden sijainti ja mitoitus voidaan ratkaista asemakaavan toteuttavassa teknisessä suunnittelussa.

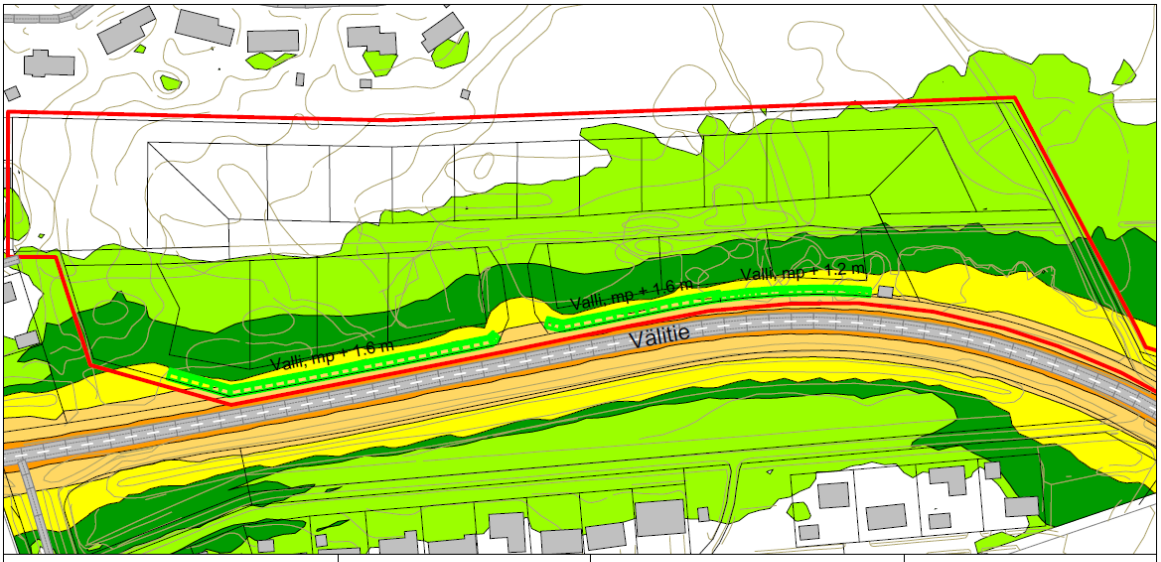
Vaasan Välitien melu- ja tärinäselvitys, WSP Finland Oy, 18.11.2020

WSP Finland Oy laati Vaasan kaupungin toimeksiannosta laskennallisen ympäristömeluselvityksen ja tärinäselvityksen Välitien pientaloalueen asemakaavoituksen tueksi syksyllä 2020. Selvityksessä tarkasteltiin suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoja. Melulaskennassa ja tärinän arvioinnissa on otettu huomioon Välitien liikenne. Laskennan tuloksia arvioitiin suhteessa melun ja tärinän ohjearvoihin ja esitettiin tulokset kartoilla, joissa pohjana on alustava asemakaavaluonnos. Valmisteluvaiheen kuulemisessa esitettävä asemakaavaluonnos poikkeaa selvityksen pohjana käytetystä alustavasta luonnoksesta, koska selvityksen johtopäätökset pyrittiin ottamaan huomioon ja luonnosta kehitettiin niiden perusteella.

Melun osalta työssä esitetään kaksi vaihtoehtoista meluntorjuntaratkaisua. Meluvallilla päästään päiväajan melutasojen osalta ohjearvoihin (55 dB), mutta yöajan ohjearvo (45 dB) ylittyy osittain lähimpänä Välitietä sijaitsevilla tonteilla. Rakennusten ja pihojen sijoittelulla voidaan vaikuttaa melun leviämiseen, niin että melutasot saadaan hyväksyttävälle tasolle. Tonttimeluseinän avulla melutasot saadaan laskemaan ohjearvojen mukaiselle tasolle kaikilla tonteilla. Meluseinän haittapuolena voi olla pihojen varjostaminen ja meluvallia kalliimmat toteutuskustannukset.

Laskennallisen tarkastelun perusteella näyttää mahdolliselta, että Välitietä lähimmäksi sijoittuviin asuinrakennuksiin voi muodostua suositusarvot ylittäviä tärinän heilahdusnopeuksia. Mahdollisia tärinähaittoja voidaan vähentää seuraavilla ratkaisuilla:

- Välitien nopeusrajoitus tulisi pudottaa tasolle 40 km/h
- Välitien nopeuden rajoittamiseen ei tule käyttää hidastetöyssyjä, sillä niiden käytöstä saattaisi aiheutua tärinähaittoja
- Asemakaava-alueen asuinrakennusten paikat tulisi rajata siten, että etäisyys Välitien reunaan olisi vähintään 30 metriä
- Välitien päällysteen kunto tulisi pitää hyvänä, sillä kulunut ja reikiintynyt päällyste lisää tärinähaittoja



VAASAN VÄLITIEN MELUSELVITYS

Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 1

Päiväajan keskiäänitaso LAeq07-22 [dB]

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Meluseinä, mp + 2 m

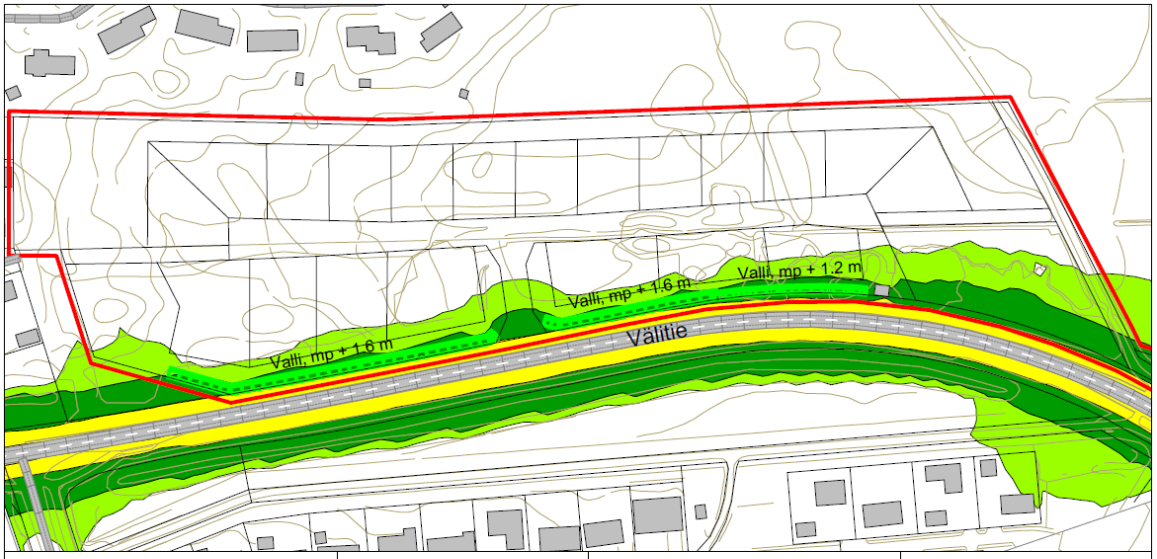
Meluvalli

N

Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatiheys 5 x 5 m

Mittakaava: 1:1800 (A4)

WSP Finland Oy
18.11.2020



VAASAN VÄLITIEN MELUSELVITYS

Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 1

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-07 [dB]

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Meluseinä, mp + 2 m

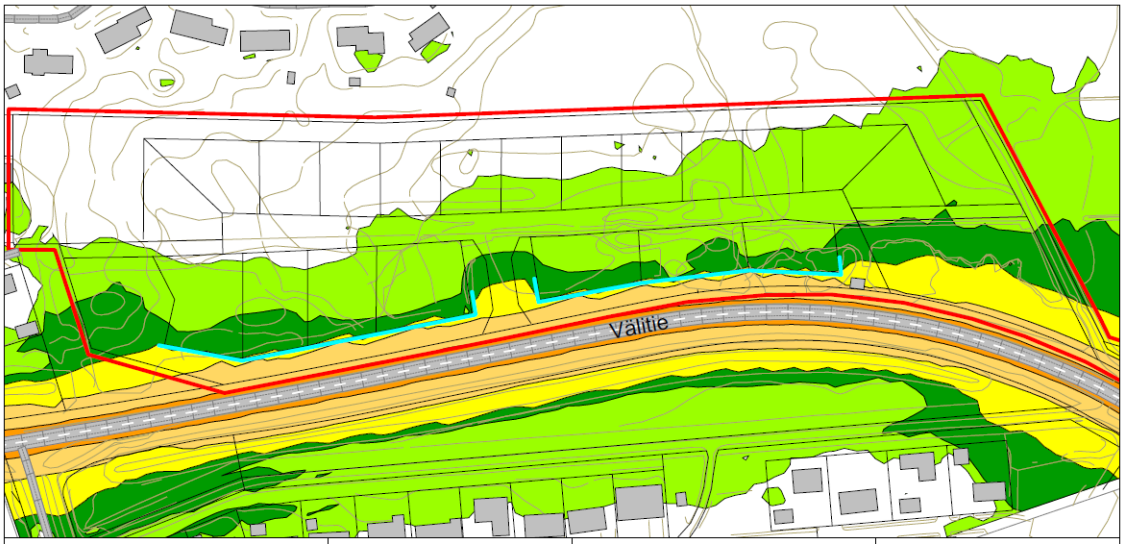
Meluvalli

N

Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatiheys 5 x 5 m

Mittakaava: 1:1800 (A4)

WSP Finland Oy
18.11.2020



VAASAN VÄLITIEN MELUSELVITYS

Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 2

Päiväajan keskiäänitaso LAeq07-22 [dB]

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Meluseinä, mp + 2 m

Meluvalli

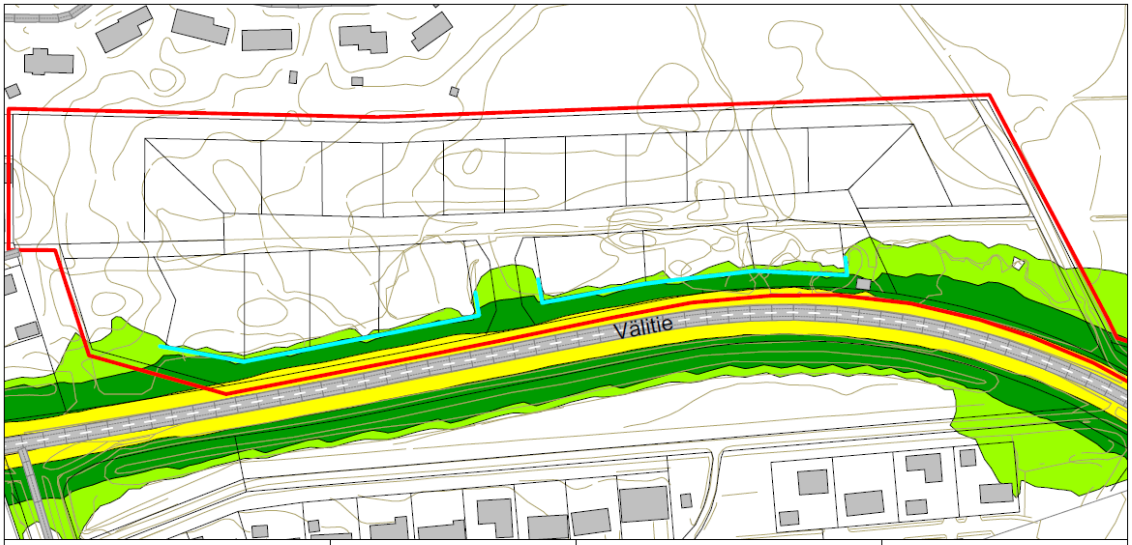
N

Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatiheys 5 x 5 m

wsp

Mittakaava: 1:1800 (A4)

WSP Finland Oy
18.11.2020



VAASAN VÄLITIEN MELUSELVITYS

Ennustetilanne
meluntorjuntaehdotus 2

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-07 [dB]

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Meluseinä, mp + 2 m

Meluvalli

N

Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatiheys 5 x 5 m

wsp

Mittakaava: 1:1800 (A4)

WSP Finland Oy
18.11.2020

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi kaupungin aloitteesta. Vaasan kaupungilla on tarve luovuttaa rakentamiseen sopivia pientalotontteja. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville kokouksessaan 14.4.2020.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Naapurikiinteistöjen omistajat ja vuokraajat
Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat

Muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto

Etelä-Pohjanmaan Voima, Vaasan Sähkö (kaukolämpö ja sähköverkko), Vaasan Vesi, Viria Oy, Posti Oy

Pohjanmaan Pelastuslaitos

Mustasaaren kunta

Lågfjärdsbäckenin ojayhtiö

Teeri-Kiila ry
Purolan kyläyhdistys

4.2.2 Vireille tulo

Kaavan laatiminen on päätetty aloittaa kaupungin omasta aloitteesta. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville kokouksessaan 14.4.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen eteneminen:
Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma
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 kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus
Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten

muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Henkilöliikenteen lisääntymistä tulee välttää tukemalla asumisen sijoittumista hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja saavutettavien palvelujen ja työpaikkojen äärelle. Laadittava asemakaava toteuttaa näitä kestävän liikkumisen tavoitteita. Välitien pientaloalue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään lähelle olemassa olevia tieverkkoja ja palveluja. Pientalotonttien kaavoittaminen monipuolistaa asuntotuotantoa, joka viime vuosina on keskittynyt kerrostalorakentamiseen. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä parannetaan rakentamalla tiiviisti olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään ja huolehtimalla kevyen liikenteen hyvistä yhteyksistä. Sään ääri-ilmiöt, hulevesien hallinta, tulvariskit, sekä melun ja tärinän aiheuttamat haitat huomioidaan. Virkistysalueiden jatkuvuus ja ekologiset yhteydet huomioidaan.

4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa pientalotontteja yleiskaavan mukaisesti. Näistä tonteista on pulaa, ja kuntatekniikan määrärahojen niukkuuden vuoksi on etsitty paikkoja, joihin näitä tontteja voitaisiin kaavoittaa kohtuullisilla kunnallisteknisillä kustannuksilla.

Lisäksi tavoitteena on toteuttaa Viheraluejärjestelmä 2030 asettamia tavoitteita mahdollisuuksien mukaan.

4.3.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen sijainti pehmeällä, tulvivalla savimaalla asettaa haasteita ja tavoitteita sille, että kaavoitettavat asuinalueet pysyvät kuivina ja alueen vedenkulku on hallittua.

Olemassa olevat kevyen liikenteen väylät, kunnallistekninen huolto, ympäröivä asutus ja Välitien liikenne asettavat suunnittelulle omia reunaehtojaan. Tavoitteena on huomioida nämä siten, että kaavoitus aiheuttaa niille mahdollisimman vähän muutospaineita.

4.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön edetessä lähialueen asukkaat ovat ottaneet kantaa erityisesti lähiluonnon ja ulkoilumahdollisuuksien säilymiseen sekä kevyen liikenteen turvallisuuteen. Nämä tavoitteet pyritään huomioimaan kaavatyössä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavoituksen käynnistyessä kaava-alue oli laajempi sisältäen myös Välitien itäpuolisia peltoalueita Lågfjärdsbäckenin ojaan ja Teerinummenraittiin saakka. Kuntatekniikan lausunnon ja kaupungin sisäisessä suunnittelukokouksessa käydyn keskustelun pohjalta kaava-alue pienennettiin käsittämään vain Välitien pohjoispuolinen osa, koska peltoalueen vieressä kulkeva Lågfjärdsbäckenin oja on tulvaherkkä ja peltoalueen maaperä on hyvin pehmeä ja rakentamiseen huonosti sopiva.

Alkuvaiheessa vaihtoehtoisina ajoyhteyksinä uudelle asuinalueelle olivat liittymä Välitieltä tai Kuokkamiehentien päästä. Kuokkamiehentien asukkaat ja Purolan kyläyhdistys esittivät mielipiteissään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että yhteys Kuokkamiehentieltä ei voi tulla kyseeseen kadun mitoituksen vuoksi. Kuntatekniikan edustaja oli samaa mieltä suunnittelukokouksessa, joten ajoyhteys päätettiin ottaa liittymänä Välitieltä.

Ensimmäiset alustavat luonnokset perustuivat yleiskaavan AP-alueen rajaukseen ja sisälsivät kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan Välitien liittymän sijainnin suhteen siten, että liittymä oli joko keskeltä aluetta tai itäpäästä. Näitä alustavia luonnoksia käytettiin selvitysten pohjana (luontokartoitus, hulevesikartoitus, maaperäselvitys, melu- ja tärinäselvitys).

Kuokkamiehentien asukkaiden yhteydenottojen perusteella kaavoittaja teki ratkaisun laajentaa Kuokkamiehentien ja uuden alueen väliin jäävää metsäaluetta niin, että AP-alue poikkeaa hieman yleiskaavan rajauksesta. Syynä ovat metsän luonto- ja virkistysarvot, jotka nähtiin tärkeiksi säilyttää mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä. Asuinalueiden väliin jäävä virkistysalue (metsä) suunnittelualueen länsiosassa on siten esitettävässä luonnoksessa suurempi kuin yleiskaavassa, ja vastaavasti asuinalue levittyy idässä pidemmälle. Ratkaisuun vaikuttivat myös melu- ja tärinäselvityksen johtopäätökset, joiden mukaan tärinän riskialue ulottuu 30 metrin päähän Välitien pohjoisreunasta. Liittymä Välitielle päätettiin sijoittaa suunnittelualueen itäpäähän, ja osa pientalotonteista jätettiin pois, jolloin suurin osa tärinän riskialueesta jää katu- tai suojaviheralueeksi. Tonttialueet jäävät tässä ratkaisussa alueen eteläosassa osittain niin kapeiksi, että muutama omakotitontti muutettiin yhdeksi suuremmaksi pientalotontiksi, jolloin sen rakentaminen melu ja tärinä huomioiden on mahdollista, ja loput tonteista poistettiin ja muutettiin suojaviheralueiksi.

4.4.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

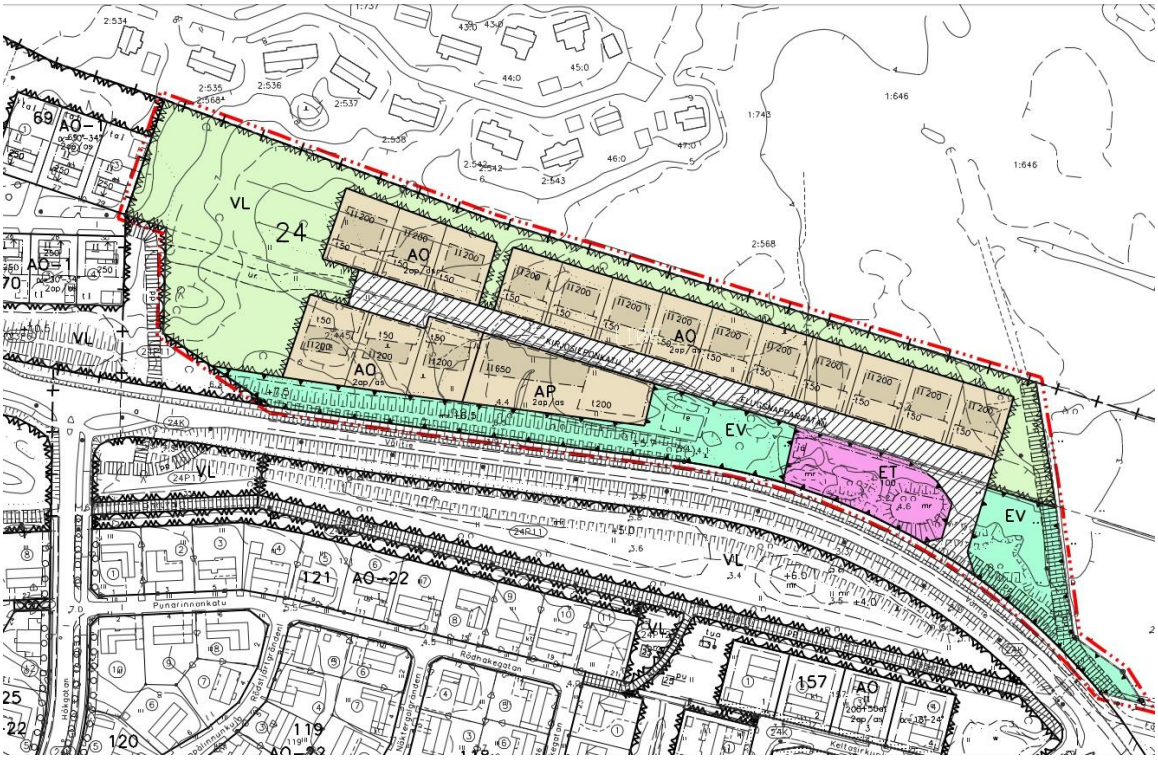
Kaavaluonnoksessa osoitetaan 16 kpl omakotitontteja (AO) ja 1 kpl pientalotontti (AP) uuden Välitielle liittyvän kadun (Kirjosieponkatu – Flugsnappargatan) varrelle. Pientalotontille (AP) on mahdollista rakentaa paritaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Rakennusoikeus omakotitonteilla on 200 k-m^2 asumiselle ja 50 k-m^2 talousrakennukselle, pientalotontilla 650 k-m^2 asumiselle ja 200 k-m^2 talousrakennuksille. Omakotitonttien koot vaihtelevat noin 820 ja 1190 neliön välillä, pientalotontin koko on noin 2500 neliötä. Tonttitehokkuus asettuu välille 0.20 - 0.34, joka on kohtuullisen tiivis ja vastaa läheisten pientaloalueiden tehokkuutta.

Kirjosieponkatu mitoitetaan pihakaduksi, jonka leveys on 12 metriä. Söderbyntien jatke osoitetaan ohjeelliseksi pyörätieksi, joka jatkuu Linturaitille saakka. Tällöin saavutetaan turvallinen kevyen liikenteen reitti palveluihin. Linturaitin ylityskohdassa Välitiellä on valo-ohjaus. Kuokkamiehentien päästä metsän läpi Kirjosieponkadulle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee toteuttaa metsän virkistyskäyttöarvot huomioiden. Tämän reitin alla voidaan rakentaa vesihuoltoinfra uusille tonteille.

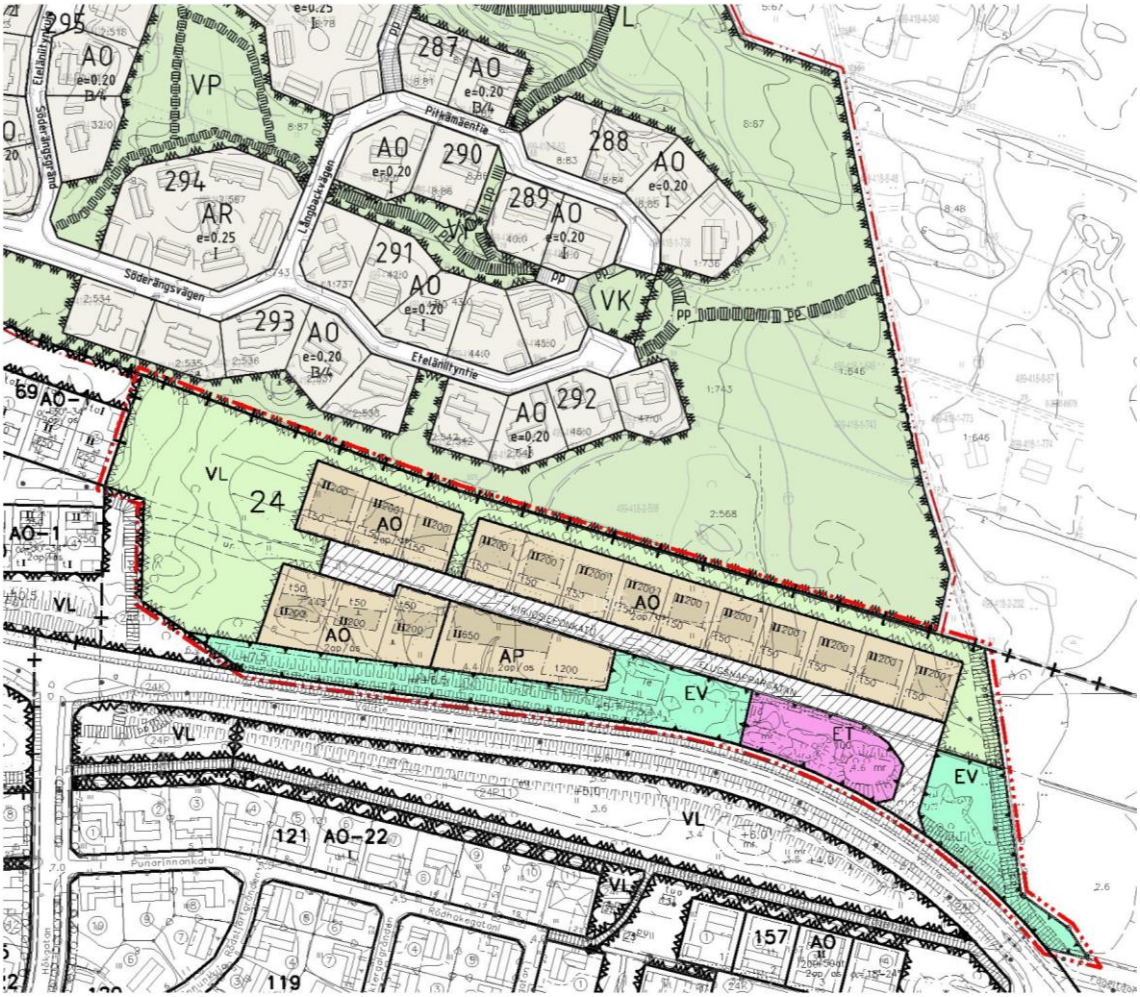
Välitien varteen osoitetaan suojaviheralueita (EV), joista läntisimmällä osalla olemassa oleva maavalli viimeistellään meluvalliksi ylijäämämailla ja istutuksilla. Kaavassa osoitetaan ohjeelliset maanpinnan korkeudet meluvallille melu- ja tärinäselvityksen mukaisesti. AP-tontin viereen on mahdollista sijoittaa pieni leikkiin ja oleskeluun varattu alue (le), joka tulee rajata tiheällä kasvillisuudella Välitien ja Kirjosieponkadun suuntaan.

Teknisen huollon alueelle (ET) sijoittuu olemassa oleva kaukolämmön pumppaamorakennus, ja tälle alueelle on mahdollista rakentaa myös muita teknisiä huoltorakennuksia yhteensä 100 k-m^2. Ainakin Vaasan Vedellä on tarve jätevedenpumppaamolle, jonka tilantarve 6 m x 6 m. Alueellinen jätepiste/ekopiste on myös mahdollista toteuttaa tälle alueelle. Sille on varattava vähintään 10 x 2,5 m tila.

Virkistysalueeksi (VL) osoitetaan Kuokkamiehentien ja Kirjosieponkadun asuinalueiden väliin jäävä metsäalue, tonttien ja kuntarajan välissä kulkeva alue sekä pyörätien ja Kirjosieponkadun väliin jäävä alue. Virkistysalueiden hoitoluokitus määritellään ja vahvistetaan kaavaehdotuksen yhteydessä. Yleisten alueiden suunnitelmassa, joka tehdään asemakaavan vahvistumisen jälkeen, määritellään tarkemmin virkistysalueille tulevat toimenpiteet, kuten esimerkiksi metsän läpi kulkevan ohjeellisen reitin tarkempi toteutus ja sijainti, mahdollisen leikkialueen tarkempi sijainti ja toteutussuunnitelma, sekä mahdolliset hulevesiratkaisut.



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta



Kuva: Välitien kaava-alueen ja Mustasaaren kaavojen yhdistelmä

4.4.3 Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia pienilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Vaikka suuri osa metsäisestä alueesta Kuokkamiehentien päässä säilyy, osa siitä häviää, samoin kuin pieni entinen peltoalue, kun näille alueille rakennetaan. Tilalle tuleva kasvillisuus ei todennäköisesti korvaa menetettyä monimuotoisuutta. Pienilmastoon, kuten esimerkiksi tuulisuuteen ja lämpötiloihin, voi rakentamisella olla vaikutuksia, vaikka pientaloalueen rakennukset ovatkin pieniä ja matalia.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään sekä hulevesien määrään rakentamisen sekä kovien pintojen lisääntymisen vuoksi. Hulevesikartoituksessa tehdyn arvion mukaan nämä vaikutukset eivät ole kovin merkittäviä.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Pientalotonttien lisääntyminen tuo vaihtoehtoja asumiseen ja vahvistaa läheisten palveluiden elinvoimaisuutta. Toisaalta läheisten asuinalueiden nykyiset asukkaat menettävät osan virkistysalueistaan.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea lähiympäristön

mittakaavasta ja rakennustavasta, vaan sopeutuu siihen. Peltomaisema säilyy avoimena ja yhtenäisenä kaavoitettavan alueen vieressä.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia liikenteeseen. Uusi liittymä kokoojakatuna toimivalle Välitielle aiheuttaa muutoksia Välitien liikenteessä. Muutokset ovat kuitenkin verrattain pieniä, kun asuntoja alueelle tulee korkeintaan 30 - 32. Ympäristöministeriön oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” mukaan arvioituna liittyvän liikenteen määrä Kirjosiepontieltä Välitielle on 2,31 x arvioitu asukasmäärä / vrk, eli jos arvioidaan asukasmääräksi 4 henkeä / asunto, saadaan tulokseksi noin 277 - 295 / vrk. Verrattuna nykyiseen liikennemäärään n. 4000 ajoneuvoa/vrk lisäys on pieni. Uuden liittymän rakentaminen saattaa johtaa siihen, että Välitien nopeusrajoitusta lasketaan nykyisestä 50 km/h -> 40 km/h, joka parantaa liikenneturvallisuutta ja vähentää melua ja tärinää.

Kevyen liikenteen osalta kaavan toteutus tukeutuu ja yhdistyy olemassa oleviin yhteyksiin ja turvallisiin ajoteiden ylityksiin.

Kaavan toteuttamisella on yhdyskuntataloudellisia kustannusvaikutuksia, joita syntyy kadun rakentamisesta, tonttien esirakentamisesta, vesi- ja viemärijohtojen rakentamisesta, yleisten alueiden toteuttamisesta ja Välitien varrella sijaitsevien maavallien viimeistelystä meluvalleiksi. Meluvallin viimeistelyn kustannusarvio on 30 000 € (kuntatekniikka). Yhdyskuntataloudelliset kustannukset ovat kokonaisuudessaan kohtuulliset ja asuinalueen edullisen sijainnin ansiosta kannattava investointi.

Kaavan toteuttamisella saatavien hyötyjen arvioidaan olevan menetyksiä suuremmat. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen uudisrakentamisella on yhdyskuntataloudellisesti järkevää, ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Vaasan kaupungin strategiaa sekä energia- ja ilmasto-ohjelmaa.

Vaikutuksen kohde		
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	**+**	Kaavan toteuttaminen tuo lisää mahdollisuuksia asumiselle ja vahvistaa läheisten palveluiden elinvoimaisuutta.
	-	Läheisten alueiden asukkaat menettävät virkistysalueita.
Maa- ja kallioperä, vesistöt, ilma ja ilmasto	**-**	Kaavan toteuttaminen edellyttää kajoamista maaperään.
	+ / -	Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi pienilmastoon.
	-	Kovat pinnat (rakennukset, päällysteet) lisääntyvät jonkin verran ja lisäävät hulevesien määrää.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	**-**	Asemakaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia kasvillisuuteen, eläimistöön ja elinympäristöihin. Monimuotoisuus heikkenee.
	+	Suurin osa metsiköstä säilyy virkistysalueena.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, energiatalous ja liikenne	**+ / -**	Täydennysrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä on ekotehokas tapa lisätä asumista ilman merkittäviä infrastruktuurikustannuksia ja haitallisia liikennevaikutuksia.
	+ / -	Vähäiset vaikutukset liikennemääriin. Liikenneturvallisuus voi parantua, jos nopeusrajoitusta lasketaan.

Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	**+ / -**	Vähäiset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Taulukko: Kaavaluonnoksen vaikutukset.

4.4.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.4. – 7.5.2020 välisen ajan, jolloin siitä annettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Huom. osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaava-alueen laajuus poikkesi kaavaluonnosvaiheen laajuudesta siten, että myös Välitien itäpuoliset peltoalueet olivat mukana.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:
ELY-keskus ottaa kantaa kaavahankkeeseen MRL:n 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. Vaikka kaava-alue ei rajoitu valtion liikennealueisiin, Välitie toimii kaupungin pääkokoojakatuna, minkä johdosta mahdolliset liittymä- ja kevyenliikenteen ratkaisut edellyttävät hankkeen yhteydessä tehtävää liikenteellistä tarkastelua. Koska alueeseen liittyy rakentamatonta aluetta, jolla saattaa olla luonnon-suojelulain mukaisia luontoarvoja, ELY-keskus varaa itsellään kaavoitusvaiheita koskevan lausuntomahdollisuuden.
Kaavoituksen vastaus: huomioidaan.

Kuntatekniikka:
Kaavoitettavan alueen läpi kulkee Lågfjärdsbäckenin oja, joka on tulvinut ajoittain. Selvityksiin tulisi lisätä ojan tulvatarkastelu, tai tehdä se hulevesiselvityksen yhteydessä. Ojayhtiö on syytä lisätä osallisiksi. Peltoalueen maaperä on myös alavaa ja pehmeää. Pehmeikön syvyys vaihtelee 5-10 metriin. Alueelle rakentamista on harkittava tarkoin. Kuntatekniikan mukaan peltoalueelle ei ole järkevä toteuttaa rakentamista.
Kaavoituksen vastaus: huomioidaan. Kaava-alueesta rajataan pois Välitien ja Söderbyntien jatkeen itäpuoliset peltoalueet, jotka ovat tulvaherkkiä ja maaperältään huonosti rakentamiseen sopivia.

Vaasan Vesi:
Linturaitin varressa kulkee Vaasan Veden 800 mm matalapainevesijohtoputki, jonka olemassaolo tulee turvata perustettavalla rasitealueella. Alue tulee suunnitella siten, että vesijohdon yli ei tarvitse liikennöidä. Vesihuolto tälle kyseiselle alueelle otetaan Välitien länsipuolelta kadun rakentamisien yhteydessä. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolen vesihuoltoinfra otetaan Kuokkamiehen eteläpäässä olevista vesihuoltolinjoista. Alueen vesihuoltoinfra rakennetaan katutöiden yhteydessä.
Kaavoituksen vastaus: huomioidaan.

Vaasan Sähkö / Kaukolämpö:
Alueen tulevat kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöön. Kaukolämmön päälinjat kulkevat alueen halki sekä West Energyn että Kivihaan suuntaan. Ne ovat pitkältä matkalta pengerrettyinä alueen veden korkeuden takia. Lisäksi Teeriniemen pohjoispuolella on pumppaamorakennus. Nämä päälinjat ja pumppaamo huomioitava asemakaavassa.
Kaavoituksen vastaus: huomioidaan.

Pohjanmaan Pelastuslaitos:
Tulvakeskuksen mukaan alueella tapahtuu jopa 1/2a (joka toinen vuosi) tulvia. Tulvariskit on otettava huomioon alueen kaavoituksessa ja selvittämistarpeesta voisi olla maininta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.
Kaavoituksen vastaus: huomioidaan. Kaava-alueesta rajataan pois Välitien ja Söderbyntien jatkeen itäpuoliset peltoalueet, jotka ovat tulvaherkkiä ja maaperältään huonosti rakentamiseen sopivia.

Mustasaaren kunta:
Mustasaaren puolella kuntarajaa on voimassa Sepänkylän osayleiskaava 2030, joka vahvistettiin 15.12.2017. Kuntarajalle on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokas peltoalue (MA), pientalovaltainen alue (AP-1) ja virkistysalue (V). Söderbyntien jatke on osoitettu yhdystienä Vaasan kaupungin puolelle, mutta tie päättyy hieman ennen rajaa, eikä sitä voi ajaa autolla. Mustasaaren puolella jatketta ei ole kunnostettu kevyen liikenteen väyläksi. Mustasaaressa ei ole asemakaavoja Söderbyntien itäpuolella. Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 on Vaasan yleiskaavaan liittyvä erillinen teemaosio, jossa esitetään yleispiirteisesti säilytettävät, arvokkaat luontotyyppikokonaisuudet ja tarvittavat toiminnalliset viheralueet. Yleiskaavassa esitetty viheraluejärjestelmä tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä. Sepänkylän osayleiskaavaa 2030 laadittaessa todettiin, että rakennettu, yhtenäinen viherjärjestelmä on puutteellinen ja että sitä pitäisi kehittää, koska yksittäiset toiminnot eivät muodosta yhtenäistä rakennetta, mutta myös siksi, että siitä puuttuvat tavalliselle arkiliikkujalle tarkoitetut toiminnot. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta toteaa, että Mustasaaren kunnalla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa Vaasan Välitien pientaloalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mustasaaren kunta nostaa esiin Vaasan ja Mustasaaren yhtenäisen viheraluejärjestelmän tarpeen ja ohjeistaa suunnittelussa huomioimaan mahdollisuudet yhdistää Vaasan puolella sijaitsevat viheryhteydet siihen viherkäytävään, joka kulkee Niittylähteentieltä Sepänkyläntien itäpuolella kuntarajalle Söderbyntien suuntaisesti.
Kaavoituksen vastaus: huomioidaan.

Kuokkamiehentien asukkaita:
Asukkaat eivät hyväksy, että Kuokkamiehentietä käytetään kulkuväylänä uudelle Välitien pientaloalueelle:
”Kuokkamiehentie on suunniteltu ja rakennettu pussikaduksi, eikä se sovi läpikulkutieksi, koska
- lisääntyvä liikenne tiellä lisäisi turvattomuutta ja meluhaittoja
- tie on liian kapea ja mutkainen läpikulkuliikenteelle
- tie on käytännössä lähes pihakatu, sillä siellä ei ole erillistä pyörätietä
- tien varrella asuu useita lapsiperheitä ja lisäksi kadun loppupäässä on lähialueen lasten käytössä oleva leikkipuisto, läpikulkuliikenne vaarantaisi lasten liikenneturvallisuutta

- tie ei kestä kasvavaa liikennettä, ei varsinkaan rakennusaikaista raskasta liikennettä
- lumitilojen puuttumisesta johtuen tie on normaalitalvina erittäin kapea ja henkilöautojen kohtaaminen on tuolloin lähes mahdotonta.

Kuokkamiehentien sijasta kulku uudelle alueelle kannattaa ohjata Välitielle tehtävältä liittymältä, esimerkiksi Huuhkajankadun liittymän kohdalta. Uusi liittymä saattaisi alentaa myös Välitien autoilijoiden ylinopeuksia.

Haluamme, että uudessa asemakaavassa säilytetään Kuokkamiehentien päässä oleva pieni lähimetsä, sillä se on asukkaille tärkeä virkistysalue kaikkina vuodenaikoina. Metsikössä viihtyy myös monipuolinen eläimistö. Siellä näkyy säännöllisesti mm. erilaisia pikkulintuja, pöllöjä, lepakoita, oravia ja kettuja sekä monia muita pieniä ja vähän isompiakin eläimiä. Alueemme lähiluonnon määrä pieneni ratkaisevasti Välitien rakentamisen myötä. Samalla laski myös alueen viihtyisyys. Haluamme säilyttää ne vähäiset metsät, joita vielä on jäljellä kotikatumme läheisyydessä. Kuokkamiehentien ja uuden alueen väliin jäävän metsikön säilyttäminen lisää asumisviihtyisyyttä myös uudella alueella, jonka pihat tulevat ensimmäisinä vuosina olemaan kovin paljaita.

Välitien pientaloalueen valmistelussa täytyy mielestämme kuulla myös oman alueemme asukasyhdistystä, Purolan kyläyhdistystä. Uuden alueen rakentaminen vaikuttaa sekä Purolan että Teeriniemen asukkaisiin.

Läpikulkuliikenteen salliminen Kuokkamiehentiellä ja kadun päässä olevan lähiluonnon turmeleminen eivät sovi maankäyttö- ja rakennuslain henkeen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on luotava edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Lisäksi rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

<u>Kaavoituksen vastaus:</u> huomioidaan. Välitien pientaloalueen liikennettä ei ohjata Kuokkamiehentien kautta, ja Kuokkamiehentien päässä oleva lähimetsä säilytetään. Purolan kyläyhdistystä kuullaan.

<u>Vaasan Purolan kyläyhdistys ry:</u>

Kyläyhdistys vastustaa kulkua Välitien pientaloalueelle Kuokkamiehentien kautta:

”Tämä suunnitelma on vastoin Vaasan kaupungin omaa periaatetta, jonka mukaan uusille alueille ei rakenneta kulkua jo rakennettujen ja vakiintuneiden alueiden läpi. Suunnitelma sotii myös sitä periaatetta vastaan, että kaupunki pyrkii ohjaamaan liikennettä kokoojakaduille. Välitie, jonka viereen pientaloaluetta suunnitellaan, on juuri tällainen kokoojakatu, joten kulku alueelle on järkevintä hoitaa tätä kautta. Kuokkamiehentie ei sovi läpikulkutieksi, koska

- tie on siihen liian kapea ja mutkainen
- tie on käytännössä lähes pihakatu, sillä siellä ei ole erillistä pyörätietä
- tien varrella asuu lapsiperheitä
- tie ei kestä kasvavaa liikennettä
- eikä varsinkaan uuden pientaloalueen rakennusaikaista liikennettä
- tiellä ei ole lumitiloja, joten normaalitalvina tie on erittäin kapea ja henkilöautojen kohtaaminen on tuolloin lähes mahdotonta.

Pitkällä tieosuudella nopeudet helposti nousevat, mikä tekisi käytännössä tiehen kiinni rakennetusta Kuokkamiehentiestä erittäin vaarallisen. Liikenne uudelle pientaloalueelle on ohjattava Välitielle tehtävän liittymän kautta, koska

- Välitie kestää uuden alueen liikennemäärät
- Välitiellä on jo olemassa oleva väylä kevyelle liikenteelle ja
- uusi liittymä saattaa jopa laskea nopeuksia Välitiellä, jossa tällä hetkellä ajetaan ylinopeutta.

Vaasan Purolan kyläyhdistys tulee vaatimaan alkuperäisen asemakaavan mukaisen kevyen liikenteen alikulun rakentamista Kuokkamiehentieltä Välitielle tulevan kevyen liikenteen väylän jatkoksi, mikäli suunnitellaan, että uuden alueen kulku tapahtuu vanhan alueen läpi."

Kaavoituksen vastaus: huomioidaan. Välitien pientaloalueen liikennettä ei ohjata Kuokkamiehentien kautta.

Yksityishenkilöitä Mustasaaresta:

"Mielestämme Välitien ja Mustasaaren kuntarajan välinen alue tulisi jättää rakentamatta ja luonnontilaiseksi mm. seuraavien seikkojen perusteella:

Alue on luonnoltaan monimuotoinen ja vastaa Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030 -selvityksessä esiin tuotuja rakentamattomana säilytettävien alueiden kriteerejä arvokkaista luontotyypeistä ja maisemarakenteesta. Alueen biodiversiteetti on erittäin runsas alueen kokoon nähden. Valtaosa metsiköstä on eri-ikäistä rehevää lehtomaista metsää, jossa kasvaa mm. leppiä ja kookkaita haapoja sekä yksittäisiä suuria kuusia. Osa alueesta on luonnontilaista niittyä ja vanhaa hakamaata, jossa kasvillisuus vaihtelee saniaisista ja mesiangervoista aina virnoihin, apiloihin ja erinäisiin heinäkasveihin. Myös eläinlajisto on tällä alueella harvinaisen runsas. Metsässä on monenlaisia lintuja, pikkulintujen lisäksi esim. tikkoja, palokärkiä, närhiä, kyyhkysiä. Lisäksi olemme havainnoineet lepakoita. Metsästä on pihaamme tullut mm. metsäjäniksiä, siilejä, fasaaneja, supikoira ja jopa mäyrä. Maisemarakenteenkin kannalta alue tulisi säilyttää rakentamattomana, jotta näkymä peltolaaksoon säilyy avoimena ja perinteisenä maalaismaisemana Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030 kohdan 7 mukaisesti. Toivommekin, että alueen jatkotoimet tähtäävät eriasteiseen suojeluun ja biotooppien säilyttämiseen."

Kaavoituksen vastaus: Alueelta ei luontoselvityksen mukaan löytynyt sellaisia suojeltavia lajeja tai luontokohteita, jotka maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tulee kaavoituksessa huomioida. Metsikön virkistyskäyttöarvot kuitenkin huomioidaan ja pyritään säilyttämään metsikkö mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä virkistysalueena.

Yksityishenkilö lähialueelta:

"1 suurempi alue pellolle on tehokkaampi taloudellisesti. Toinen pikkuinen alue jää viheralueeksi uusille ja vanhoille asukkaille ja tuo asukkaiden ja eläinten kaivattua vihreyttä ja lähiluontoa. Ei tarvitse odottaa 30 vuotta, että puut kasvaa, kun ovat jo olemassa tällä alueella. Kaavan vastustus jää täten myös huomattavan pienemmäksi ja rakentaminen nopeutuu, saadaan enemmän tontteja edullisemmin ja tehokkaammin."

Kaavoituksen vastaus: Kaupungin sisäisessä suunnittelukokouksessa ja kuntatekniikan lausunnon pohjalta päätettiin peltoalueet Välitien ja Söderbyntien itäpuolelta jättää pois kaava-alueesta, koska ne ovat tulvaherkkiä ja maaperältään rakentamiseen huonosti sopivia.

Asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 9.3. – 7.4.2021 välisen ajan, jolloin siitä annettiin 4 lausuntoa ja 1 mielipide. Lisäksi kaavan nähtävilläoloaikana luonnosta oli mahdollista kommentoida kaavahankkeen verkkosivuilla julkaistussa Maptionnaire-kyselyssä. Kyselyyn vastasi 16 vastaajaa. 16.3. järjestettiin vuorovaikutustilaisuus Teamsissa. Tilaisuuteen osallistui noin 15 henkilöä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Selvitysten mukaan alue soveltuu pientalovaltaiseen rakentamiseen kaavaselostuksessa esitetyin järjestelyin, jotka koskevat lähinnä Välitien melu- ja tärinävaikutuksen huomioimiseen rakentamisessa sekä alueen muussa maankäytössä.

ELY-keskuksella ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa, mutta asemakaavan ehdotusvaiheessa kaavakarttaa on hyvä täydentää määräyksillä, jotka tarkemmin ohjaavat selostuksessa esitettyjen ratkaisujen sekä hiilineutraalien rakentamistapojen toteuttamista.

Kevyenliikenteen toimintaedellytysten kannalta olisi hyvä myös muuttaa kaavakartassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (ur) Kuokkamiehentielle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueen osaksi, jolloin Kuokkamiehentien leikkikenttä olisi selkeästi kummankin pientaloalueen käytössä ja suojaviheralueella sijaitsevasta le-varauksesta voitaisiin luopua.

Kaavoituksen vastaus: Määräyksiä täydennetään. Ohjeellinen ulkoilureitti säilytetään nykyisellään, koska jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue johtaisi metsäalueen pirstoutumiseen, joka halutaan välttää. Urheilureitti-merkintä säästää enemmän luontoa.

Mustasaaren kunta, yhdyskuntarakentamisen lautakunta

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta antaa lausuntonaan, että Vaasan kaupungin pitäisi jättää pois Söderbyntien jatkeen suuntaan oleva tontti, jotta tonttien ja Söderbyntien jatkeen välisestä virkistysalueesta tulee leveämpi.

Kaavoituksen vastaus: Tonttia ei poisteta, koska alueen rakentamisen kannattavuus kärsisi. Sen sijaan korttelialuetta siirretään 8 m kauemmas Söderbyntien jatkeesta ja vastaavasti pienennetään Kirjosieponkadun toisessa päässä olevia tontteja.

Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpö

Välitien vieressä kulkevan kaukolämmön päälinjan ja siihen liittyvän pumppaamon sijainti on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaikki kaavoitettavan alueen uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Vaasan Vesi

Linturaitin varressa kulkee Vaasan Veden 800 mm matalapainevesijohtoputki, jonka olemassaolo tulee turvata perustettavalla rasitealueella. Alue tulee suunnitella siten, että vesijohdon yli ei tarvitse liikennöidä. Tämän kaavoittaja huomioinut hyvin selostuksessa.

ET-alueelle tulee varata Vaasan Vedelle 6m x 6m alue jäteveden pumppaamoa varten. Pumppaamon pohjalaatan koko on 3 x 3 m. Tämänkin kaavoittaja on ottanut selostuksessa huomioon.

Kaavoitettavan alueen vesihuoltoinfra otetaan Kuokkamiehentien eteläpäässä olevista vesihuoltolinjoista ur-ulkoilureittiä pitkin. Alueen vesihuoltoinfra rakennetaan katutöiden yhteydessä.

Kaavoituksen vastaus: Matalapainevesijohtoputki kulkee kaava-alueen ulkopuolella, joten rasitealuetta ei liene tarkoituksenmukaista merkitä kaavaan. Osa putken rasitealueesta ulottuu kaavassa EV-alueelle, jonne ei osoiteta ajoneuvoliikennettä eikä rakentamista. Kaavamääräyksissä on huomioitu jätevedenpumppaamon rakentaminen, ET-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 100 k-m^2 erilaisille yhdyskuntateknisille rakennuksille.

Kaksi lähialueen asukasta

On hyvä, että kaavaluonnoksessa osa metsää on jätetty rakentamattomaksi lähivirkistysalueeksi, joka tulisikin säilyttää luonnontilaisena alueen biodiversiteetin turvaamiseksi.
Mikäli putkilinjaukset on välttämätöntä vetää Kuokkamiehentieltä virkistysalueen läpi, tulisi linjausta varten valita kohta, josta puita tarvitsee kaataa ja kiviä siirtää mahdollisimman vähän. Jos putkien päälle rakennetaan ulkoilureitti, sitä ei pidä valaista, jotta vältytään turhalta valosaasteelta, joka rasittaa sekä eläimiä että ihmisiä.
Toisena vaihtoehtona putkilinjauksille voisi selvittää mahdollisuutta käyttää Kuokkamiehentien kaavassa tien päästä lähtevää jalankululle ja polkupyöräilylle varattua aluetta Välitien reunaan ja siitä edelleen Välitien reunaa pitkin uudelle alueelle.
Luontokartoitukseen toivomme lisättävän perhos- ja hyönteisselvityksen, koska alue on maisemapeltoa lukuun ottamatta luonnontilaista.
Myös selvitystä viitasammakoiden esiintymisestä olisi hyvä täydentää kartoittamalla Mustasaaren puolella niittyalueella oleva lampi, joka sijaitsee kaavoitettavan alueen koillisosan välittömässä läheisyydessä.
Välitieltä kantautuva liikenteen melu on syytä torjua meluaidoin, joilla WSP Finland Oy:n tekemän melu- ja tärinäselvityksen mukaan päästään varmimmin myös yöaikaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisiin (992/1993) ohjearvoihin. Selvityksen laskelmat pätevät yksikerroksisille rakennuksille, mikä tulee kaavoituksessa ottaa huomioon. Kuten raportin johtopäätöksissä todetaan, alueelle aiheutuu todennäköisesti tärinästä haittoja ja tärinämittauksia tulisi tehdä lisää.
Alueesta on tärkeää muodostaa luonnonläheinen ja perinteinen omakotialue, jossa säilytetään mahdollisimman paljon alkuperäistä puustoa ja siirtolohkareita. Esimerkiksi Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan välisen kuntarajan tuntumassa kasvava puusto säilytetään, ja tonttien rajat noudattelevat mahdollisimman paljon luonnollista niityn ja metsän rajaa. Myös rakennusten tulisi olla tyyliltään perinteisiä puupintaisia, yksikerroksisia, harjakattoisia taloja, joiden kattomateriaalit tulisi valita niin, ettei niistä aiheudu heijastusvaikutuksia. Parhaiten vaihtelevaan pelto- ja metsämaisemaan sulautuvat väritykseltään vaaleat, neutraalinsävyiset rakennukset.
<u>Kaavoituksen vastaus:</u> Putkilinjojen vaihtoehtoisista paikoista on mielipiteen pohjalta neuvoteltu Vaasan Veden kanssa, mutta niiden vieminen metsän läpi on ainut kustannustehokas vaihtoehto. Ulkoilureitti on merkitty kaavaluonnoksessa olemassa olevan polun päälle, ja merkintä tarkoittaa, että reitti toteutetaan luonnon ehdoilla. Reitin tekninen toteutus ja mahdollinen valaistus suunnitellaan myöhemmin, mutta kaavoittaja välittää toiveen eteenpäin.
Meluaidat ovat meluvallia kalliimpia toteuttaa, ja ne vaikuttavat maisemaan meluvallia enemmän. Meluvallilla päästään hyvään lopputulokseen, kun asuinrakennukset sijoitetaan vähintään 30 metrin päähän Välitiestä selvityksen suosituksen mukaisesti. Myös tärinän mahdolliset haitat hallitaan asuinrakennusten sijoittamisella riittävän etäälle Välitiestä.
Välitien asemakaava-alueelle on tehty luontokartoitus vuoden 2020 aikana. Tausta-aineistona käytettiin kaavoituksen luontotietokantaa, johon on kerätty tietoa digitaaliseen muotoon vuodesta 2008 alkaen. Tausta-aineistossa ei ollut havaintoja uhanalaisista lajeista Välitien pientaloalueelta. Kaavaluonnoksessa metsälajiston kannalta tärkein alue on jätetty rakentamattomaksi aluevarausmerkinnällä VL. Tällä ratkaisulla turvataan metsälajiston vaatima elinympäristö ja metsä toimii myös paikallisesti ekologisena viheryhteytenä.
Selvitysalueen luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä, jotka vaatisivat

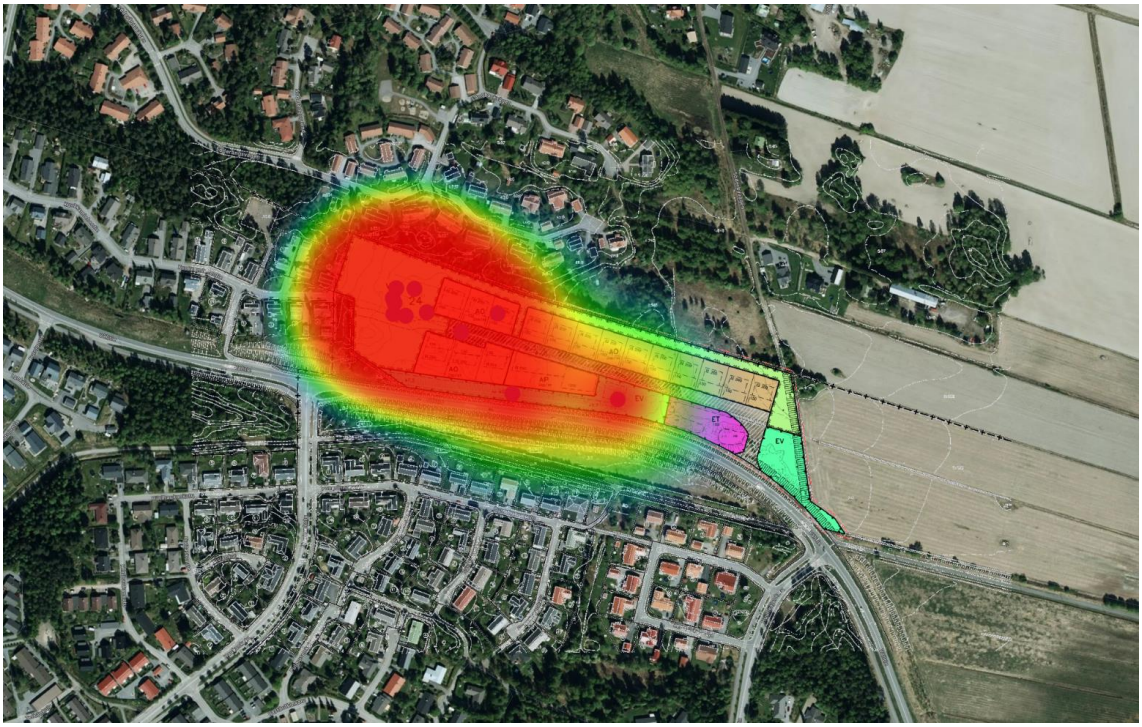
alueiden rajaamista suojelutarkoituksiin. Luontokartoitusta laadittaessa selvitettiin kirjallisista lähteistä EU:n luontodirektiivin tiukasti suojeltujen perhos- ja hyönteislajien esiintyvyys Vaasan alueella. Lähteenä käytettiin ympäristöhallinnon julkaisemaa opasta "Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt" (Nieminen & Ahola 2017). Kirjan mukaan Vaasan seudulla ei esiinny Euroopan unionin luontodirektiivin tiukasti suojeltuja hyönteis- tai perhoslajeja. Tämän vuoksi erillistä perhos- ja hyönteiskartoitusta ei katsottu tarpeelliseksi tehdä kaavan laadinnan yhteydessä.
Mielipiteessä esiin tuotu lampi käytiin tarkastamassa Vaasan kaavoituksen toimesta 19.4.2021. Maastokäynnillä todettiin lammen pinta-ala pieneksi sekä luonnontilaisuuden aste vähäiseksi. Veden laatu arvioitiin silmämääräisesti myös niin huonoksi, että lampi tuskin soveltuu viitasammakon kutupaikaksi. Lampi tarkastettiin lisäksi maastokäynnillä 11.5.2021, mutta viitasammakon soidinääntelyä ei lammelta kuulunut. Samana yönä Vaasan muilla entuudestaan tunnetuilla viitasammakon esiintymisalueilla havaittiin voimakasta soidinääntelyä.
Mielipiteessä esitetyt toiveet uudisrakennusten tyylistä ja värityksestä ovat linjassa Maptionnaire-kyselyssä ja vuorovaikutustilaisuudessa esitettyjen mielipiteiden kanssa, ja ne otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

<u>Maptionnaire-kysely</u>
Kysely oli auki kaavan hankesivuilta aukeavan linkin kautta luonnoksen nähtävillä olon ajan. Kyselyyn vastasi 16 yksittäistä vastaajaa, joista 12 vastasi kaikkiin kysymyksiin. Kyselyssä kysyttiin taustatiedot (ikä, lähialueen asukas / ulkoilee alueella / kiinnostunut rakentamaan alueelle), mitä hyvää ja mitä huonoa suunnitelmassa on, sekä mielipiteitä tulevasta rakentamisesta (tyyli, väritys, materiaalit, piha-alueet). Kyselyn lopussa oli vielä mahdollisuus lähettää terveisiä suunnittelijalle. Yksi vastaajista ilmoitti iäkseen alle 30 vuotta, muut vastaajat (11 kpl) 31-60 vuotta. Kuusi vastaajaa ilmoitti olevansa kiinnostunut rakentamaan alueelle, ja kuusi ilmoitti asuvansa lähialueella.

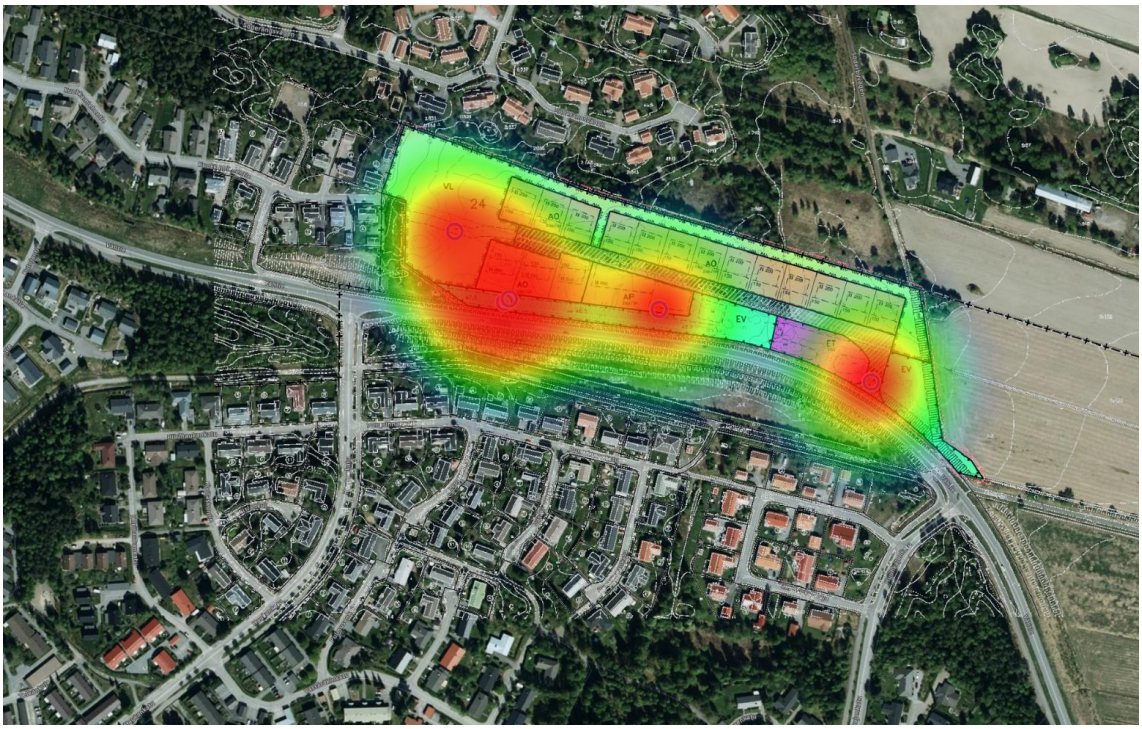
Hyvinä asioina suunnitelmasta nostettiin esiin metsäalueen jättäminen hyvän kokoiseksi (virkistysarvot ja suoja Kuokkamiehentien asuinaluetta vasten), päättyvä tie suunnitellulla asuinalueella (ei läpiajoa), tonttien määrän vähentäminen alustaviin suunnitelmiin verrattuna, suhteellisen leveät tontit, ettei tarvitse rakentaa seinä seinää vasten vierekkäin, sekä Välitien aiheuttamien melu- ja tärinähaittojen huomioiminen. Huonoina asioina suunnitelmasta mainittiin Välitien läheisyys (melu), liittymän sijainti Välitien mutkassa, sekä metsän halki kulkevan väylän leveys (toivottiin kevyttä polkua, jotta idyllinen maisema säilyisi). Seuraavalla sivulla on maptionnairen luomat "heat map"-kuvat vastaajien esittämistä hyvistä ja huonoista asioista suunnitelmassa. Hyvät asiat keskittyvät viheralueelle ja AO-tonteille, huonot asiat katualueelle ja meluvallin alueelle.

Uudisrakennusten materiaaleista eniten kannatettiin puurunko + puuverhous –yhdistelmää, myös hirsitaloilla oli kannatusta. Vastauksia perusteltiin seuraavasti:
"Ei aina tarvitse rajoittaa materiaaleja. Hirsitalot ovat nousussa, joten kaikenlaiset hirsitalot ainakin sallittava. Monella alueella talot ovat liian saman näköisiä ja se ei ole hienoa."
"Ei liian tiukkaa kaavaa, kuten välillä tuntuu olevan. Maailmalla on upeita asuinalueita, kun kaikkien ei tarvitse olla aina saman näköisiä. Erilaisia, asukkaiden näköisiä rakennuksia, jotka yhdessä muodostavat kuitenkin tyylikkään kokonaisuuden. Liika nipotus kattokaltevuudesta tai materiaaleista on vanhanaikaista (turvallisuus ja käytännöllisyys toki huomioiden)."

”Soveltuu yhteen Kuokkamiehentien talojen ulkonäön kanssa.”



Kuva: Heat map ”mitä hyvää suunnitelmassa”, maptionnaire.



Kuva: Heat map ”mitä huonoa suunnitelmassa”, maptionnaire.

Uudisrakennusten värityksestä eniten kannatusta saivat vaaleat tai harmaan eri sävyt. Pastellisävyjä ei kannattanut yksikään vastaaja. Vain yksi vastaaja perusteli tarkemmin, että paikkaan sopivat parhaiten maanläheiset sävyt, mutta ei kannata ehdottomuutta.

Uudisrakennusten tyylistä eniten kannatusta sai yksikerroksinen ja moderni tyyli, joka kuitenkin sopii perinteiseen maisemaan (mallikuva 1). Toiseksi eniten kannatettiin yksikerroksista ja perinteistä tyyliä (2), yksikerroksista ja modernia tyyliä (3), kaksikerroksista ja modernia tyyliä, joka kuitenkin sopii perinteiseen maisemaan (8), sekä kompakteja kaupunkitaloja (11). Kukaan vastaajista ei kannattanut kaksikerroksista, romanttisen perinteistä tyyliä (6) tai isoja kartanomaisia rakennuksia (12). Kyselyssä oli mallikuvia esitetyistä tyylivaihtoehdoista.

Kuva: tyylien mallikuvat kyselyssä.

Piha-alueiden rakentamisen suhteen eniten kannatettiin vaihtoehtoja ”Niistä ei pitäisi määrätä mitään, kaikki saavat tehdä itse sellaisen pihan kuin haluavat”, ”Pihoilla pitäisi olla mahdollisuus hyötyviljelyyn” ja ”Jos tontilta kaadetaan puita, tilalle pitäisi istuttaa uusia”. Kukaan ei kannattanut vaihtoehtoa ”Aitaamismääräykset tekisivät alueesta yhtenäisen, esimerkiksi kaikille sama pensaslajike tai puuaidan malli”.

Terveisiä suunnittelijalle:
”Olemme ajatelleet hakea tonttia tuolta.”
”Viheralue tärkeä säästää. Ja tiet kuntoon ennen rakentamisen aloittamista.”
”Hyvä suunnitelma! Oma mielipide on, että kaava sallisi ajanmukaisen rakentamisen monipuolisine vaihtoehtoineen (myös skandinaavinen ja moderni tyyli ok!) Ei missään nimessä mitään mökkitunnelmaa. Ei tarvitse olla linjassa ympäröiviin rakennuksiin, kaupunkialueella kaksikerrosrakentamisen mahdollistaminen tuo joustavuutta toteutuksiin. Kattomateriaalina esim. musta konesauma.”
”Älkää rajoittako rakennusten ulkonäköä liikaa. Erilaisuus on rikkaus.”

Vuorovaikutustilaisuus Teamsissa 16.3.2021
Tilaisuuteen osallistui noin 15 henkilöä, joista suurin osa oli lähialueen asukkaita ja osa kiinnostuneita rakentajia. Tilaisuus koostui kahdesta osasta: luonnoksen esittelystä ja ryhmäkeskusteluista. Tilaisuuden muistiinpanot alla:
Yleisiä kysymyksiä/puheenvuoroja:
Asuinalue näyttää hyvältä. Kaava-alueesta puolet on viheraluetta, se saa kiitosta.
Ylittyvätkö desibelirajat edelleen joillakin tonteilla? Pihan perällä saattavat yöaikaiset desibelit ylittyä, mutta asuinrakennukset ohjataan melualueen ulkopuolelle.
Uuden kadun jääminen pihakaduksi koetaan tärkeänä.
Keltasirkunkadun asukas kiittää yhtenäiseksi ja ehjäksi jäävää viheraluetta. Koiraihmiset käyttävät kaava-aluetta paljon.
Tärinä ja meteli Välitien vieressä, erityisesti kaarteessa, on kova.
Kuokkamiehentien asukas: Viheralue hyvä. Uuden liittymän vaikutus Huuhkajankadun (?) risteysalueeseen askarruttaa. Toisaalta uusi liittymä voisi hillitä Välitien nopeuksia.
Liikenneturvallisuus: Välitie on kokoojatie, joten sinne ei mielellään haittoja, hidasteita, töyssyjä. Lähtökohtaisesti pidettäisiin 50km/h tie. Jos tien kulkua haitataan, liikenne siirtyy pienemmille kaduille.
Vehreyden säilyttäminen, mahdollisimman vähän kasvillisuutta karsittaisiin ja pidettäisiin metsäinen kokonaisuus (puiden ja kivien säilyttäminen).
Arkkitehtonisesti perinteistä rakentamista toivotaan; tummat katot ja vaalea ulkoverhousväri.
Sähköautojen yleistyminen? Latauspisteiden rakentaminen (huomioiminen kaavassa).
Peltikattojen mahdollinen häikäisyvaikutus Välitiellä?
Keskustelussa mainittiin voimassa olevan Purolan asemakaavan mukainen kevyenliikenteen alikulku Kuokkamiehentieltä Välitielle olevan kevyenliikenteen väylän jatkoksi, mutta sitä ei koettu tämän kaavan myötä välttämättömäksi. Syynä se, että Kuokkamiehentieltä uudelle Kirjosieponkadulle johtava ulkoilureitti parantaa esimerkiksi koululaisten liikenneturvallisuutta, kun Välitien ylitykset vähentyvät. Välitiellä ajettava ylinopeus (tavalliseksi ajonopeudeksi arvioitiin noin 60 km/h) herätti huolta ja liikenneturvallisuuden kannalta Välitien nopeusrajoitus toivottiin laskettavan 40 km/h.
Erityisen tärkeätä on, että metsää (viitataan Kuokkamiehentien metsikköön) säilyy. Metsä on hyvin tärkeää ihmisten hyvinvoinnille. Vanhojen tammien säilyttäminen on tärkeää.

Mitä hyvää ja mitä huonoa kaavaluonnoksessa on? Kehittämisehdotuksia?
Kaarre vaarallinen, tie kapea; pitäisi huomioida meluvallin sijoittelussa. Varsinkin talvella kriittinen paikka. Tien pitäisi olla leveämpi kaarteessa.

Yleisesti oltiin tyytyväisiä, keskustelua käytiin myös kouluverkosta ja katuyhteysaloitteesta Vesilaitoksentielle.
Keskeinen ajatus osallistujilla oli varsin suuri tyytyväisyys kaavaluonnosta kohtaan. He toivat esiin erityisen hyvänä asiana Kuokkamiehentien päässä olevan metsikön säilyttämisen, joka mahdollistui siirtämällä tontteja idemmäs (kaavaluonnokseen tehty muutos).
Keskustelu pyöri varsin pitkään lähialueiden viheralueissa ja niiden käyttämisessä (alueella runsaasti koiranomistajia). Kuokkamiehentien metsikköön liittyen toivottiin, että vesiputkien vetäminen sen läpi onnistuisi VL aluetta kunnioittaen niin, että kasvillisuutta karsittaisiin mahdollisimman vähän.

<u>Minkä tyyppisiä rakennuksia alueelle pitäisi rakentaa? Materiaalit, väritys, tyyli, piha-alueet, jne.</u>
Tien toisella puolella punakattoiset, ja puolitoistakerroksiset talot, saman tyyppisellä rakentamisella alueiden yhtenäisyys alueellisesti. Punakattoisia rakennuksia myös Mustasaaren puolella.
Musta päärakennus muodikas: asukkailla ei mielipidettä, mutta musta mietityttää. Ryhmän rakentajajäsenet suosisivat vaaleampaa taloa.
Asuinalue koetaan asukkaiden näkökulmasta erittäin kauniiksi ja idylliseksi. Siksi perinteisemmän rakentamisen koetaan sopivan maisemaan paremmin. Talotyyppi: ei moderneja taloja. Välitien varressa jo perinnerakentamisen tyylisiä taloja, samalla tyylillä voisi jatkaa. Harjakatto tai mansardikatto kattomuotoina määritelty kaavassa.
Tontit suurikokoisia; tyypillinen okt-tontti Vaasassa 600m^2. Ympäröivät metsät saavat pienenkin tontin tuntumaan suurelta.
Yhtenäinen rakennustapa: Harjakatot, ei pulpettikattoja, riittävä jyrkkyys, kattokaltevuus, kadunsuuntaiset harjat, lautaverhous. Hirsitaloalue - kestävää ja korjattavaa rakentamista alueelle (ei kuitenkaan ristinurkkia). Puuverhous sai yksimielisen kannatuksen, koska sen katsotaan sopivan lähialueiden rakennuskantaan.
Kaksi osallistujaa otti tähän kantaa ja heidän mielestään julkisivut voisi toteuttaa vaalealla puuverhouksella ja katot olisivat tummia, kuten Kuokkamiehentiellä (molemmat vastaajat tien asukkaita). Samat vastaajat kokivat tärkeäksi ohjata kaavamääräyksillä rakennuskannan väritystä yhtenäiseksi, koska sen koettiin tuovan levollisuutta saman kadun rakennuksiin.
Kävimme ensin läpi Maptionnaire-kyselyssä olevat kuvat eri tyylisistä rakennuksista. Kaikki osallistujat toivoivat yksikerroksisia taloja. Perusteluna tähän mainittiin se, että he kokivat matalamman talon olevan järkevämpää Välitien melun kannalta ja lisäksi mainittiin pienempien kotien trendi myös omakotitaloissa. Osa koki, että pienet neliöt (noin 100 m^2) on haastavaa toteuttaa kahteen kerrokseen ja seurauksena on korkea tötterö. Lisäksi yksikerroksisuuden eduksi mainittiin, että se sopii kaikenikäisille asukkaille (myös ikäihmisille).
Kysyttäessä talojen tyylistä yksi osallistuja esitti vastakysymyksenä sen, halutaanko uuden alueen erottuvan lähialueen rakennuskannasta. Sama osallistuja vastasi, että jos halutaan alueen erottuvan, niin sitten moderneja taloja. Tähän kaksi muuta vastasi, että samaa perinteistä tyyliä toivotaan kuin lähialueillakin.
Autot olivat jonkin verran esillä keskustelussa, joten kysyttiin toiveista autotallin suhteen. Vastauksena oli, että talonrakentajat saisivat itse päättää sen paikan tontilla. Tässä kohtaa mainittiin vähän kriittiseen sävyyn tontit (ja samalla kaavat), joissa asuinrakennus on lähellä kadun puoleista tontin rajaa ja autotalli pihan perällä. Näin kulkuväylä autotallille vie suuren osan tontin pinta-alasta.

Tässä kysymyksessä kävi hyvin ilmi alueen asukkaiden ylpeys oman lähiympäristönsä vehreydestä, mihin liittyen osallistujilla on konkreettinen toive: tonteille toivottiin voivan säilyttää mahdollisimman paljon vanhoja, suuria puita (edes muutama puu) ja etenkin kookkaita kiviä. Harmistuneessa sävyssä todettiin yhteisesti vallitseva trendi, jossa rakennettavilta tonteilta useimmiten poistetaan puusto ja kivet. Kompromissina ehdotettiin, että edes reunoilla säilytetäisiin puita ja kiviä, jos tonteilla se ei ole mahdollista.
Kaavamääräyksiin tonttien yhtenäisestä aitaamisesta suhtauduttiin ristiriitaisesti: samanlaisen aidan nähtiin tuovan yhtenäisyyttä alueelle, mutta osa talonomistajista voi kokea sen liian sitovana. Tässä yhteydessä mainittiin ilmeisesti Kuokkamiehentiellä oleva käytäntö (asukkaiden sopima) tontin tietyssä kohdassa olevasta kuusesta ja melkein kaikki ovat tämän istuttaneet. Eli ilman kaavamääräyksiä voi syntyä tietyn kadun taloja ja tontteja yhtenäistävä tekijä.
Asuntojen sisäänkäynnin ohjaaminen nousi esiin piha-alueen suunnittelussa, koska Kuokkamiehentien kaavassa pääsisäänkäynti tulee sijoittaa pihan puolelle. Tämä koettiin haastavaksi ja rajoittavaksi.

Vuorovaikutustilaisuudesta pyydettiin osallistujilta palautetta webropol-kyselyllä. Tähän kyselyyn tuli 2 vastausta:
”Hyvä tilaisuus, luonnos hyvin valmisteltu ja selkeästi esitetty. Kiitos hyvästä luonnoksestakin!”
”Kiitos tilaisuudesta, siihen oli helppo osallistua kotoa käsin. Materiaalit oli saatavilla ennakkoon, ja niitä käsiteltiin myös tilaisuudessa. Vetäjät olivat selväsanaisia, sujuvia ja ystävällisiä. Myös keskusteluosuus oli hyödyllinen, vaikka ensin osallistuminen mietitytti. Oikein onnistunut tilaisuus!”

Asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 9.9. – 8.10.2021 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa.

<u>Mustasaaren kunta</u>
Yhdyskuntarakentamisen valiokunta antaa lausuntonaan, että Vaasan kaupunki on luonnosvaiheessa osittain ottanut huomioon Mustasaaren kunnan lausunnon, ja sen myötä Söderbyntien jatketta lähinnä oleva tontti on siirretty kauemmaksi jatkeesta.
Yhdyskuntarakentamisen valiokunta pitää tätä positiivisena, sillä näin turvataan Söderbyntien jatke ja sen käyttö virkistystarkoituksiin, mikä puolestaan parantaa alueen nykyisten ja uusien asukkaiden viihtyvyyttä ja elämänlaatua.

Kaavoituksen vastine: ei tarvetta vastineelle.

<u>Vaasan Vesi</u>
Vaasan Vesi haluaa tarkentaa muutamaa kohtaa:

4.4.2 ”Kuokkamiehentien päästä metsän läpi Kirjosieponkadulle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee toteuttaa metsän virkistyskäyttöarvot huomioiden. Tämän reitin alla voidaan *vetää vesijohdot* uusille tonteille.” Tulee muuttaa muotoon: ”rakentaa vesihuoltoinfra”

4.4.2 ”Teknisen huollon alueelle (ET) sijoittuu olemassa oleva kaukolämmön pumppaamorakennus, ja tälle alueelle on mahdollista rakentaa myös muita teknisiä huoltorakennuksia yhteensä 100 k-m2. Ainakin Vaasan Vedellä on tarve *huoltorakennukselle*

alueella.” Tulee muuttaa muotoon: jätevedenpumppaamo, jonka tilan tarve on 6m x 6m, joka mahdollistaa myös huollon.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavan selostusta korjataan tarkennusten mukaisesti.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Luonnosvaiheen pohjalta asemakaavaehdotukseen on tehty vähäisiä tarkistuksia rakennustavan, liittymäjärjestelyjen osalta ja [omakotitonttien ja] Söderbyntien välistä viheraluetta on jonkin verran laajennettu. ELY-keskus huomauttaa, että korttelialueiden leikkikentäksi varattu alueen osa on sijoitettu Välitien suojaviheralueelle (EV). Kaavoitustyötä varten laadittu meluselvitys perustuu esitetystä kaavaratkaisusta poikkeavaan korttelirakenteeseen, minkä johdosta ei voida varmistua leikkikentän riittävästä melusuojauksesta.

Muilta osin asemakaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: ohjeellinen leikkialue poistetaan asemakaavasta.

4.4.5 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotus työstettiin lausuntojen, mielipiteiden ja vuorovaikutuksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaluonnoksen perusratkaisu pysyy samana, koska siinä ei lausuntojen ja palautteen perusteella ollut suuria ongelmia. Suurin muutos on Mustasaaren kunnan lausunnon pohjalta esitetty ratkaisu leventää viheraluetta Söderbyntien jatkeen ja AO-tontin välissä. Yhtä kokonaista tonttia ei kuitenkaan poisteta, koska alueen rakentamisen kannattavuus kärsisi. Sen sijaan Kirjosieponkadun toisessa päässä sijaitsevia tontteja kavennetaan. Kirjosieponkadun eteläpuolella olevat kolme AO-tonttia korvataan yhdellä AP-tontilla, koska yksittäisinä omakotitontteina niiden rakennettavuus on melu- ja tärinäriskin vuoksi vaikeampaa kuin yhtenäisenä AP-tonttina.
Välitien liittymän paikkaa ja mitoitusta on arvioitu uudelleen ja hieman muutettu luonnokseen verrattuna. Muutosten perusteluina ovat liikenneturvallisuus ja meluhaittojen vähentäminen.
Näiden lisäksi kaavaehdotus tarkentaa joitakin määräyksiä kaavaluonnokseen verrattuna. Määräykset liittyvät alueen rakentamisen yksityiskohtiin. Erillisestä rakennustapaohjeesta kaavan yhteydessä päätettiin luopua, koska alue on sen verran pienialainen, että rakentamista voidaan ohjata kaavamääräyksin riittävästi.

4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotuksesta poistetaan ohjeellinen leikkialue, koska se saattaa sijaita melualueella (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto). Kaavaselostukseen korjataan Vaasan Veden lausunnossa esitetyt tarkennukset. Muita muutoksia ei ole tarpeen tehdä. Muutosten ollessa luonteeltaan vähäisiä, kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan omakotitalo- ja pientalotontteja uuden rakennettavan kadun (Kirjosieponkatu) varteen molemmin puolin katua. Kadun liittymä Välitielle sijoitetaan riittävän etäälle Huuhkajankadun risteyksestä ja näkymiä estävästä kaukolämmön pumppaamorakennuksesta. Omakotitontit sijoittuvat kadun pohjoispuolelle ja pientalotontit kadun eteläpuolelle. Välitien varteen osoitetaan suojaviheralueita ja yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue. Kaavoitettavan alueen länsiosa osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jonka läpi kulkee ulkoilureitti Kuokkamiehentielle. Lähivirkistysaluetta on myös kuntien rajalla ja Söderbyntien jatkeen ja omakotitonttien välissä. Kaavoitettavan alueen itäosassa kulkee ohjeellinen kevyen liikenteen reitti, joka yhdistyy Söderbyntien jatkeeseen Mustasaaren rajalla ja Linturaittiin alueen kaakkoiskulmassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksissä velvoitetaan pitämään rakentamiseen tai pysäköintiin käyttämättömät alueet tonteilla luonnontilaisina tai istutettuina. Lisäksi tonteilla velvoitetaan säilyttämään isot kivet ja puut, mikäli mahdollista, ja korvaamaan tonteilta kaadettavat suuret puut uusilla. Nämä määräykset edesauttavat hulevesien hallintaa ja asumiselle edullista pienilmastoa, sekä luonnon monimuotoisuutta. Ulkoilureitin toteutuksessa on huomioitava lähivirkistysalueen luonto- ja virkistysarvot.

5.3 Aluevaraukset

Alue varataan omakotitontteja (AO), pientalotontteja (AP), yhdyskuntateknistä huoltoa (ET-1) ja virkistystä (VL) varten. Myös tarpeelliset suojaviheralueet (EV) osoitetaan. Asumiseen varattuja alueita on yhteensä 1,65 hehtaaria, ja rakennusoikeutta niillä on yhteensä 5150 k-m2. Rakentamistehokkuus on tällöin 0,31. Viheralueita on yhteensä 1,49 hehtaaria. Suojaviheralueen ja yhdyskuntateknisen huollon korttelialueen laajuus on yhteensä 1,04 hehtaaria. Katualuetta on yhteensä 0,49 hehtaaria.

<u>Tontit</u>

Omakotitontit (13 kpl) sijoitetaan uuden rakennettavan kadun, Kirjosieponkadun pohjoispuolelle. Tonttien rakennusoikeus on 200 (asuinrakennus) + 50 (talousrakennus). Tontit ovat n. 800 m2 suuruisia. Asuinrakennuksen voi rakentaa maksimissaan kaksikerroksisena, ja sen harjansuunta on sijoitettava kadun suuntaisesti. Talousrakennuksen rakennusala on osoitettu tontin kadunpuoleiselle osalle ja asuinrakennus tontin keskelle tai takaosaan. Kadun alkupäässä kahden omakotitontin etuosa on istutettava, koska tontit sijaitsevat Välitien liittymän kohdalla ja istutukset suojaavat Välitien melulta. Muita tontteja suojaa meluvalli Välitien varressa.

Pientalotontit (2 kpl) sijoitetaan Välitien ja Kirjosieponkadun väliin. Näiden tonttien rakennettavuus on Kirjosieponkadun pohjoispuolen tontteja rajatumpaa johtuen Välitien aiheuttamista tärinävaikutuksista maaperään. Asuinrakentaminen on rajattu 30 metrin päähän Välitien reunasta. Talousrakennukset voivat sijoittua vapaammin tontilla. Rakennusoikeudet tonteilla ovat 800 ja 650 (asuinrakennukset) sekä 250 ja 200 (talousrakennukset). Pientalotonteille on mahdollista rakentaa erillisiä omakotitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Asuinrakennukset voi rakentaa korkeintaan kaksikerroksisina.

Autopaikkavaatimus omakotitonteille on 2 ap/asunto ja pientalotonteille 1,5 ap/asunto. Autopaikat on sijoitettava tonteille.

Sekä omakotitalo- että pientalotontteja koskevat erityismääräykset ohjaavat rakentamista niin, että alueella oleva puusto ja suuret kivet säilytetään mikäli mahdollista, ja kaadettavat isot puut korvataan uusilla. Lisäksi kadun varteen on jokaisella tontilla istutettava vähintään yksi puu. Näillä määräyksillä pyritään sekä luonnon monimuotoisuuteen, hulevesien hallintaan että yhtenäiseen, vehreään ilmeeseen alueella. Luonnon elementit muodostavat myös viihtyisää asuinympäristöä. Vaalea puuverhous ja tumma harja- tai mansardikatto tuovat alueelle yhtenäistä ilmettä.

Katualueet

Kirjosieponkadun leveys on 12 metriä ja se toteutetaan pihakatuna. Ulkoilureitti lähivirkistysalueen läpi yhdistää uuden asuinalueen Kuokkamiehentielle ja sitä kautta Sepänkyläntielle ja Välitielle kevyen liikenteen reitteihin. Ulkoilureitti on toteutettava metsän virkistys- ja luontoarvoja säästäen. Kaava-alueen itäosassa kulkeva Söderbyntien jatke on merkitty ohjeelliseksi kävelyyn ja pyöräilyyn varatuksi alueeksi. Tämä reitti on yhdistettävä Kirjosieponkatuun luontevasti, joko kaavassa esitetysti Välitien pohjoisreunaa pitkin, tai Kirjosieponkadun itäpäästä. Reitin sijainti kaavassa on ohjeellinen, joten se tarkentuu katusuunnitelmassa.

Viheralueet

Metsäinen alue kaava-alueen länsiosassa osoitetaan lähivirkistysalueeksi, joka jatkuu myös omakotitonttien ja kuntarajan välissä 10 m leveänä kaistaleena sekä AO-korttelin ja Söderbyntien jatkeen välissä.

Välitien varteen osoitetaan tarpeellisia suojaviheralueita. Suojaviheralueelle tulee rakentaa meluvalli, joka suojaa asuinaluetta Välitien melulta. Osalla suojaviheraluetta on olemassa olevaa metsäistä kasvustoa, joka on säilytettävä.

Kaavaselostuksen liitteenä oleva hoitoluokituskartta osoittaa, miten viheralueita hoidetaan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue

Tälle korttelialueelle on mahdollista rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, esimerkiksi pumppaamoja ja muuntamoita. Rakennusoikeus on 100 k-m2. Alueella sijaitsee aikaisemmin rakennettu kaukolämmön pumppaamo. Myös alueellinen jätepiste on mahdollista sijoittaa tälle alueelle. Liikenneturvallisuuden takia liittymä tälle alueelle on rakennettava Kirjosieponkadun puolelta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kappaleessa 4.4.3 on esitetty kaavaluonnoksen arvioituja vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä. Nämä arviot ovat paikkansa pitäviä myös kaavaehdotuksen osalta, koska suuria muutoksia ei luonnokseen nähden ole tehty. Vaikutuksia pyritään hallitsemaan kaavamääräyksillä, jotka ohjaavat luonnon monimuotoisuuden, hulevesien hallinnan ja suotuisan pienilmaston säilyttämiseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Välitien liikenne aiheuttaa melua ja tärinää, joiden vaikutukset huomioidaan asemakaavassa asuinrakennusten sijoittamisella riittävän etäälle tiestä sekä meluvallin ja istutusten suojavaikutuksella.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

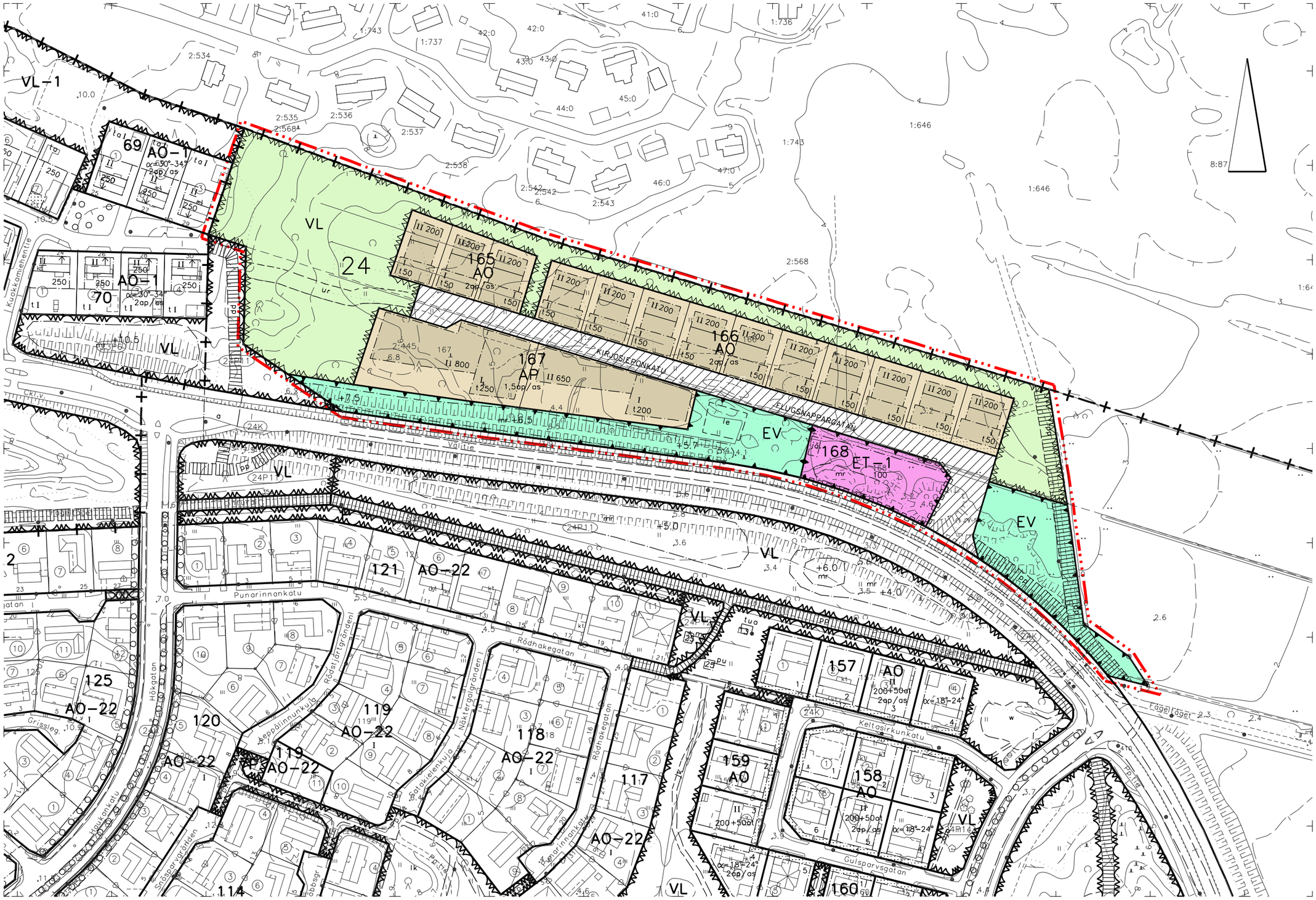
5.7 Nimistö

Tonttikatu nimetään Kirjosieponkaduksi (Flugsnappargatan). Teeriniemellä on käytetty nimistössä lintujen nimiä. Kirjosieponkatua ei ole käytetty Vaasassa tai naapurikunnissa. Ruotsiksi kirjosieppo on svartvit flugsnappare, mutta kadun nimeksi se on liian pitkä, joten se lyhennettiin muotoon Flugsnappargatan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Alustava aikataulu alueen kunnallistekniikan toteuttamiselle on vuosi 2023 tai 2024. Katusuunnitelmassa määritetään Kirjosieponkadun tekniset yksityiskohdat ja yleisten alueiden suunnitelmassa virkistysalueiden tekninen toteutus, sisältäen esimerkiksi hulevesiratkaisut.

22484043 6999986 22484736 6999986



Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Vaasa 9.4.2020
Vasa

Vs. kiinteistöinsinööri
Tf. fastighetsingenjör
Perttu Linjama

0 100 200 m

1:2000

VAASA
VASA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
24. kaupunginosa
korttelit 165–168
sekä katu–, virkistys– ja erityisalueet

MED DETALJPLANEN BILDAS
stadsdel 24
kvarteren 165–168
samt gatu–, rekreations– och specialområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 14.04.2020
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 23.04.2020
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 09.03.2021
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 01.09.2021
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 09.09.2021

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan	1106
Mittakaava / Skala	1/2000
Laatinut / Uppgjord av	Anne Majaneva
Piirtänyt / Ritad av	OJa
Pvm / Datum	24.8.2021

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

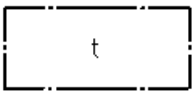
Merkintä	Selitys
AP	Asuinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
VL	Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.
ET – 1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa muuntamoita ja pumppaamoja, yhteensä enintään 100k-m². Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, på vilket transformatorbyggnader och pumpstationer på sammanlagt högst 100 m² våningsyta får byggas.
EV	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja. Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
24	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
166	Korttelin numero. Kvartersnummer.
KIRJOSIEPONKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

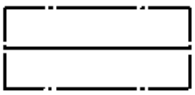
II

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.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

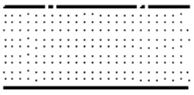


Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
För lek och utvistelse reserverad del av område.



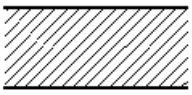
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

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

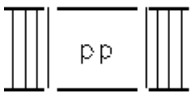
2ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Beteckningen anger hur många bilplatser som skall anläggas per bostad.

Jätteiden käsittelyä varten varattu alue.
För insamling av avfall reserverat område.



Pihakatu.
Gårdsgata.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.

Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.

+ 7.5

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.
Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.

mr

Läjitysalueeksi varattu alueen osa.
Del av område som reserveras för utfyllnad.

AO- JA AP-ALUEITA KOSKEVAT ERITYISMÄÄRÄYKSET:
1. Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai mansardikatto (taitekatto).
2. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilaisina tai istuttaa. Tonteilla sijaitsevat isot puut ja kivet on ensisijaisesti säilytettävä. Jos isoja puita joudutaan kaatamaan tontin istutettavilta alueilta, niiden tilalle tai muulle paikalle tontilla on istutettava vastaava määrä uusia puita, mikäli mahdollista. Kadun varteen on istutettava vähintään 1 puu / tontti.
3. Julkisivuverhoiluna on käytettävä puuverhoilua, joka maalataan vaaleilla sävyillä. Katon värityksenä on oltava tumma harmaa tai musta.
4. Tontin rajoille tulee istuttaa pensaita tai rakentaa puu- tai kivirakenteinen aita, jonka korkeus maanpinnasta saa olla korkeintaan 1,2 metriä.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER AO-OCH AP-OMRÅDEN:
1. Byggnaderna ska ha sadeltak eller mansardtak (brutet tak).
2. De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara i naturtillstånd eller förses med planteringar. Stora träd och stenar bör i första hand bevaras på tomterna. Om stora träd behöver fällas på de delar av tomten som ska planteras, bör de i mån av möjlighet ersättas med ett motsvarande antal nya träd som planteras på samma eller en annan plats på tomten. Invid gatan bör minst ett (1) träd per tomt planteras.
3. Som fasadbeklädnad bör användas trä som målas med ljusa nyanser. Taket bör vara mörkgrått eller svart.
4. Vid tomtens gränser ska buskar planteras eller ett stängsel av trä eller en stenmur byggas och dess höjd från marknivå får vara högst 1,2 meter.

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

V A A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1106
Välitien pientaloalue

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 3.9.2020 (alkuperäinen 7.4.2020)

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on asemakaavoittamaton alue Välitien varrella, Teeriniemen pohjoispuolella, kiinni Mustasaaren ja Vaasan välisessä kuntarajassa. Alue koostuu peltoalueesta ja pienestä metsäisestä alueesta. Kaavoitettavan alueen rajausta on pienennetty alkuperäisen 7.4.2020 päivätyn osallisuus- ja arviointisuunnitelman jälkeen siten, että Välitien itäpuoliset peltoalueet jätettiin pois kaavasta tulvaherkkyyden vuoksi.

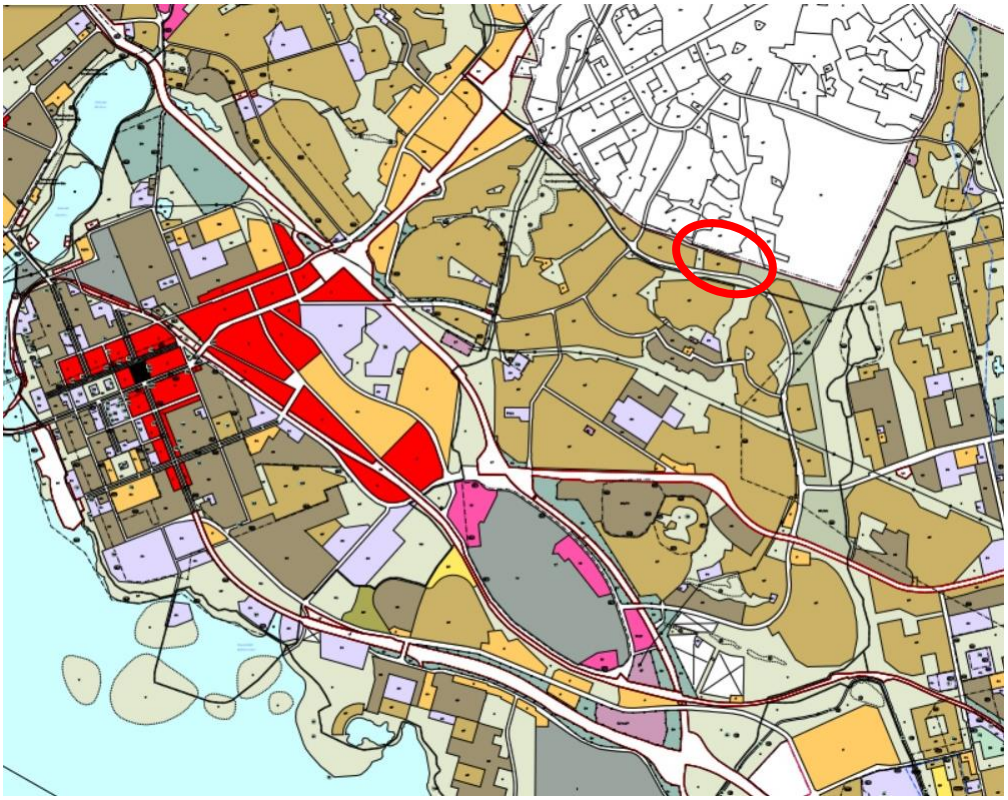
Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa

Suunnittelun tavoite Tavoitteena on kaavoittaa pientalotontteja yleiskaavan mukaisesti ja toteuttaa Viheraluejärjestelmä 2030 ja Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson ulkoilualuesuunnitelman sisältämiä tavoitteita viheralueilla.

Vireilletulo Asemakaavan muutos tulee vireille suunnittelujaoston päätöksellä, kun se hyväksyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Kaavatilanne Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 4.9.2014 vahvistetussa Vaasan yleiskaavassa 2030 alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja maatalousaluetta / virkistysaluetta (MT/V).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään seuraavia selvityksiä:

- Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030
- Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma

Kaavatyön aikana laaditaan ainakin seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Hulevesiselvitys
- Meluselvitys
- Maaperäselvitys

Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Vaasan kaupunki.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
  Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, EPV Energia Oy, Teeri-Kiila ry, Purolan kyläyhdistys, Lågfjärdsbäckens Upprensningsföretag, Mustasaaren kunta

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Asemakaavan vireille tulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Hallintotalolla (Raastuvankatu 33) sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje.

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

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

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää

valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Kaavaprosessin edetessä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Tarpeen vaatiessa tällaisia tilaisuuksia voidaan järjestää myös kokoontumisrajoitukset huomioiden.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaikissa kaavavaiheissa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Asemakaavan muuttamiseksi ei tarvita sopimuksia, kun maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2021.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta:
https://www.vaasa.fi/ak1106

Yhteystiedot

Kaavamuutoksesta on mahdollista keskustella sopimalla tapaaminen suunnittelijan kanssa.
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh: 040 743 8149.
anne.majaneva(at)vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160.
kaavoitus(at)vaasa.fi
Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Välitien pientaloalue
Mellanvägens småhusområde

HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

A2 Käyttöviheralue.
Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER 320 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 320 m²

C2 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT
AREALER 14115 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 14115 m²

B4 Avoin alue ja näkymä.
Öppet område och vy.

PINTA-ALAT
AREALER 832 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 832 m²

C3 Suojametsä.
Skyddskog.

PINTA-ALAT
AREALER 4653 m²
3251 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 7904 m²

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	**Täyttämispvm**	26.08.2021
Kaavan nimi	Välitien pientaloalue		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.04.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	1106
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6829	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	4,6829
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,6829**	**100,0**	**5150**	**0,11**	**4,6829**	**5150**
A yhteensä	1,6547	35,3	5150	0,31	1,6547	5150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,4946	31,9			1,4946	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4858	10,4			0,4858	
E yhteensä	1,0478	22,4			1,0478	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,6829**	**100,0**	**5150**	**0,11**	**4,6829**	**5150**
A yhteensä	1,6547	35,3	5150	0,31	1,6547	5150
AP	0,5936	35,9	1900	0,32	0,5936	1900
AO	1,0611	64,1	3250	0,31	1,0611	3250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,4946	31,9			1,4946	
VL	1,4946	100,0			1,4946	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4858	10,4			0,4858	
Pihakadut	0,4858	100,0			0,4858	
E yhteensä	1,0478	22,4			1,0478	
EV	0,8239	78,6			0,8239	
ET-1	0,2239	21,4			0,2239	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						