



Silmukkatien halli

ASEMAKAAVA NRO 1144

Asemakaavan selostus, ehdotus



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

Vaasan kaupunki | Kaavoitus 10.6.2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

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

Suunnittelulaji: Asemakaavamuutos ja tonttijako
Kaavan nimi: Silmukkatien halli
Kaavan numero: 1144

Laatija: Vaasan kaupunki, Kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Jennifer Heikius
Kaava-assistentti May Wikström

Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
+358 (0)40 188 4187

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen:	6.11.2024
		§ 23/2025
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto:	6.11.2024
	Kaavoitusjohtajan viranomaispäätos:	7.4.2025
	Kaupunkiympäristölautakunta:	18.6.2025
	Kaupunginhallitus:	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto:	XX.XX.XXXX
	Lainvoimainen:	XX.XX.XXXX

1.2. Kaava-alueen sijainti

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



Kuva: Asemakaavamuutoksen sijainti opaskartalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

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

3.1.2.	Alueen historia	7
3.1.3.	Luonnonympäristö	10
3.1.4.	Rakennettu ympäristö	14
3.1.5.	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot.....	18
3.1.6.	Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys.....	19
3.1.7.	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	19
3.1.8.	Palvelut ja virkistys.....	20
3.1.9.	Liikenne	20
3.1.10.	Maanomistussuhteet.....	22
3.2.	Suunnittelutilanne	22
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	22
3.2.2.	Alueelle laadittuja tai aiempia selvityksiä	27
3.2.3.	Kaavoitustilanne ja lähiympäristöä koskevia suunnitelmia.....	28
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	30
4.1.1.	Vireilletulo	30
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	30
4.2.1.	Osalliset	30
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö.....	31
4.3.	Asemakaavan tavoitteet	33
4.3.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	33
4.4.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	34
4.4.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	34
4.4.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	35
4.4.3.	Asemakaavaluonnos.....	37
4.4.4.	Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet	41
4.4.5.	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	44
4.4.6.	Asemakaavan muutosehdotus.....	45
4.4.7.	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.....	45
4.4.8.	Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet.....	45
4.4.9.	Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaan.....	45
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	46

5.1.	Kaavan rakenne	46
5.2.	Mitoitus	46
5.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	46
5.4.	Aluevaraukset.....	46
5.5.	Kaavan vaikutukset	54
5.5.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	54
5.5.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	54
5.5.3.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	55
5.5.4.	Vaikutukset liikenteeseen.....	55
5.5.5.	Sosiaaliset vaikutukset.....	56
5.6.	Kaavamerkinnot ja-määräykset	56
5.7.	Nimistö	56
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	57
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	57
6.2.	Toteutuksen seuranta.....	57

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1.	Asemakaavaehdotuksen kaavakartta
LIITE 2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3.	Havainnekuvat
LIITE 4.	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 5.	Viheralueiden hoitoluokituskartta
LIITE 6.	Tonttijako

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavatyössä tullaan hyödyntämään seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Silmukkatien hallin ak1144 hulevesiselvitys. Vaasan kaupunki 2025
- Silmukkatien kenttä luontokartoitus. Vaasan kaupunki 2024
- Vanhan Pakan tien luontokartoitus. Vaasan kaupunki 2021
- Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2021. Vaasan kaupunki 2021
- Valtatien 8 parantaminen välillä valtatie 3-Sepänkyläntie, Vaasa. Ely-keskus 2014
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030. Vaasan kaupunki 2008

Muita selvityksiä tehdään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten 06.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.11.–04.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on täydennetty ja tarkistettu 07.4.2025 ja se asetettiin uudelleen nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä.

Kaavoitusjohtaja hyväksyi asemakaavamuutoksen luonnoksen valmisteluvaiheen kuulemista varten 07.04.2025. Asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 15.4.–29.04.2025.

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

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

2.2. Asemakaava

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

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada lainvoimainen asemakaava vuoden 2025-2026 aikana. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivuilta: www.vaasa.fi/ak1144

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

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



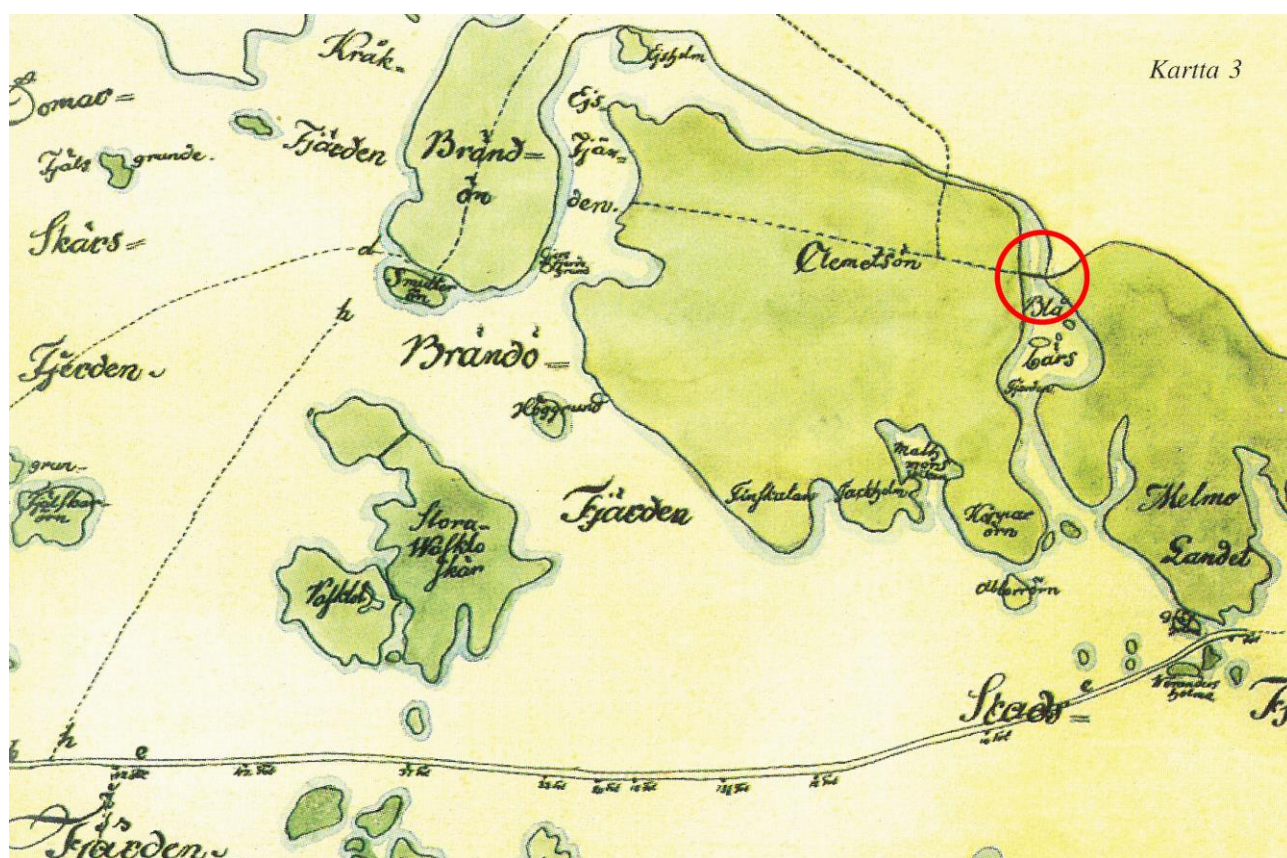
Kuva: Asemakaavoitettava alue vuoden 2021 ortoilmakuvassa.

3.1.2. Alueen historia

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

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

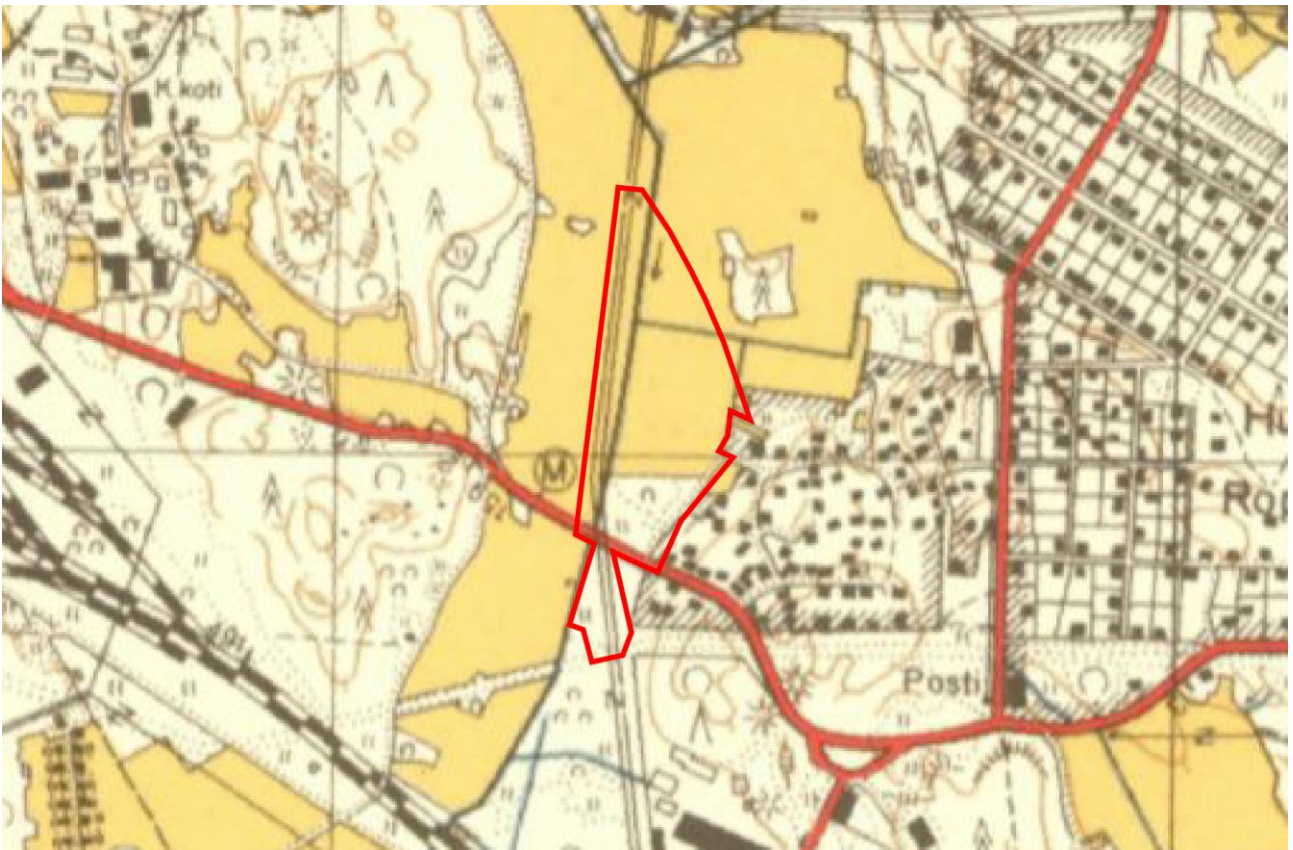
Vaasan palon jälkeen vuonna 1852 päätettiin kaupungin jälleenrakentamisen sijasta perustaa uusi kaupunki edullisemmalle satamapaikalle Klemetsön niemelle. Uuden kaupungin nimeksi tuli Nikolainkaupunki. Liikenne lisääntyi Huutavanmäen ja Klemetsön välillä, ja kylästä kasvoi haluttu taajama-alue, joka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



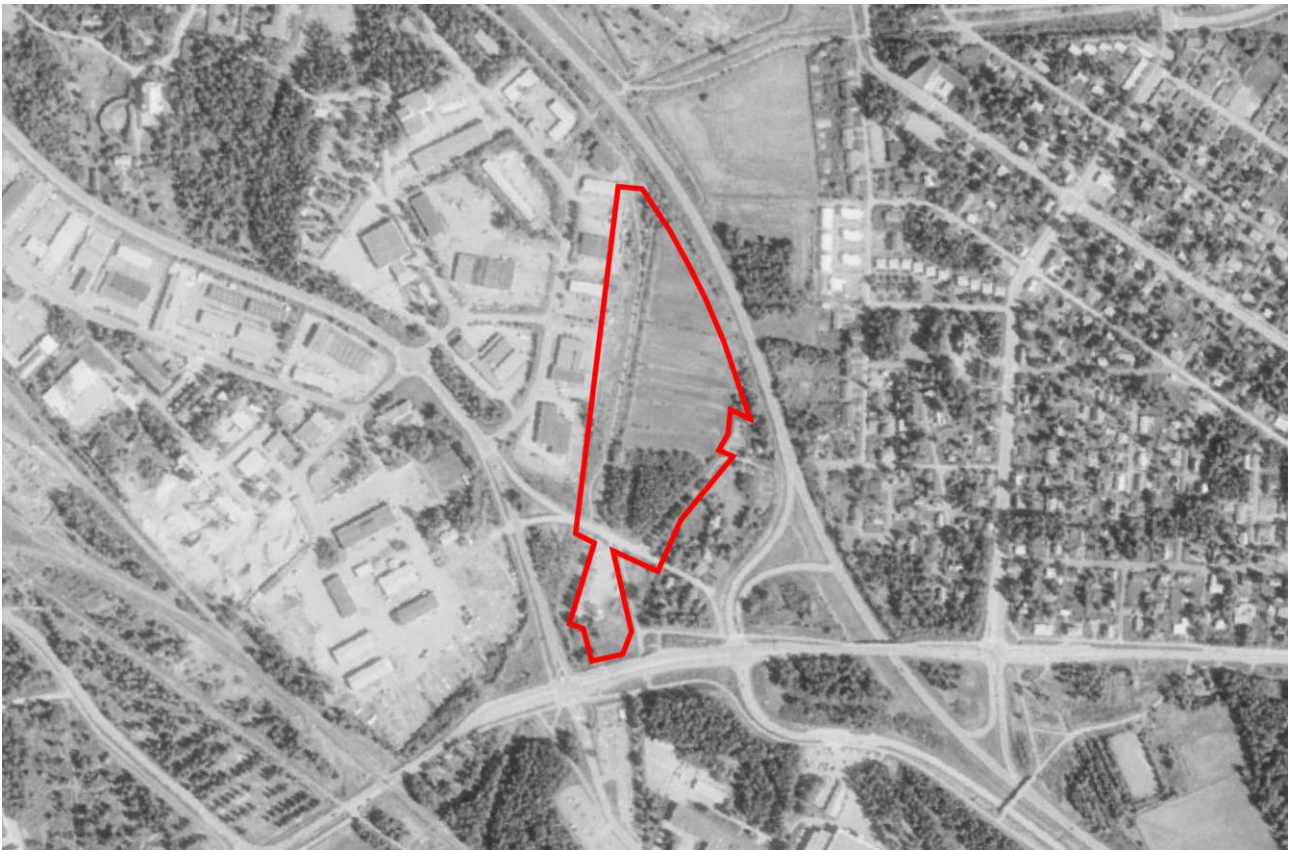
Kuva: Kaavoitusalue vuoden 1762 kartalla. Kaavoitusalueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella.



Kuva: Kaavoitusalue vuoden 1934 ilmakuvasa.



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



Kuva: Kaavoitusalue vuoden 1994 ilmakuvassa.

3.1.3. Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on tehty kaksi luontoselvitystä, joista toinen Vanhan Pakan tien liikealueelle maastokaudella 2020 ja toinen Silmukkatien jalkapallokenttää ympäröivälle alueelle maastokaudella 2024. Luontoselvityksissä on kartoitettu alueiden pesimälinnustoa, luontotyyppejä ja kasvillisuutta sekä liito-oravien, viitasammakkojen ja lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Asemakaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys keväällä 2025. Selvityksen tarkoituksena oli tutkia alueen hulevesitilannetta ja miten suunniteltua maankäyttö vaikuttaa alueen hulevesiin ja löytää sellaisia ratkaisuja hulevesien hallintaan, joilla voidaan ehkäistä mahdollisia tulvavahinkoja alueella. Tätä käsitellään tarkemmin kappaleessa 5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Tiedot kaava-alueen hulevesitilanteesta perustuvat lisäksi syksyllä 2024 tehtyyn analyysiin ja tuolloin käytyihin keskusteluihin sekä 20.8.2024 pidettyyn tapaamiseen.

Selvitykset ovat asemakaavan liitteinä ja luettavissa kaavan verkkosivulta.

Maisemarakenne

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



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

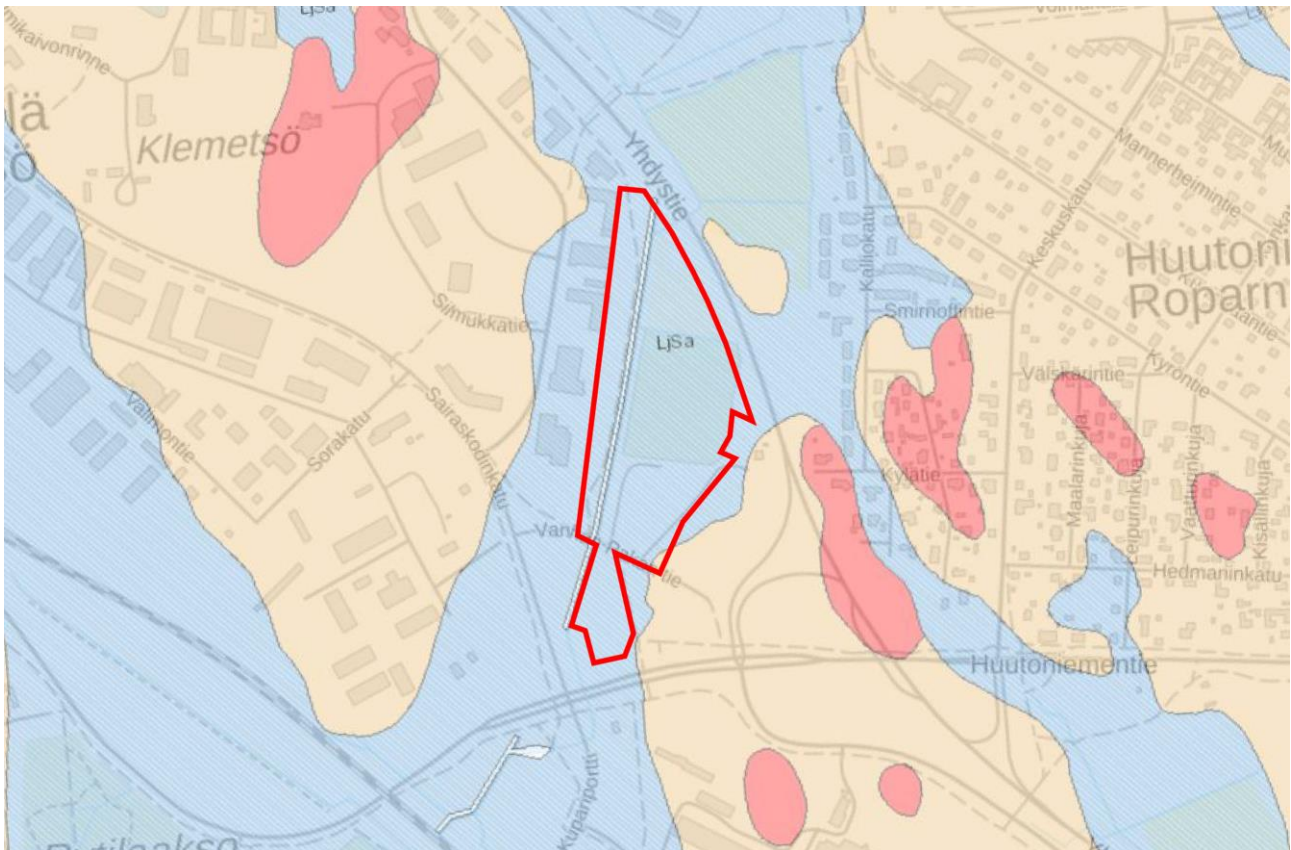
Luontotyypit ja kasvillisuus

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

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

Maaperä

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



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

Lajit

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

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

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

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

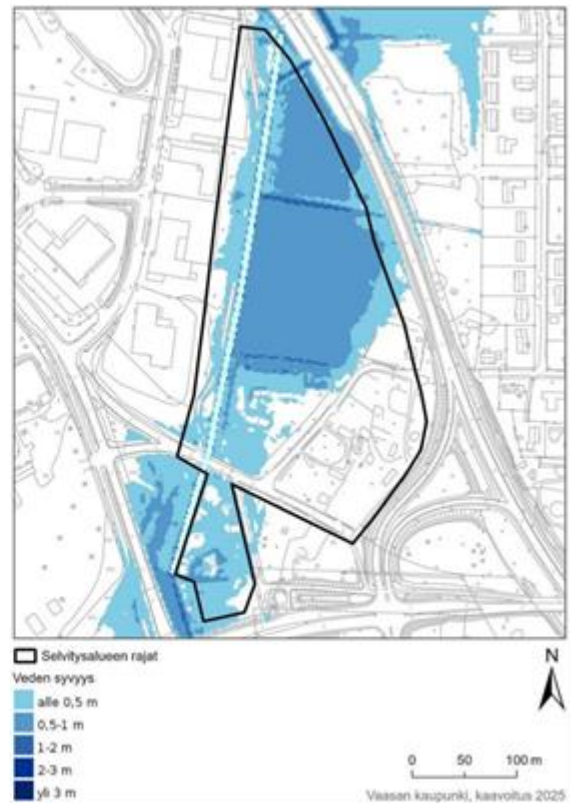
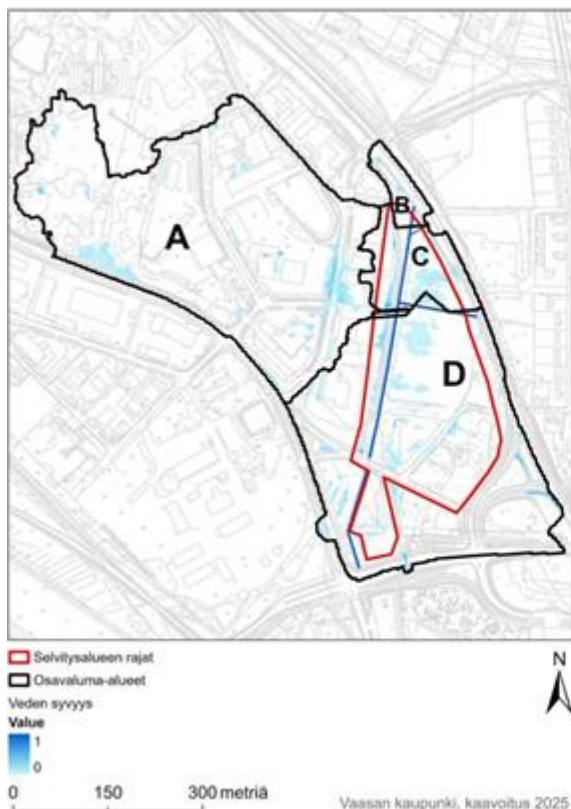
ympärillä olevalla alueella havaittiin yhteensä 15 lepakkoa, joista yksitoista tunnistettiin pohjanlepakoksi ja neljä lepakkoa jäi lajiltaan määrittelemättä. Viitasammakoita ei ole havaittu kaava-alueella.

Hulevedet ja tulvariski

Kaava-alue sijaitsee Pitkänlahden valuma-alueen eteläosassa, joka vastaanottaa hulevesiä Klemetilän eteläosasta, ABB:n alueelta ja Hietalahdesta. Kaava-alueella hulevedet valuvat edelleen painovoimaisesti kohti merta, mutta lisäksi vettä pumpataan etelästä pohjoiseen ja johdetaan Onkilahden pohjoiseen altaaseen. Hulevedet valuvat kaava-alueen ulkolaitojen korkeammalla sijaitsevilta alueilta kohti keskellä olevia, matalampia alueita ja kertyvät alueen läpi kulkevaan valtaojaan.

Tämä oja on erittäin tärkeä valuma-alue, joka kerää hulevedet laajalta alueelta, myös kaava-alueen rajojen ulkopuolelta. Siksi on erittäin tärkeää, että ojan kapasiteettia ei vähennetä. Samalla oja on tärkeä alueella oleskeleville lajeille. Sorsalinnut käyttävät ojaa liikkumiseen, pesimälinnut puolestaan juomavetenä, ja lepakot saalistavat jonkin verran ojan läheisyydessä. Kaava-alueella maanpinnat ovat suureksi osaksi vettä läpäiseviä tai osittain vettä läpäiseviä, mutta savinen maaperä läpäisee vettä huonosti. Kaava-alueen kasvillisuus ja metsäalueet auttavat huleveden tehokkaassa viivytyksessä ja haihtumisessa. Lisäksi alueella on useita luonnollisia painanteita, jotka myös viivyttävät valumaa.

Kaava-alueella maaston korkeus merenpinnasta vaihtelee +0,9 ja +2,8 metrin välillä. Ojan keskimääräinen veden syvyys on noin +0,08 metriä merenpinnan yläpuolella. Kaava-alue sijaitsee alueella, jossa tulvariski on huomattava ja ilmaston lämpeneminen lisää tulvariskiä entisestään. Tulvaherkät rakenteet riittävän korkeuteen tulvavahinkojen välttämiseksi. Vaasan rakennusjärjestyksen mukaan uudet rakennelmat on sijoitettava vähintään 2,8 metriä merenpinnan yläpuolelle mahdollisten tulvatilanteiden aiheuttamien vahinkojen välttämiseksi.



Kuva: Tulva-alueet 52 mm/h sateella (vasemmalla) / tulva-alueet harvinaisen, kerran sadassa vuodessa toistuvan merivesitulvan aikana (oikealla).

3.1.4. Rakennettu ympäristö

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

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



Kuva: Ilmakuvanäkymä alueelle.



Kuva: Teollisuusalue kaava-alueen länsipuolella.



Kuva: Pieni rakennus, joka sijaitsee jalkapallokentän kaakkoiskulmassa.



Kuva: Yksityisomistuksessa oleva kiinteistö kaava-alueen itäpuolella.



Bild: Kävely- ja pyörätie.



Kuva: Vanhan Pakan tien liikealue.



Kuva: Nykyinen Silmukkatien kenttä.

3.1.5. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Aiemmat suojelupäätökset / muinaismuistot

Muinaismuistot

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

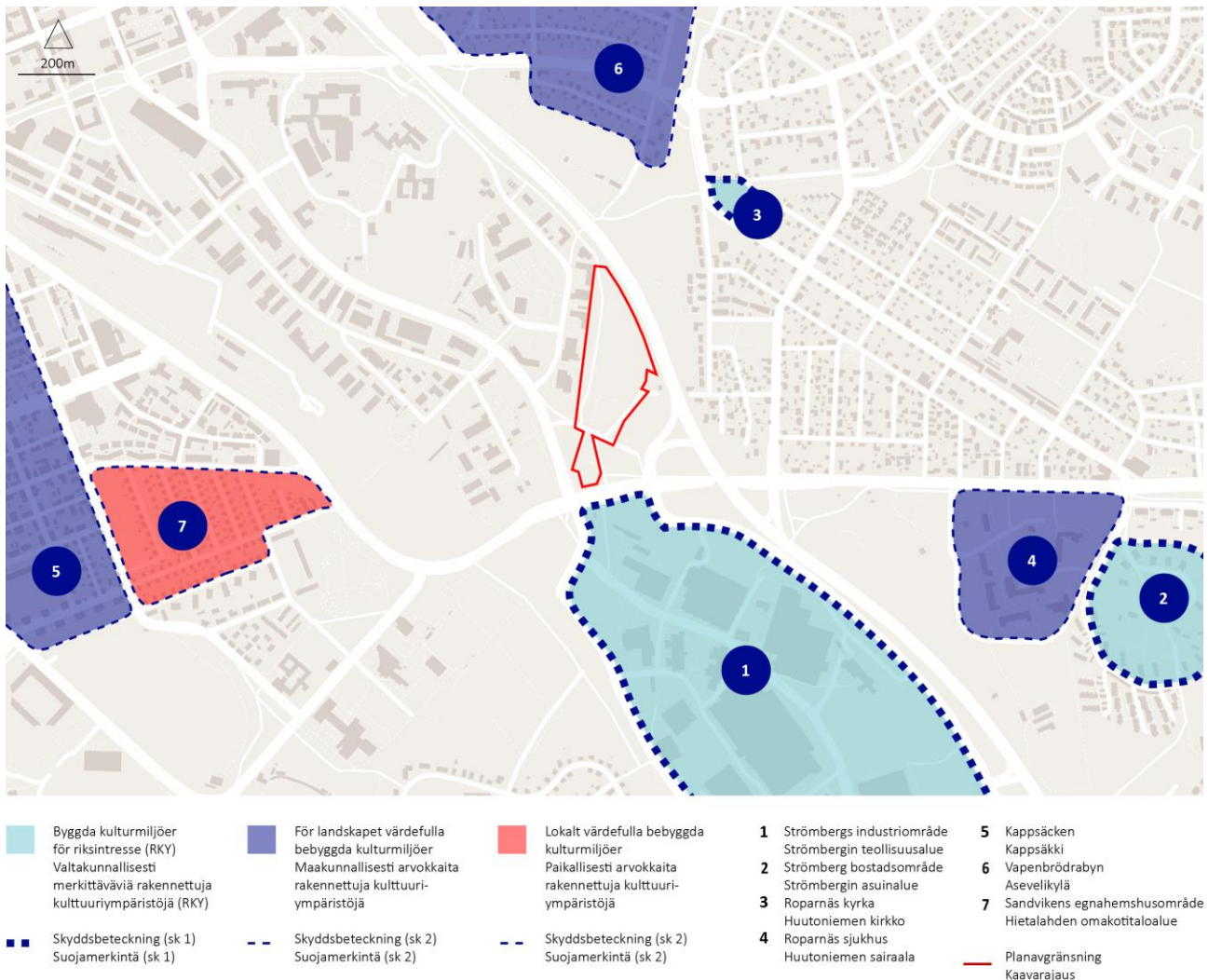
Aiempi asemakaavasuojelu

Kaavoitettavalla alueella ei ole suojeltuja rakennuksia nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa.

Muut suojelupäätökset

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

ABB Strömbergin tehdasalueen ja työläisten asuinalueen, joka tunnetaan myös nimellä ”Neekerikylä”, on suunnitellut arkkitehti Alvar Aalto 1940-luvun puolivälissä. Rakennukset ovat eri arkkitehtien suunnittelemia. Alueen teollisuushallit ovat peräisin 1960- ja 1970-luvuilta. ’Aaltopuiston’ asuinalue rakennettiin 1940-luvulla ja on Alvar Aallon suunnittelema. Suurin osa rakennuksista on säilynyt. Professori Aarno Ruusuvuoren vuonna 1963 suunnittelema Huutoniemen kirkko kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön valikoimaan merkittävästä suomalaisesta modernistisesta arkkitehtuurista. Ensimmäiset rakennukset Huutoniemen sairaala-alueelle toteutettiin 1920-luvulla, ja aluetta laajennettiin 1980-luvulle asti. Kapsäkin alue on peräisin C. A. Setterbergin vuonna 1854 laatimasta uuden Nikolainkaupungin kaupunkisuunnitelmasta. Rakennukset toteutettiin pieninä rakennuksina vähävaraisille vuonna 1864. Asevelikylän alue toteutettiin vuonna 1946 rintamalta palaavien sotaveteraanien asuinalueeksi. Asevelikylä valittiin valtakunnallisessa kilpailussa vuoden kaupunginosaksi vuonna 2012. Ensimmäiset talot Hietalahteen on rakennettu 1920-luvulla. Merkittävimpiä alueita ovat korttelit 9–13 ja 14.



Kuva: Rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

3.1.6. Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

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

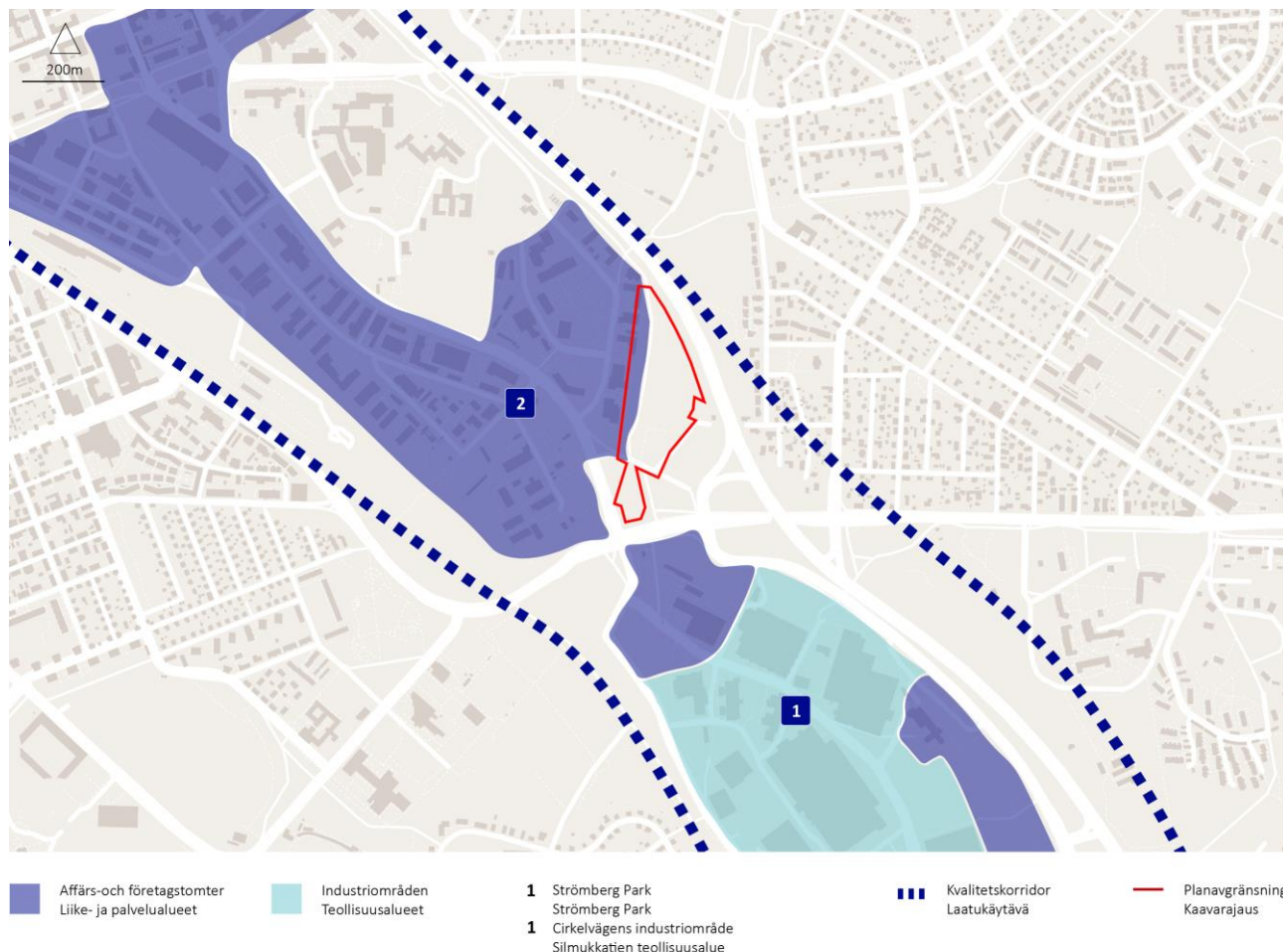
Huutoniemen suuralueella suomenkielisten 0–6-vuotiaiden lasten määrän lasku on huomattava ja sama ilmiö koskee myös Vaasan muita alueita sekä Suomea yleisesti. Suomenkielisen väestön syntyvyys on laskenut yli puolella viimeisten 10 vuoden aikana Vaasassa. Sen sijaan ruotsinkielisen väestön syntyvyys on pysynyt melko vakaana. Vieraskielisen väestön määrä on kasvanut voimakkaasti ja osaltaan auttanut ylläpitämään syntyvyyttä. Vaasa tarvitsee jatkossakin mahdollisimman paljon maahanmuuttajia. Tästä huolimatta Vaasa on päässyt pidemmälle kuin useimmat vastaavan kokoiset kaupungit ja seudut Suomessa.

3.1.7. Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Huutoniemi on yksi kaupungin paikalliskeskuksista. Itse kaava-alueella ei ole työpaikkoja, mutta kaava-alueen läheisyydessä on monenlaisia työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa, jotka työllistävät suuren osan kaupungin väestöstä. Kaava-alue on osa Vaasan laatuikäytävää, joka ulottuu lentokentältä keskustan kautta Kivihakaan ja koostuu kaupungin tärkeimmistä työpaikka- ja palvelualueista. Laatuikäytävään sisältyy

kaavoitettuja ja uusia liike- ja yritysalueita, työpaikka-alueita, kampusalueita, opetuksen ja tutkimuksen alueita sekä teollisuusalueita.

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



Kuva: Kaava-alueen sijainti Vaasan laatukäytävällä.

3.1.8. Palvelut ja virkistys

Kaava-alueella sijaitsee nykyinen Silmukkatien kenttä, muista palveluja ei kaava-alueella ole. Huutoniemen keskustoiminnot sijaitsevat kävelyetäisyyden päässä kaava-alueelta. Lähin päiväkotikoti on noin 300 metrin ja peruskoulu noin 900 metrin päässä kaava-alueelta. Apteekki, ruokakauppa, ravintolat, baarit ja kampaamo ovat noin 1,2 km:n päässä kaava-alueelta. Nuorisotila kohtaamispaikka Huudiin ja kirjastoon on kaava-alueelta noin 1,5 km. Lähin leikkipuisto on noin 900 metrin päässä kaava-alueelta.

3.1.9. Liikenne

Autoliikenne

Kaava-alueelle on helppo saapua autolla. Kaava-alue rajautuu etelässä Huutoniementiehen, idässä ja pohjoisessa Yhdystiehen ja lännessä Silmukkatiehen. Yhdystie (E8) on yksi Pohjois- ja Etelä-Suomen yhdistävistä kantateistä. Huutoniementien sillalla tehtiin liikennemittaus vuonna 2016. Huutoniementien keskimääräiseksi vuorokausiliikenteeksi mitattiin 12 100 ajoneuvoa, raskaiden ajoneuvojen osuus oli 3 % ja

keskinopeus 43 km/h (V85 = 49 km/h). Suurin sallittu ajonopeus on 50 km/h. Alueen muilla teillä ei ole tehty mittauksia. Yhdystien suurin sallittu ajonopeus on 80 km/h, mikä aiheuttaa melua kaava-alueelle.

Joukkoliikenne

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

Kevyt liikenne

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

Pysäköinti

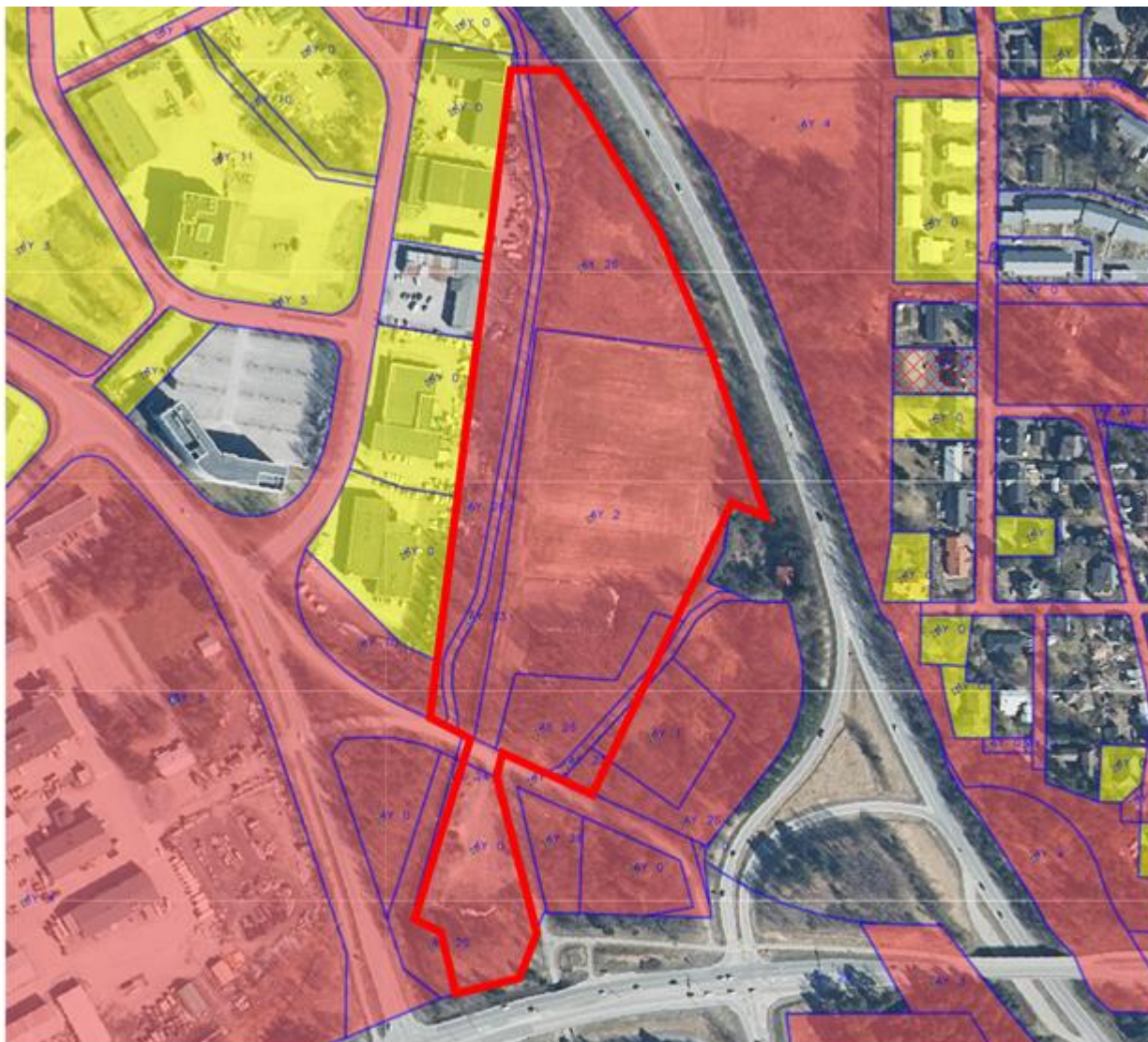
Jalkapallokentän eteläpuolella on suuri sorakenttä, jota vierailijat käyttävät pysäköintiin. Sorakentällä on tilaa monille autoille, mutta suurimman osan ajasta se on lähes tyhjillään.



Kuva: Analyysi kaavoitusalueen liikenteestä.

3.1.10. Maanomistussuhteet

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



Kuva: Suunnittelualueen maanomistus.

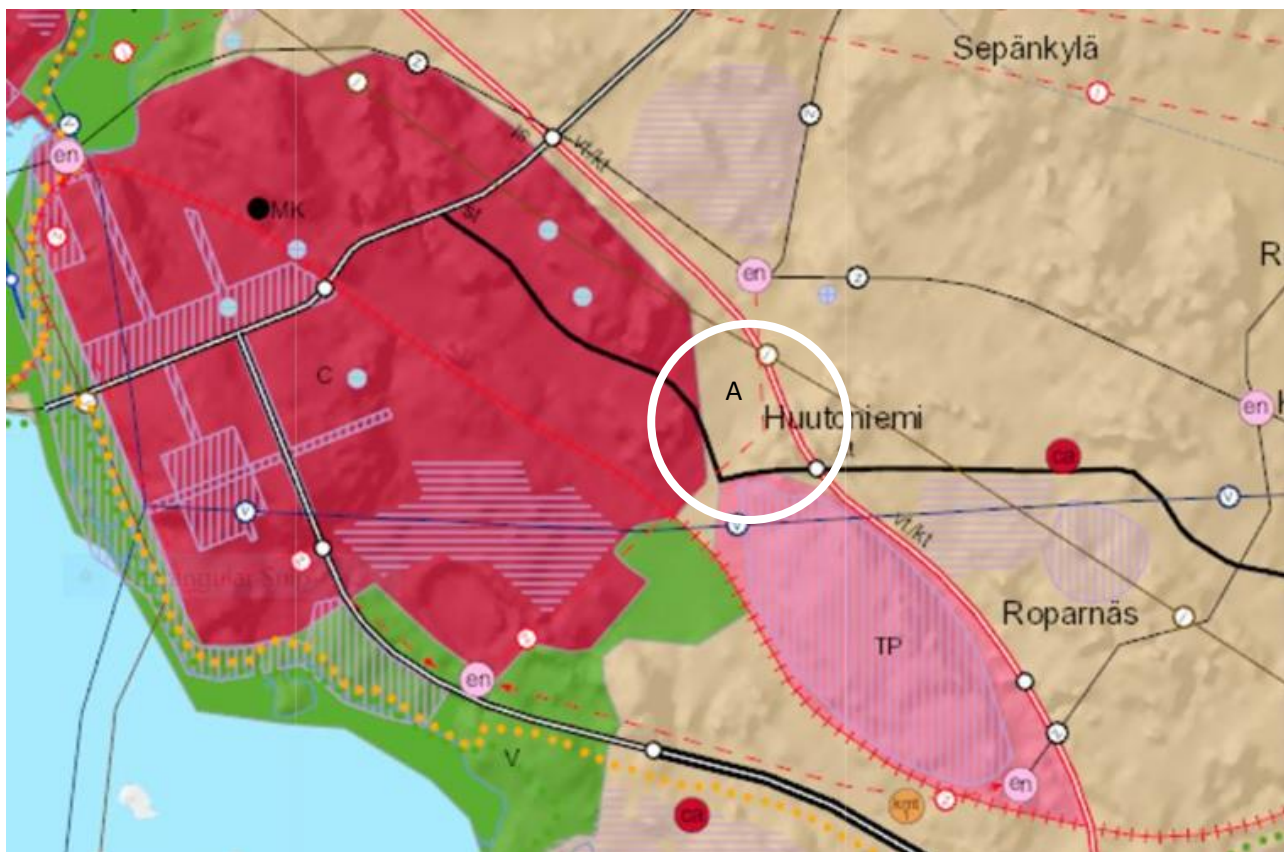
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

Maakuntahallitus päätti 28.9.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n laatiminen aloitetaan. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnan omiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa. Maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2024. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto käsittelee Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 kokouksessaan 7.4.2025.



Kuva: Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

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

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

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

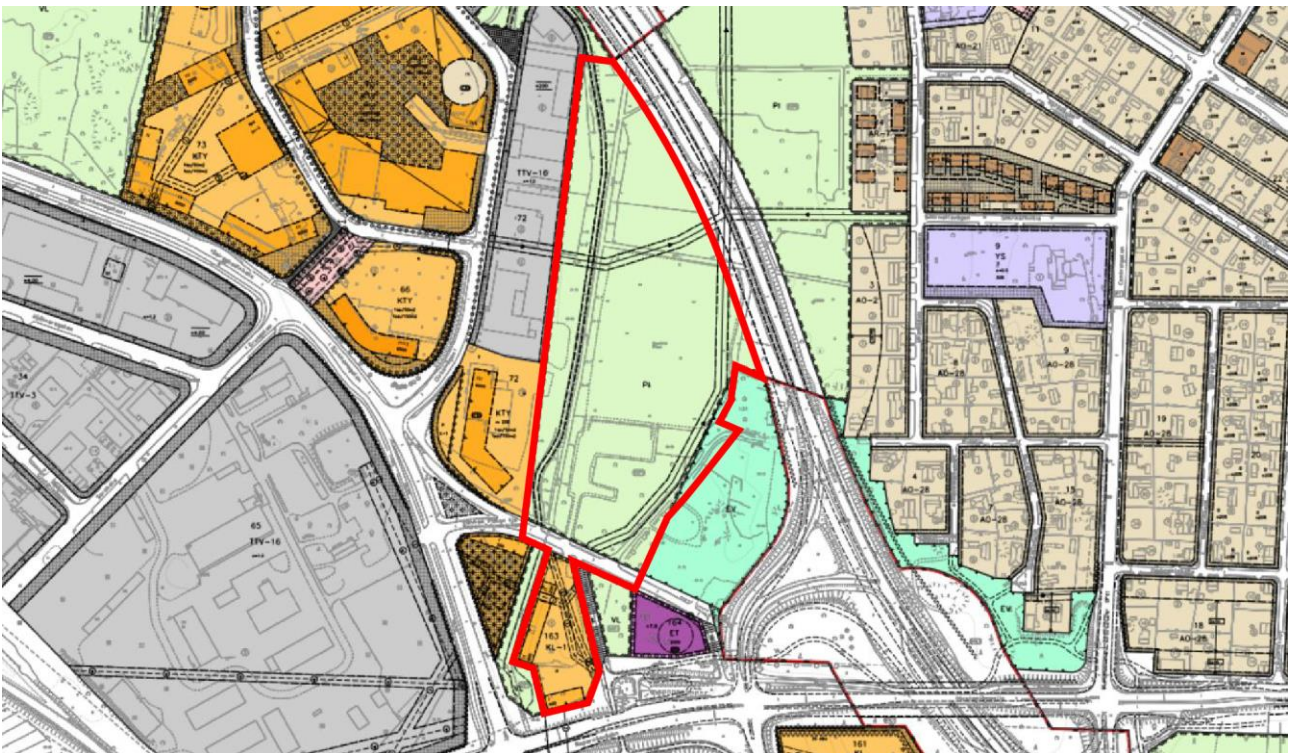


Bild: Ote Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:stä.

Asemakaava

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

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



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavassa nro 540 kaava-alue on osoitettu

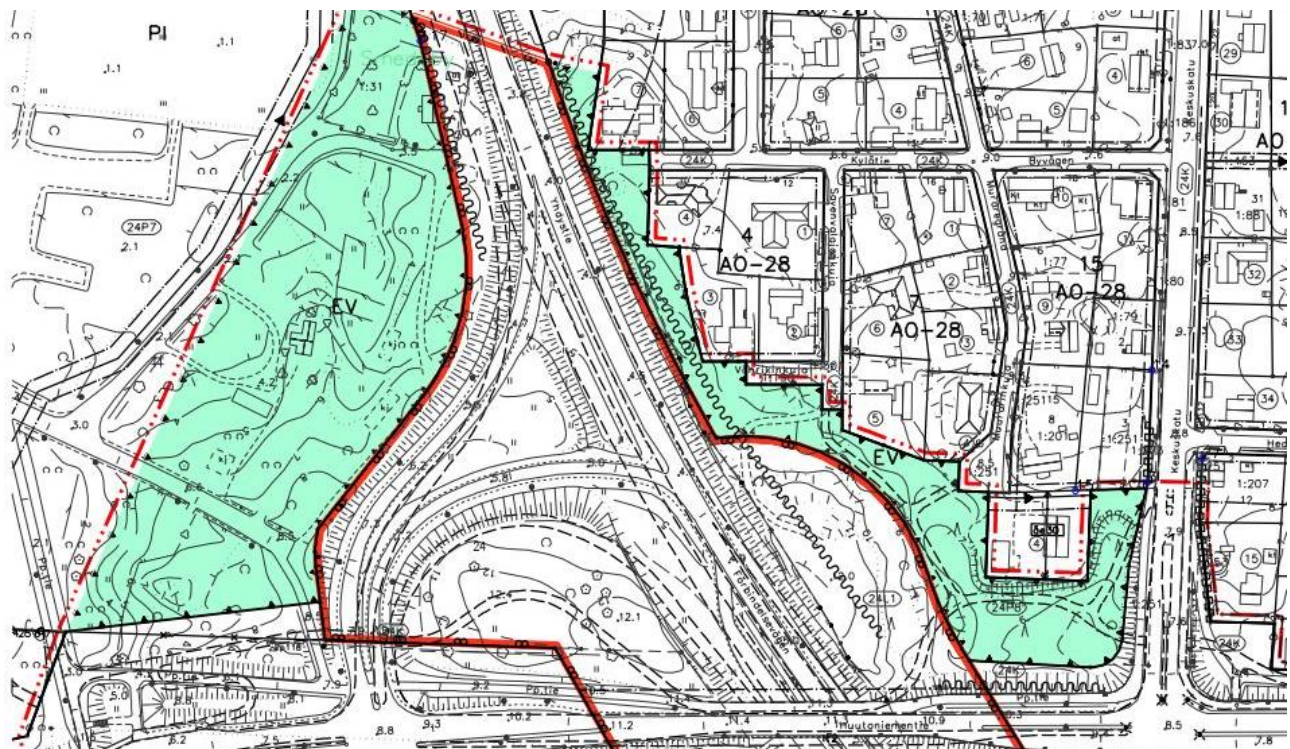
- **istutettavaksi puistoalueeksi (PI).**
- **avoimelle pintavesiojalle tai viemärilinjalle varatuksi alueeksi (W).**
- **ohjeellisesti yleiseksi kevyelle liikenteelle varatun alueen osaksi (jp).**



Kuva: Ote asemakaava 540:stä.

Asemakaavassa nro 982 kaava-alue on osoitettu

- **suojaviheralueeksi (EV).**



Kuva: Ote asemakaava 982:stä.

Asemakaavassa nro 1113 kaava-alue on osoitettu

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



Kuva: Ote asemakaava 1113:sta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

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

Pohjakartta

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

Johtorasitteet

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

Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätös

Alueella ei ole suojelukohteita.

3.2.2. Alueelle laadittuja tai aiempia selvityksiä

Hulevesiselvitys 2025

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys kaava-alueelle keväällä 2025. Hulevesiselvitystä kattavammin tietoa kohdassa 3.1.3 Luonnonympäristö. Selvityksen tarkoituksena on selvittää selvitysalueen muuttuvan maankäytön vaikutus alueen hulevesiin ja löytää hulevesien hallintaratkaisuja, joilla voidaan ennaltaehkäistä alueella mahdollisesti syntyviä tulvahaittoja. Selvitys tehtiin kaavaluonnoksen pohjalta. Sen jälkeen korttelirakenteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia, jotka vaikuttaisivat hulevesiselvitykseen. Tätä käsitellään tarkemmin kappaleessa 5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.

Selvitys on asemakaavan liitteenä ja luettavissa kaavan verkkosivulta.

Luontoselvitykset 2020 ja 2024

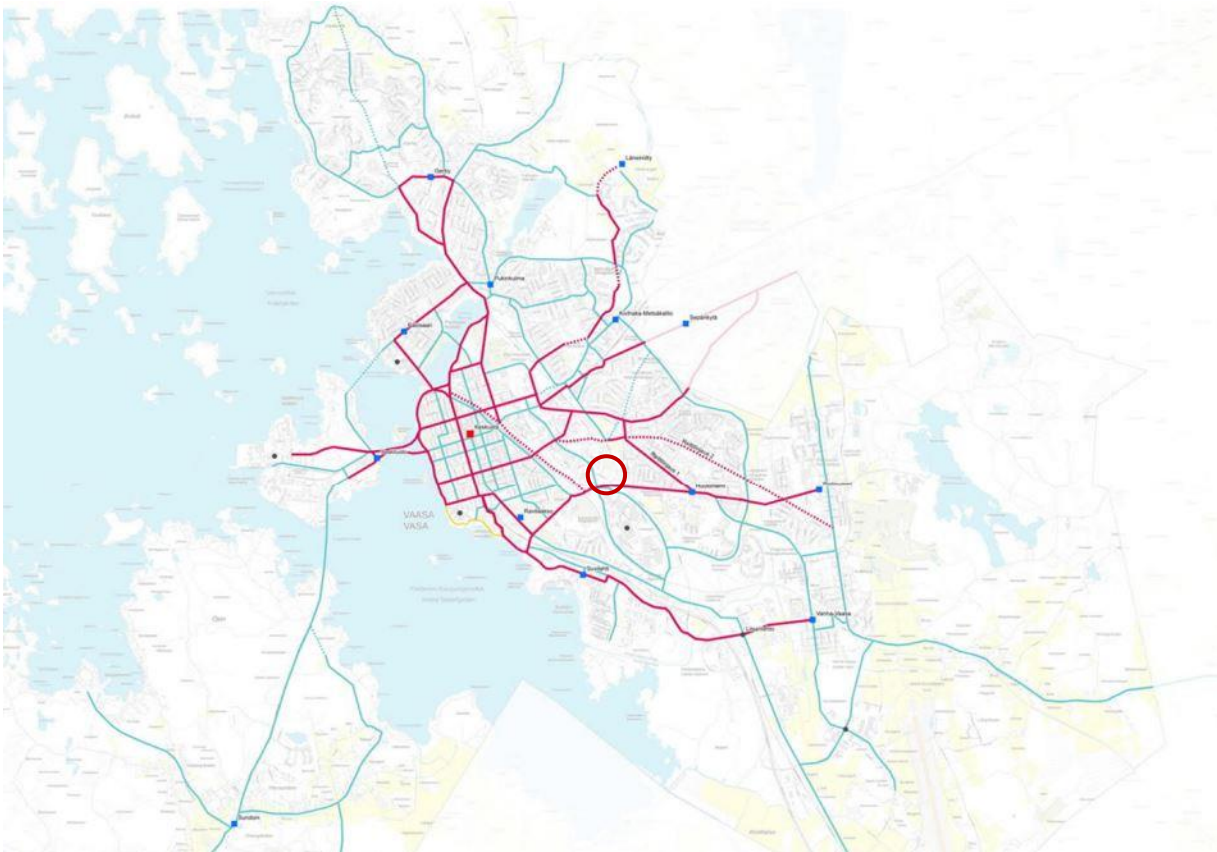
Kaava-alueelle on tehty kaksi luontoselvitystä, joista toinen Vanhan Pakan tien liikealueelle maastokauden 2020 aikana ja toinen Silmukkatien jalkapallokenttää ympäröivälle alueelle maastokauden 2024 aikana. Luontoselvityksistä kattavammin tietoa kohdassa 3.1.3 Luonnonympäristö. Luontoselvityksissä on kartoitettu alueiden pesimälinnustoa, luontotyyppejä ja kasvillisuutta sekä liito-oravien, viitasammakkojen ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Selvitykset ovat asemakaavan liitteinä ja luettavissa kaavan verkkosivulta.

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030

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

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



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

Vt 8 ja st 724 Vaasan yhdystie

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



Kuva: Yhdystien parantaminen. Väylävirasto, 2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

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

4.1.1. Vireilletulo

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

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Kaavatyössä osallisia ovat:

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

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 06.11.2024, ja se oli nähtävillä 20.11.–04.12.2024. Suunnitelman nähtävilläolon aikana osallisia on kuultu lähtökohdista ja selvityksistä, kaavatyön aikataulusta, alustavista tavoitteista, osallisten määrittelystä sekä vuorovaikutuksen järjestämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on täydennetty ja tarkistettu 07.4.2025 ja se asetettiin uudelleen nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä. Asemakaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kuulutuksin ja kirjein sekä kaupungin verkkosivuilla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 15–29.04.2025. Asemakaavasta on pyydetty ennakolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

Julkinen nähtävilläolo

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

4.2.3. Viranomaisyhteistyö

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

Aloituskokous

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

Kuntatekniikka

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

Vaasan Vesi

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

Kiinteistötoimi

Aiesopimus on 22.11.2024 lähtenyt hankkeeseen ryhtyvälle allekirjoitettavaksi.

Pelastuslaitos

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

Liikuntapalvelut

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

Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö

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

Rakennusvalvonta

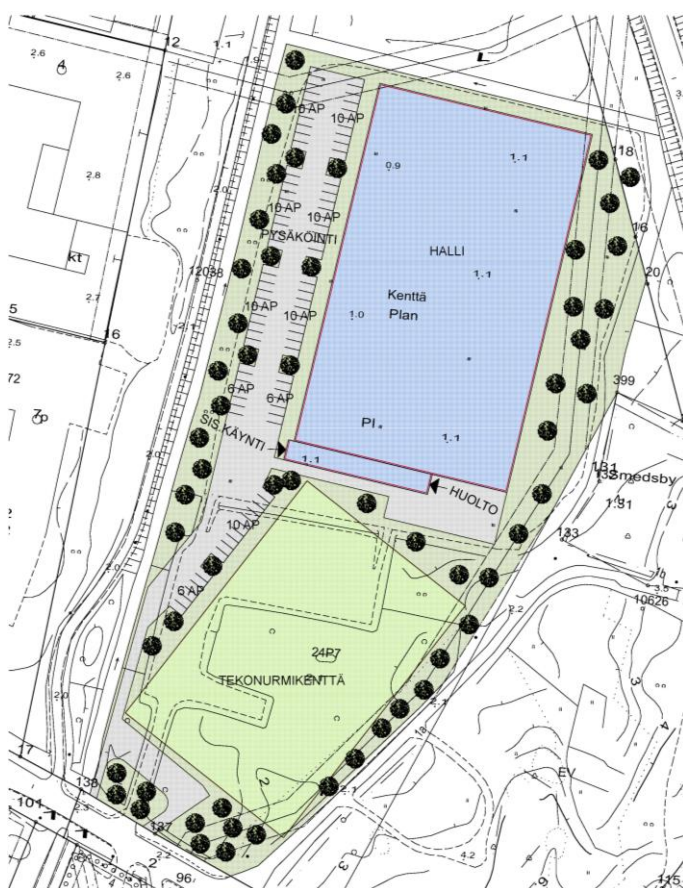
Tulva- ja rakentamiskorkeus tulisi huomioida heti suunnittelun alussa. Alin rakentamiskorkeus on kastuvien rakenteiden osalta keskiveden korkeuden osalta tällä hetkellä +2.06 m. Mikäli alin rakentamiskorkeus alitetaan, rakennuslupien myöntämisperusteissa vastuut vahinkojen osalta kirjataan erikseen.

Pohjanmaan museo

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

Kaavoitus

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



Kuva: Alustava asemapiirros, joka muodosti pohjan aloituskokouksen keskustelulle.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

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

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Osallisten tavoitteet

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

Muiden asemakaavamuutokseen kantaa ottaneiden tavoitteena on, että asemakaavamuutos vaikuttaisi kulttuuriympäristöön sekä maisema- ja luontoarvoihin mahdollisimman vähän. Paikan nykyinen virkistysarvo yleisölle avoimena alueena tulisi säilyttää mahdollisimman hyvin. Lisäksi halutaan vähentää asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsevilla teollisuusalueella esiintyvää rikollisuutta harventamalla viereistä viheraluetta näkyvyyden parantamiseksi alueelle. Suunnittelussa katsotaan, että on tärkeää huomioida myös tulvariskit, rakentamiskorkeudet, johto-oikeudet, toimiva liikennejärjestelmä sekä se, että asemakaavaan kuuluu valtatie 8 ja sen suoja-alueiden päivitetty tiesuunnitelma.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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

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

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

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

Asemakaavamuutokseen päätettiin ottaa mukaan Finnmap Infra Oy:n alustava suunnitelma Yhdystien tiesuunnitelmaksi, johon Vanhan Pakan tien tiealue kuuluu. Tiesuunnitelmassa ehdotetaan katualueen leventämistä 16 metristä 23 metriin, jotta saataisiin tilaa uudelle katualueen läpi linjattavalle ja nykyistä kevyen liikenteen väylää pitkin jatkuvalla pyörätielle. Samalla huomioitiin suoja-alue, jolle on tehtävä

varaus 30 metrin säteelle Yhdystien lähimmästä tien keskilinjasta ja jonne ei saa sijoittaa rakennuksia. Lisäksi päätettiin, että asemakaavaluonnoksessa tulee huomioida kaksi alueella olevaa tuoksuköynnöskeusamaa, ja siksi niitä ympäröivästä puustosta säilytettiin riittävän suuri osa.

Asemakaavamuutosalueen rajausta on muutettu ja täsmennetty luonnoksen valmistelun aikana.

4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

Telia Finland Oyj (20.11.2024)

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

Vastine: Otetaan huomioon asemakaavan laadittaessa.

Erillisverkot (26.11.2024)

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

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vaasan Vesi (26.11.2024)

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

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

Rakennusvalvonta (2.12.2024)

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

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pohjanmaan liitto (2.12.2024)

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

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pohjanmaan museo (4.12.2024)

Museo näkee sisäisen ristiriidan asemakaavamuutoksen tavoitteessa kehittää monipuolinen liikunta- ja virkistysalue, jossa paikan luonto ja maisemalliset arvot säilytetään. Näin erityisesti, kun mietitään, mitä suunnittelualueelle halutaan rakentaa. Kohteeseen on vaikea toteuttaa suurta urheiluhallirakennusta,

tekonurmikenttää, pysäköintialueita ja turvallisia liikennejärjestelyjä ilman, että ne vaikuttavat heikentävästi kulttuuriympäristöön sekä maisema- ja luontoarvoihin. Myös alueen virkistysarvot todennäköisesti kärsivät, kun tiloja varataan pienen urheilijaryhmän käyttöön.

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

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

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

Pohjanmaan pelastuslaitos (4.12.2024)

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

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

ELY-keskus (23.1.2025)

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

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

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

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

4.4.3. Asemakaavaluonnos

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

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

Aluevarauksille laaditaan kaavamääräyksiä, joilla alueiden toteuttamista ohjataan tarkemmin:

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

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

Liikerakennusten korttelialue (KL-1)

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

Lähivirkistysalue (VL)

Suojaviheralue (EV)

Istutettava alueen osa

Istutettava puurivi

Katu

Ajoyhteys

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Pysäköintipaikka

Maanlaista johtoa

Vesialueena säilytettävä alueen osa

Alueen osa, jolla on puusto säilytettävä

Ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa urheiluhallin

Yleismääräyksiä:

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

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

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

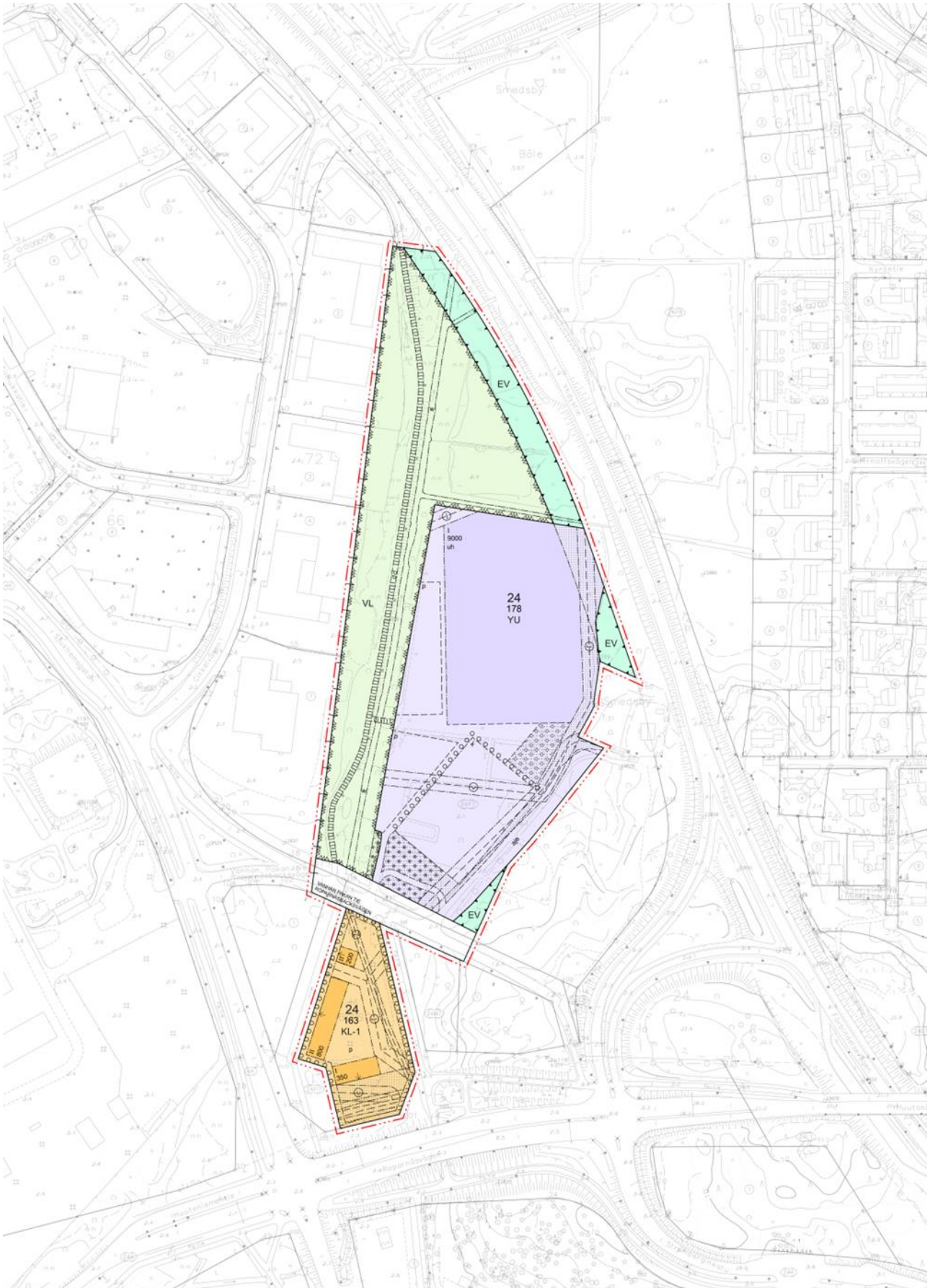
Pysäköinti- ja liikennealueita ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä, kuten soraa tai kivituhkaa. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee säilyttää luonnontilassa tai istuttaa ja täydentää uusilla puilla.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

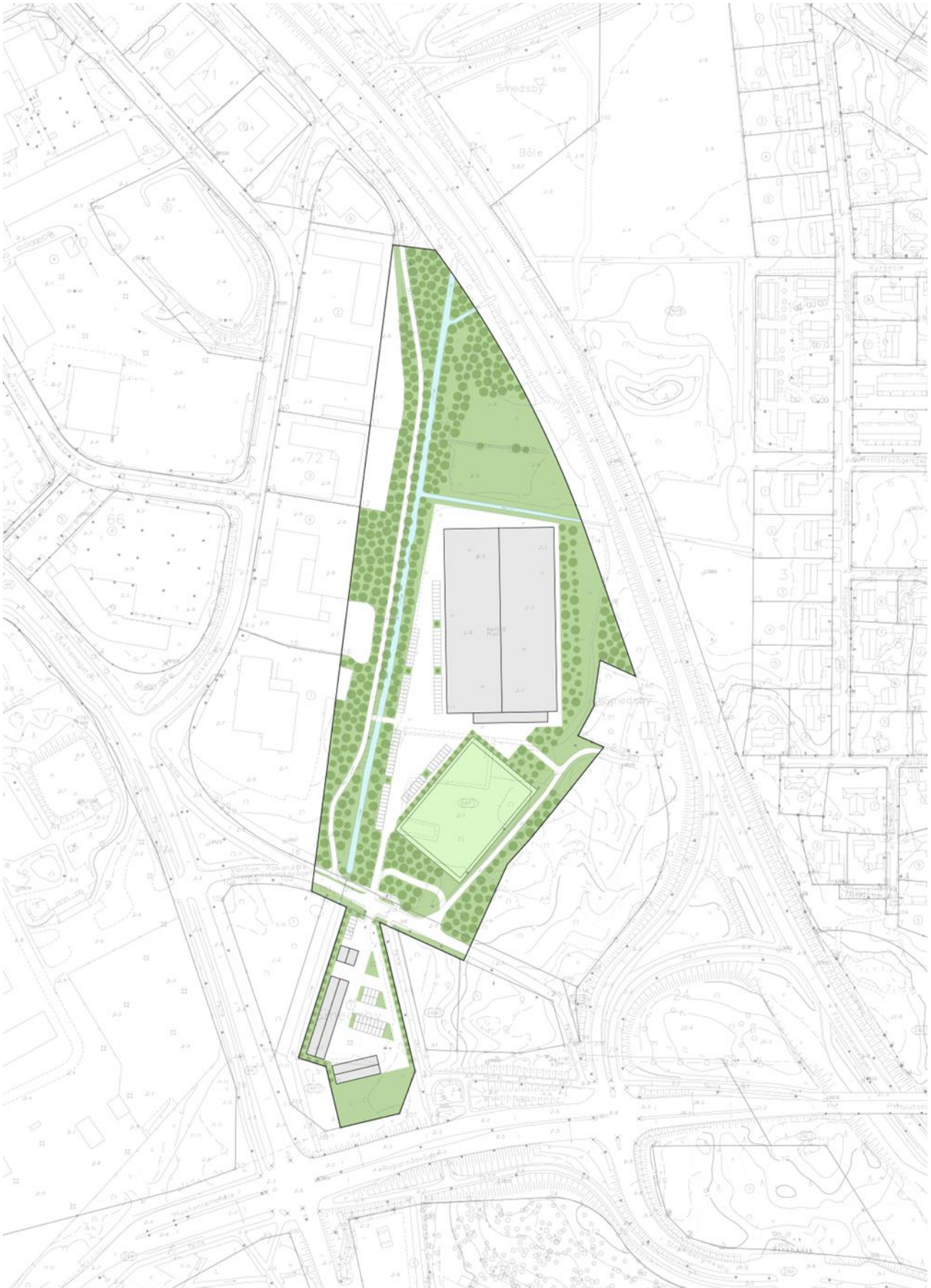
– YU-kortteli 1 ap/100 k-m² sekä rakennuksille 1 pp/50 k-m² ja pelikentälle 1 pp/100 k-m².

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

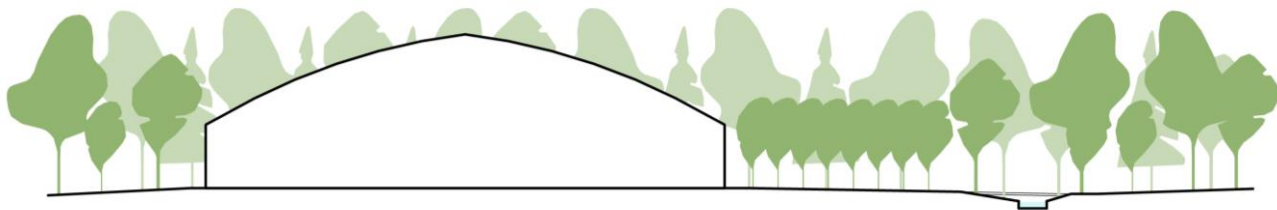
Puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuina.



Kuva: Asemakaavan muutosluonnos.



Kuva: Havainnekuva, asemapiirros.



Kuva: Havainnekuva, leikkaus.

4.4.4. Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä materiaali oli nähtävillä 15.4 – 29.4.2025. Kaavaluonnoksesta annettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipidettä. Ohessa on tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

Kvadraten (14.4.2025)

Sain kirjeenne ja luin tästä valtavan hienosta suunnitelmasta koskien Silmukkatien uutta urheiluhallia. Kiitos kun aktiivisesti ajattelette nuoria, jalkapalloa ym. Näemme kaiken kehityksen todella positiivisena asiana – myös tämän!

Ajatukseni koskee suunnitelmassa esitettyjä melko laajoja metsäalueita, joilla kasvaa erittäin suuria puita. Erityisesti pyörätien ja teollisuusalueen välissä on jo valmiiksi runsaasti puustoa, ja sitä on suunniteltu lisättävän entisestään. Oma toiveeni olisi, että aluetta avarrettaisiin. Tämän voisi nähdä myös eräänlaisena "markkinointina", jolloin teollisuusalueen takana oleva alue siistittäisiin, julkisivu valaistaisiin ja ympäristö tehtäisiin yleisilmeeltään houkuttelevammaksi. Oletuksena lienee, että tällaisilla toimilla pyritäisiin ehkäisemään murtovarkauksia ja muita ongelmia, joita alueella on esiintynyt viime vuosina. Murtovargaat ovat nimittäin aiemmin päässeet teollisuusalueelle juuri tämän metsikön kautta. Urheiluhallin, sen julkisivun valaistuksen ja kameravalvonnan myötä maisemaa saataisiin avarrettua, ja tämä todennäköisesti vähentäisi murtoja merkittävästi. Näen myös, että kokonaisuudesta voisi tulla hyvin viihtyisä.

Kyseessä on vain yksi näkökulma, ei mikään ehdoton vaatimus. Ymmärrän hyvin myös toiveen säilyttää alueen metsikkö nykyisellään. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla matalampi kasvillisuus, joka säilyttäisi vehreyden, mutta tukisi myös turvallisuustavoitteita. Voisi lisäksi mainita, että teollisuusalueen takaosa on tällä hetkellä hyvin syrjäinen, minkä vuoksi alueen käyttäjät eivät pidä sitä prioriteettina. Tämä tarkoittaa, että jos aluetta tarkastellaan kokonaisuutena urheilukentän kehittämisen yhteydessä, uskon, että myös takapiha saataisiin siistittyä ja yleisilmettä parannettua – edellyttäen, että samalla parannetaan näkyvyyttä ja valvontamahdollisuuksia

Vastine: Asemakaavan tulee noudattaa yleiskaavan määräyksiä, ja yleiskaavassa kaava-alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Aluemerkinällä osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön varattuja alueita, joilla liikuntaa ja virkistystä palveleva rakentaminen on sallittua. Näillä alueilla viheralueille on tunnusomaista, että ne ovat enemmänkin luonnontilaisia kuin rakennettuja ja kaupunkimaisia.

Kaava-alue sisältyy myös kaupungin viheraluejärjestelmään, johon kuuluu erilaisia viheralueita, virkistysalueita, puistoja ja ulkoilureittejä. Viheraluejärjestelmän suunnittelulla pyritään säilyttämään luonto monimuotoisena, terveenä ja tuottavana. Luonnonmukaiset ja metsäiset alueet tulee säilyttää, jotta alue toimii lajien katkeamattomana yhteytenä.

Telia Finland Oyj (15.4.2025)

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

Vastine: *Otetaan huomioon asemakaavan laadittaessa.*

Vaasan Vesi (16.4.2025)

Kaavoittajan kanssa on asiasta hyvähenkistä keskustelua, ja kaavoittaja on ottanut hyvin huomioon Vaasan Veden hallinnoiman vesihuoltoinfran. Hallia ei saa rakentaa 5 m lähemmäksi Vaasan Veden hallinnoimia vesihuoltolinjoja. Rakennetavan tekonurmikentän kohdilla pienet täytöt ovat hyväksyttävissä ja koko kaava-alueen vesihuoltoinfralle tulee turvata pääsy tekemään korjaus- ja huoltotoimenpiteitä. Mahdolliset johtosiirrot tehdään alueen rakentajan/kehittäjän kustannuksella. Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Vastine: *Vesihuoltolinjat on huomioitu asemakaavassa rasitealueen varauksina. Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.*

Vaasan nuorisovaltuusto (23.4.2025)

Vaasan nuorisovaltuusto pitää alueen kehittämistä tärkeänä. Alueen luonnonarvoja tulee pyrkiä säilyttämään ja liikennejärjestelmä on pidettävä sujuvana.

Vastine: *Otetaan huomioon asemakaavan laadittaessa.*

Vaasan Sähköverkko (25.4.2025)

Luonnoksessa on otettu hyvin huomioon johtorasitteet Vaasan Sähköverkon olemassa oleville kaapeleille Vanhan Pakan tien eteläpuolella. Sen sijaan tien pohjoispuolella rasitetta ei ole merkitty kaavan VL-alueelle, pyydän lisäämään sen kaavaan. Dwg-versio johdoista on lähetetty kaavahankkeen aiemmassa vaiheessa.

Vastine: *Yleisille alueille emme yleensä merkitse johtoja, minkä vuoksi johtorasitteita ei ole merkitty kaavan VL-alueelle.*

Erillisverkot (29.4.2025)

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.

Vastine: *Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.*

ELY-keskus (29.4.2025)

ELY-keskuksen kirjaamoon ei ole kirjaamon tietojen perusteella saapunut lausuntopyyntöä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen on kuitenkin oltu yhteydessä asemakaavahankkeen tiimoilta ja ELY-keskuksen liikennevastuualue on 23.1.2025 antanut naapurinkuulemislausunnon. ELY-keskus lausuu asemakaavaluonnoksesta seuraavaa.

Liikenneympäristö

ELY-keskuksen liikennevastuualue on antanut asemakaavamuutoksesta naapurinkuulemislausunnon 23.1.2025. Lausunto on kaavaluonnoksessa huomioitu, eikä ELY-keskuksen liikennevastuualueella ole tässä vaiheessa uutta huomautettavaa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että alueelta on laadittu kattava luontoselvitys, joka tulee huomioida kaavasuunnittelussa. Alue on osa kaupungin viheralueverkostoa ja alueen luonnontilaisia, sekä puustoisia osia tulee säilyttää, jotta alue toimii yhä lajien katkeamattomana kulkuyhteytenä, erityisesti kaava-alueen lähialueelta havaituille luontodirektiivin liitteen IV mukaisille lajeille liito-orava ja saukko.

Hulevesien hallinta

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaava-alueella on valmistumassa hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelma ja suunnitelman perusteella olevat kaavamääräykset ovat erittäin olennaisia, jotta hulevesien hallinnan riittävä taso voidaan varmistaa. Selostuksessa esitetään, että alueella sijaitsee merkittävä laskuoja. Hulevesien hallinnan merkittävyys alueella on kaavaselostuksessa tunnistettu hyvin. Hulevesisuunnitelma tulee laatia yksityiskohtaisesti, jotta sen perusteella voidaan antaa riittävät ja toteutuskelpoiset kaavamääräykset.

Tulvasuojelu ja kuivatus

Asemakaava-alue sijaitsee Pitkänlahden ym. maiden kuivatus -nimisen ojitusyhteisön hyötyalueella (Tnro 1661a Va1). On huomioitava, että ojitusyhteisöllä on oikeus kunnossapitää yhteisöön kuuluvia oja. Ojitusyhteisöt-karttapalvelusta löytyvät ojitusyhteisöjen hyötyalueet, ojitusyhteisön nimi ja toimitusnumero. Näillä tiedoilla voi asiakirjoja pyytää Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta tekemällä tietopyynnön.

Vesienhoito (Happamat sulfaattimaat)

Asemakaavaluonnoksessa lukee yleiskaavamääräyksissä happamista sulfaattimaista seuraavasti: ”Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä / toimenpiteiden aloittamista on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.” ELY-keskus toteaa, että yleismääräyksiin voisi lisätä virkkeen loppuun seuraavan tekstin: ...käsittely ympäristö- ja rakentamishaittojen välttämiseksi/minimoimiseksi.

Alueidenkäyttö

Asemakaavaselostusluonnoksessa on todettu, että asemakaavamuutos noudattaa yleiskaavan määräyksiä. Kaavamuutos vaikuttaa kuitenkin ympäristön luonteen muuttumiseen, kun alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Yleiskaavan nykyisen VL merkinnän sijaan yleiskaavamerkintä VU vastaisi paremmin aiottua urheiluhallin rakentamistavoitetta.

ELY-keskus toteaa, että kaavamerkintä KL-1 antaa merkintänä mahdollisuuden erilaisten paljonkin tilaa vaativien erikoistavarakauppojen rakentamiseen. Jos varaus jää tarkemmin asemakaavassa määrittelemättä, voi liikenteellisten vaikutusten sekä rakentamisen vaikutusten arviointi olla hankalahkoa. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että korttelin liittymäjärjestelyä koskevaa kaavamerkintää tulisi kaavakartalla selventää.

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine: Asemakaava-alueen luontoinventointi huomioidaan asemakaavassa. Alueen viheralueet pyritään säilyttämään niin pitkälle kuin mahdollista, mutta uusi rakentaminen alueella edellyttää, että osa viheralueista poistetaan. Näitä alueita pyritään kompensoimaan uusilla puilla ja istutuksilla.

Asemakaava-aluetta koskeva yksityiskohtainen hulevesiselvitys on saatu valmiiksi. Hulevesiselvitys otetaan huomioon asemakaavaehdotuksen laadinnassa ja alueen hulevesien hallintaa tutkitaan tarkemmin.

Kaava-alueelle tärkeä valtaoja säilytetään. Otamme huomioon, että ojitusyhteisöllä on oikeus hoitaa yhteisölle kuuluvia ojia.

Täydennämme kaavan yleisiä määräyksiä happamien sulfaattimaiden osalta. VU-alueeksi muuttamista ei katsota tarpeelliseksi, koska alueen luonnetta hallitsee jatkossakin lähivirkistykselle varattu viheralue. Samalla suunniteltu urheilualue on laajuudeltaan pienimuotoinen.

Asemakaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on eritelty, minkä tyyppisiä liikerakennuksia liikerakennusten korttelialueelle (KL-1) saa rakentaa. Varauksen ei katsota tarvitsevan tarkempia määräyksiä asemakaavassa. Asemakaavamääräyksen kohdassa Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU) mainitaan, että urheiluhallin ja ulkokentän välisen istutettavan alueen läpi voidaan rakentaa ajoyhteys Vanhan Pakan tielle.

Pohjanmaan liitto (29.4.2025)

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa Silmukkatien hallin asemakaavaluonnoksesta, koska asemakaavaa työstetään osayleiskaavan mukaisesti.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

4.4.5. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Luonnosvaiheessa tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavamateriaaliin tehtiin seuraavat korjaukset ennen ehdotusvaiheen nähtäville asettamista.

Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä on korjattu seuraavasti:

- Asemakaavakarttaan on lisätty ristit katualueen ja kaupunginosan rajalle osoittamaan, että vanhat rajat poistuvat.
- Hulevesien viivytystä ja tulvahallintaa varten varattu alueen osa (hv) on merkitty asemakaavakarttaan ja lisätty asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin.
- Vesialueena (w) säilytettävän alueen osan asemakaavamerkintä ja -määräys on käännetty suomeksi.
- Alueen osa, jolle on istutettava puita on lisätty asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin.
- Kartalle on merkitty useita alueen osia (z, v ja j), jotka on varattu maanalaisille johdoille. Rasitealueet ovat edelleen samat kuin asemakaavaluonnoksen kartassa esitetyt.
- Kaupunginosa numero (24) on poistettu KL-1-korttelista.
- Asemakaavakartan mittakaava on muutettu 1:1000:sta 1:2000:aan.
- Yleisiin määräyksiin on happamia sulfaattimaita koskevaa virkettä tarkennettu seuraavasti: Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä happamien sulfaattimaiden

esiintyminen ja käsittely, jotta vältetään/minimoidaan ympäristöön ja rakentamiseen liittyvät haitat.

- Lause: Tämän asemakaava-alueen tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako, on lisätty kaavan yleisiin määräyksiin.
- Asemakaavan tietoikkunasta on poistettu kortteli 178, katu- ja lähivirkistysalue on muutettu katu-, puisto- ja suojaviheralueiksi, käsittelyt on päivitetty ja laatijaksi on merkitty MWi.

Asemakaavaselistusta on täydennetty seuraavasti:

- Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako. Tunnistetiedoissa kaavan suunnittelutyyppi on muutettu asemakaavan muutokseksi ja tonttijaoksi.
- Asemakaavaselistusta on täydennetty luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välissä tehtyjen muutosten sekä niiden perustelujen osalta.
- Silmukkatien hallin hulevesiselvitys on otettu mukaan asemakaavaselistukseen, ja sitä käsitellään tarkemmin kappaleissa 3.1.3 Luonnonympäristö, hulevedet ja tulvariski sekä 5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.
- Havainnemateriaali on päivitetty ja täydennetty vastaamaan muutoksia.

4.4.6. Asemakaavan muutosehdotus

Käsitellään kappaleessa 5.

4.4.7. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Täydennetään myöhemmin

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

Täydennetään myöhemmin

4.4.9. Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaan

Täydennetään myöhemmin

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne on pääasiassa säilytetty luonnosvaiheen mukaisena. Ehdotusvaihetta varten kaavamateriaaliin on tehty pienehköjä korjauksia, jotka esitetään luvussa 4.4.5 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen.

Asemakaavalla mahdollistetaan urheiluhallin ja liikerakennuksien rakentaminen alueelle. Asemakaavassa nykyisen Silmukkatien jalkapallokentän alue osoitetaan urheilutoiminnan alueeksi. Yhdystieltä länteen ja Vanhan Pakan tieltä koilliseen on suojaviheralueita. Vanhan Pakan tien katualuetta levennetään, jotta saadaan tilaa katualueen läpi rakennettavalle uudelle pyörätielle. Kaava-alueen eteläosa osoitetaan liiketoiminnan alueeksi. Kaava-alueen jäljelle jäävä osa osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Alueen luonnonarvojen turvaamiseksi on osoitettu alueita, joilla puusto tulee säilyttää. Liikenne alueella on osoitettu siten, että alueelle tullaan Vanhan Pakan tieltä, ja urheiluhallin ja liikerakennusten yhteydessä on pysäköintialueet. Hulevesien viivyttämiseen ja tulvahallintaan varattu alue on osoitettu ojan varteen hallin pohjoispuolelle vähentämään hulevesikuormitusta kaava-alueen ojilla ja mahdollistamaan hallittu tulviminen siten, että vesi johdetaan pois tulvaherkistä rakenteista.

5.2. Mitoitus

Silmukkatien hallin asemakaava-alueen pinta-ala on 6,2 hehtaaria (62 363 m²). Yhteensä osoitetaan 10 350 k-m² rakennusoikeutta. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), pinta-ala 27 799 m², rak.oik. 9 000 k-m²
- Liikerakennusten korttelialue (KL-1), pinta-ala 6 384 m², rak.oik. 1 350 k-m²
- Lähivirkistysalue (VL), pinta-ala 21 199 m²
- Katualue, pinta-ala 2 444 m²
- Suojaviheralue EV, pinta-ala 4 537 m²

5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla luodaan edellytyksiä viihtyisän urheilu-, liike- ja virkistysalueen rakentumiselle. Alueen luontoarvot turvataan ja valtaojan kapasiteetti säilyy ja hulevesiä viivytetään sekä johdetaan pois tulvaherkkien rakenteiden läheisyydestä. Hulevesien viivyttämiseen ja tulvahallintaan varattu alue vähentää alueen ojien kuormitusta ja mahdollistaa hallitun tulvimisen. Ne tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee määräysten mukaan säilyttää luonnontilassa tai istuttaa ja täydentää uusilla puilla. Alueen uudisrakentamista ohjataan kaavamääräysten rakennuskohtaisin vaatimuksin kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopivaksi.

5.4. Aluevaraukset

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

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

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

Liikerakennusten korttelialue (KL-1)

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

Lähivirkistysalue (VL)

Suojaviheralue (EV)

Istutettava alueen osa

Istutettava puurivi

Katu

Ajoyhteys

Pysäköimispaikka

Ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa urheiluhallin

Alueen osa, jolle on istutettava puita

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Maanlaista johtoa

Vesialueena säilytettävä alueen osa

Alueen osa, jolla on puusto säilytettävä

Hulevesien viivytystä ja tulvahallintaa varten varattu alueen osa

Yleismääräyksiä:

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

Tulvavaurioille alttiit rakennelmat tulee sijoittaa vähintään tasolle +2,8 metriä (N2000). Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvittävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely, jotta vältetään/minimoidaan ympäristöön ja rakentamiseen liittyvät haitat.

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

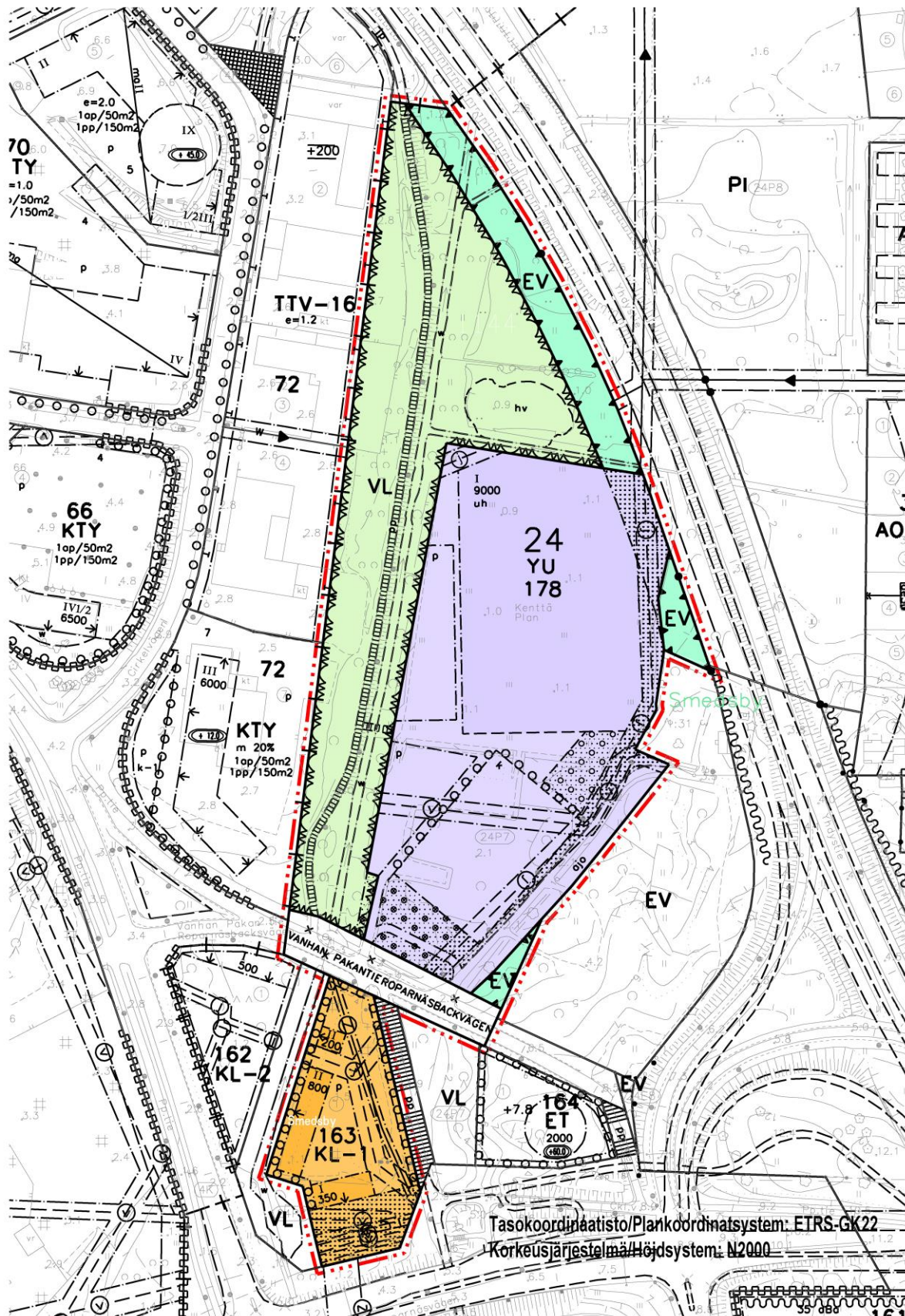
Pysäköinti- ja liikennealueita ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä, kuten soraa tai kivituhkaa. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa ja täydentää uusilla puilla.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

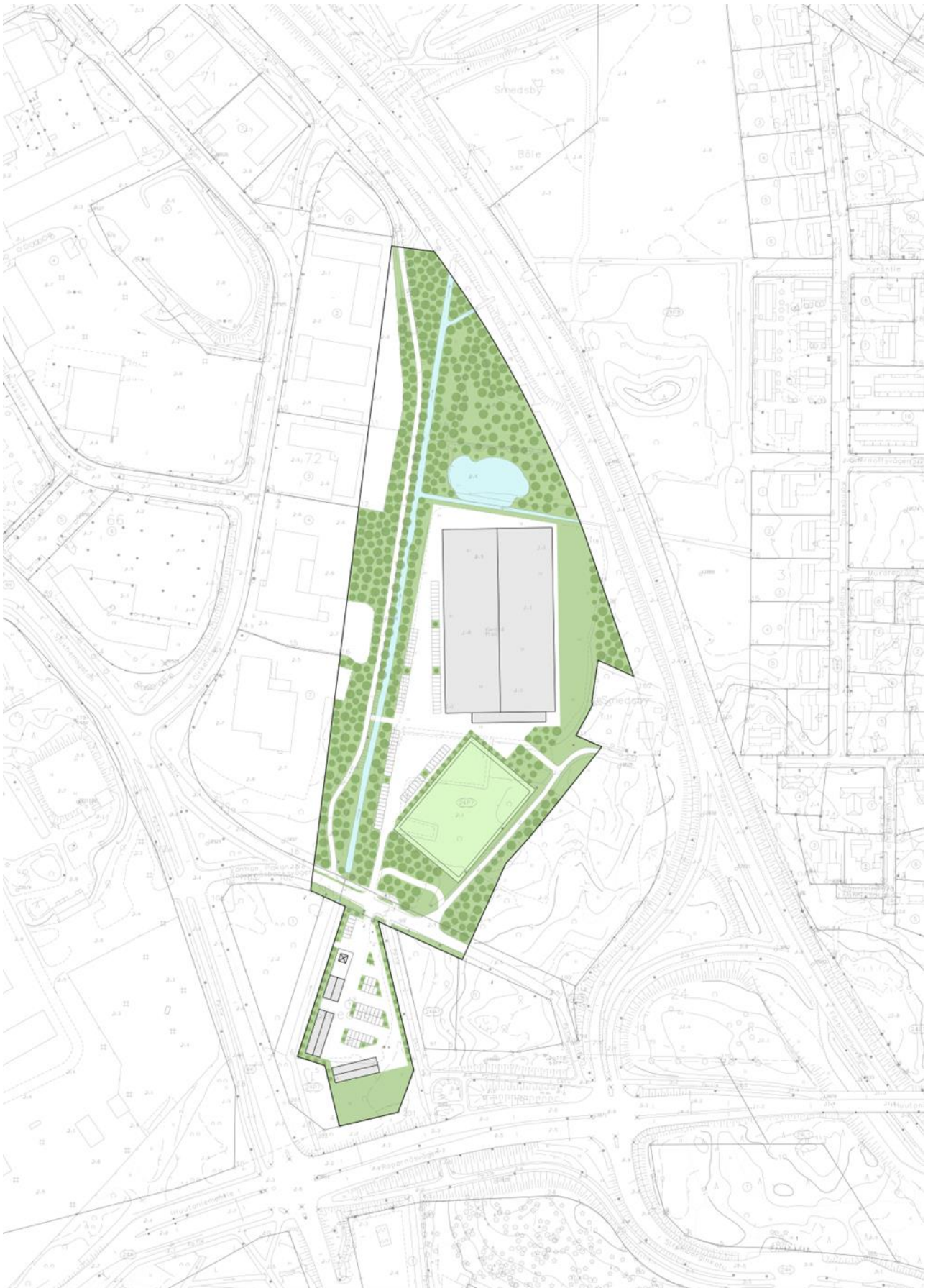
- YU-kortteli 1 ap/100 k-m² sekä rakennuksille 1 pp/50 k-m² ja pelikentälle 1 pp/100 k-m².
- KL-1-kortteli 1 ap/50 k-m² sekä 1 pp/50 k-m²

Puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuina.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.



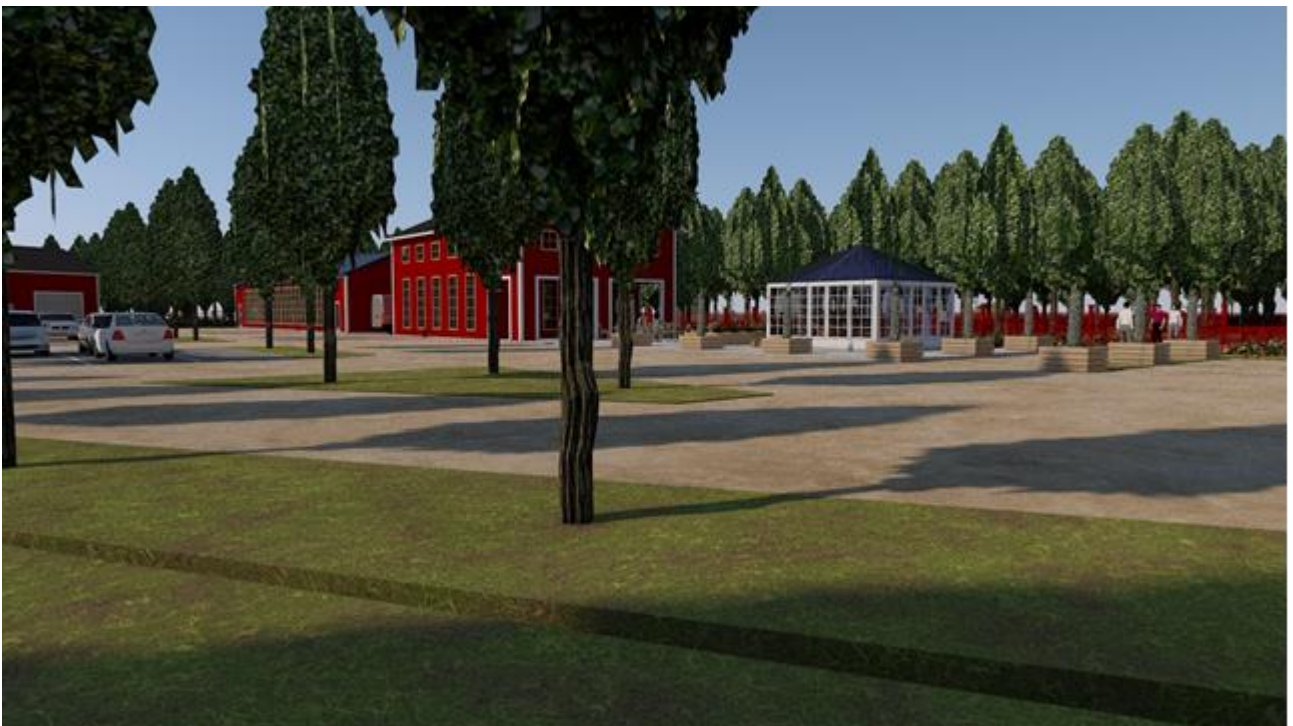
Kuva: Asemakaavan muutosehdotus.



Kuva: Havainnekuva, asemapiirros.



Kuva: Havainnekuva, Kl-1 kortteli.



Kuva: Havainnekuva, Kl-1 kortteli.



Kuva: Havainnekuva, KL-1 kortteli.



Kuva: Havainnekuva, KL-1 kortteli.



Kuva: Havainnekuva, KI-1 kortteli.



Kuva: Havainnekuva, KI-1 kortteli.

5.5. Kaavan vaikutukset

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella arvioidaan olevan positiivinen vaikutus rakennettuun ympäristöön, koska alueelle saadaan uusia palveluja, alueen käyttö tehostuu ja paikan luonne virkistysalueena säilyy. Asemakaavalla mahdollistetaan urheiluhallin ja liikerakennusten rakentaminen alueelle, mikä tekee ympäristöstä aiempaa tiiviimmän ja kaupunkimaisemman. Uudisrakennuksia varten on rakennettava suuria liikenne- ja pysäköintialueita. Uudisrakennusten sijoittelun sekä puiden säilyttämisen/lisäämisen ansiosta ympäristön aurinko- ja tuuliolosuhteet ovat miellyttävät.

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

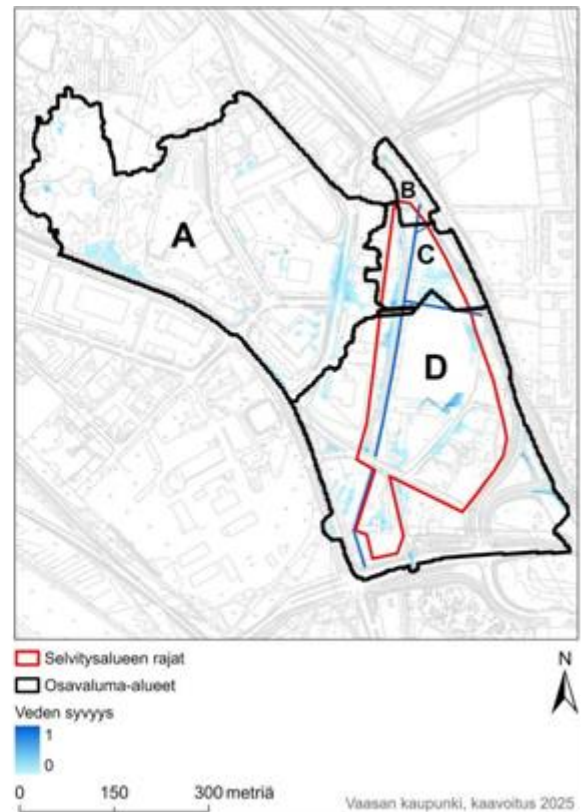
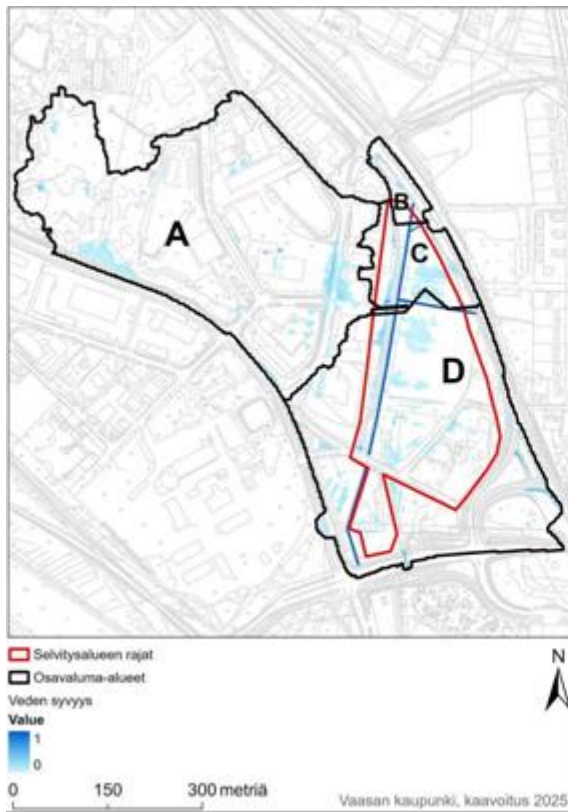
Uudisrakentaminen vaikuttaa rajaavasti alueen nykyisiin näkymiin. Erityisesti näkymät alueelta Yhdystien, Huutoniementien ja Vanhan Pakan tien suuntaan muuttuvat, samoin kaava-alueen itäpuolisesta asuinkiinteistöstä avautuvat näkymät.

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen vaatii maamassojen vaihtoa. Lisäksi osa alueen olemassa olevasta puustosta pitää poistaa. Rakentamiselle tarkoitettulla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja eikä se ole tärkeä ruokailualue. Näin ollen maamassojen vaihdolla ei arvioida olevan keskeisiä negatiivisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueen merkittäviin luontoarvoihin kuuluu kaksi suojeltua tuoksuköynnöskeusamaa, jotka säilytetään asemakaavassa. Asemakaavan mukaan ne tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, liikenteeseen tai pysäköintiin, tulisi säilyttää luonnontilaisina tai istuttaa ja täydentää uusilla puilla. Viheralueiden säilyttäminen edistää myös huleveden haihduttamista ja viivyttämistä.

Asemakaavaluonnokseen perustuvien hulevesiselvityksen laskelmien mukaan pintavalunta osavaluma-alueella A kasvaa noin 2 %, osavaluma-alueella B ei tapahdu muutosta, osavaluma-alueella C pintavalunta vähenee noin 5 %, ja osavaluma-alueella D pintavalunta kasvaa noin 23 %. Muuttunut maankäyttö vaikuttaa alueen hulevesitilanteeseen. Pintavalunta lisääntyy suuressa osassa kaava-aluetta, mikä merkitsee lisääntyntä tulvariskiä ja kuormitusta hulevesijärjestelmälle. Hulevesien hallintaa voidaan parantaa esimerkiksi rakentamalla kosteikkoja, altaita, avouomia, tulvatasanteita sekä hyödyntämällä alueen luonnollisia painanteita.

Hulevesien hallinta otetaan huomioon asemakaavassa siten, että alueen läpi kulkeva olemassa oleva oja säilytetään ja kaava-alueen pohjoisosan poikittaisen ojan yhteyteen varataan alue hulevesien viivytystä ja tulvahallintaa varten (hv). Tämä toimenpide mahdollistaa tulvien hallinnan ja veden ohjaamisen pois rakennetuilta pinnoilta. Asemakaavassa mainitaan myös, että hulevesiä tulee viivyttää tontti- ja korttelialueilla vettä läpäisevin päällystemateriaalein ennen vesien purkamista hulevesijärjestelmään. Lisäksi säilytetään ja istutetaan viheralueita, erityisesti puita, jotka viivyttävät ja haihduttavat hulevesiä tehokkaasti.



Kuva: Tulva-alueet 52 mm/h sateella nykytilassa (vasemmalla) / Tulva-alueet 52 mm/h sateella suunnitellun maankäytön jälkeen (oikealla).

5.5.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

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

5.5.4. Vaikutukset liikenteeseen

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

Osa lapsista saanee kyydin urheilualueelle vanhemmiltaan. Lisäksi myös muilla ajoneuvoilla, kuten busseilla, hälytysajoneuvoilla, jätehuollon autoilla ja jakeluautoilla, tulee olla tilapäisesti pääsy alueelle. Asemakaavassa on huomioitu saattoliikenne ja sille on varattu paikkoja mahdollisimman läheltä sisäänkäyntejä.

Kaavoitusalue sijaitsee joukkoliikenneyhteyksien sekä kevyen liikenteen väyläverkoston läheisyydessä, mikä helpottaa alueelle saapumista pyörällä ja kävellen ja lisää myös alueen turvallisuutta. Asemakaavassa

säilytetään alueen nykyinen kevyen liikenteen väylä ja valtaojan yli rakennetaan silta. Tavoitteena on, että autoliikenteen ja kevyen liikenteen reitit risteäisivät mahdollisimman harvoin. Kevyen liikenteen edellytyksiä parannetaan saavutettavuuden ja turvallisuuden osalta, kun Vanhan Pakan tien katualueen kevyen liikenteen väylää täydennetään.

5.5.5. Sosiaaliset vaikutukset

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

5.6. Kaavamerkinnät ja-määräykset

Kaavamerkinnät- ja määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite1).

5.7. Nimistö

Asemakaavan nimi on ak1144 Silmukkatien halli.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

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

www.vaasa.fi/ak1144

6.2. Toteutuksen seuranta

Asemakaava-asiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi.



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
24 kaupunginosa
kortteli 163
sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 24
kvarter 163
samt gatu-, park- och skyddsgrönområden

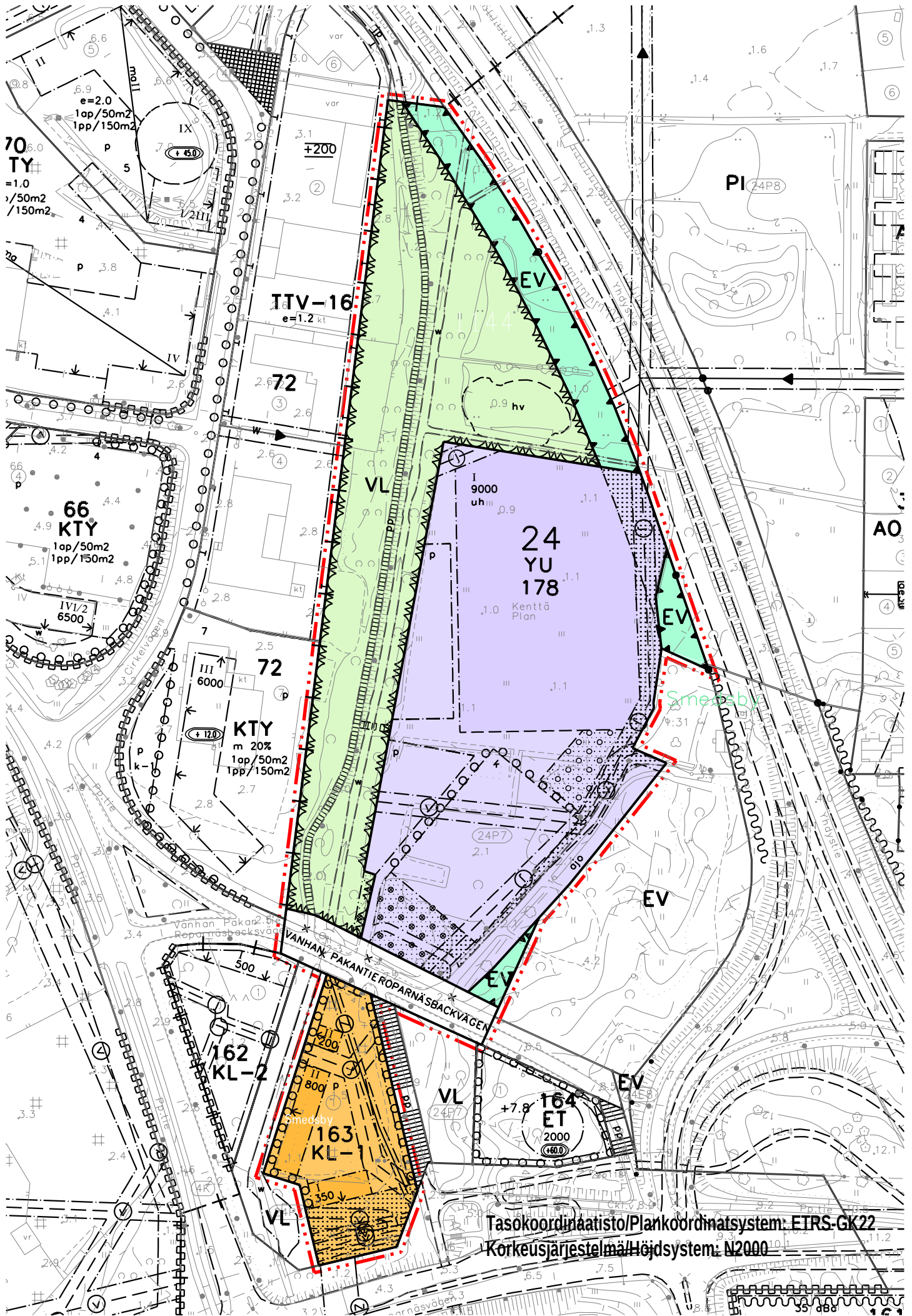
KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 06.11.2024
Vireilletulo / Aktuell 06.11.2024
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 20.11.2024
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 07.04.2025
Valmist.vaiheen kuuleminen, MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 15.04.2025
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 18.06.2025
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 12.08.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1144
Mittakaava Skala		1/2000
Laatinut Uppgjord av		JHe
Piirtänyt Ritad av		MWi
Pvm Datum		10.6.2025

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa urheiluhalli ja pelikenttä.

Asemakaavakartassa ilmoitetaan suurin mahdollinen rakennusala. Rakennusala on mahdollista lyhentää pohjoiseen suuntaan ja pelikenttä voidaan laajentaa.

Urheiluhallin pääsisäänkäynti tulee toteuttaa siten, että se erottuu selkeästi värein ja/tai materiaalivalinnoin muusta julkisivusta. Turvallinen kulku pysäköintialueilta urheiluhallille tulee huomioida suunnittelussa.

Tontin liikennöintialueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaali tulee olla vettä läpäisevää. Tonttia ei saa asfaltoida.

Urheiluhallin ja ulkokentän välisen istutettavan alueen läpi voidaan rakentaa ajoyhteys Vanhan Pakan tielle.

Kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet.

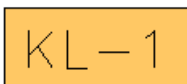
På området får en idrottshall och en spelplan placeras.

I detaljplanekartan anges den största möjliga byggnadsytan. Det är möjligt att korta av byggnadsytan i nordlig riktning och förlänga spelplanen.

Huvudentrén till idrottshallen bör utformas så att den tydligt skiljer sig från resten av fasaden genom färg- och/eller materialval. Säker åtkomst från parkeringsplatserna till idrottshallen bör beaktas i planeringen.

Beläggingsmaterialet på trafikområdena och parkeringsplatserna på tomten bör vara dränerande. Tomten får inte beläggas med asfalt.

En körförbindelse kan anläggas genom planeringsytan mellan idrottshallen och utomhusplanen till Roparnäsbacksvägen.



Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa puutarhamyymälän, ravintolan, kahvilan, käsityömyymälän tai vastaavia rakennuksia. Kortteliin voi siirtää myös vanhoja puurakennuksia.

Uudisrakennusten julkisivumateriaali tulee olla pystyrimoitettua puuta, joka on maalattu punamullalla. Julkisivuissa tulee käyttää pystysuuntaisia ruutuikkunoita. Kasvihuoneissa julkisivut ja katto voivat olla täyslasiset. Katon tulee olla tumma harjakatto, jonka kattokulma on enintään 30 astetta.

Tontin liikennöintialueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaali tulee olla vettä läpäisevää. Tonttia ei saa asfaltoida.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På området får en trädgårdsbutik, restaurant, café, hantverksbutik eller motsvarande byggnader placeras. Också gamla träbyggnader får placeras i kvarteret.

Nybyggnaderna bör ha fasader med stående panel som målats med rödmyllefärg. På fasaderna bör vertikala rutfönster användas. I växthus kan fasaderna och taket vara helt av glas. Taket bör vara ett mörkt sadeltak med en högst 30 graders takvinkel.

Beläggingsmaterialet på trafikområdena och parkeringsplatserna på tomten bör vara dränerande. Tomten får inte beläggas med asfalt.



Lähivirkistysalue.

Område för närrecreation.



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.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

24

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

178

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

Vanhan Pakantie

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

9000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

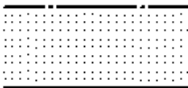
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



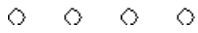
Rakennusala.
Byggnadsyta.



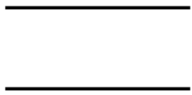
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



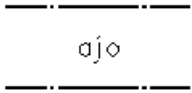
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



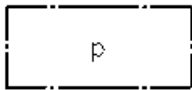
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Katu.
Gata.



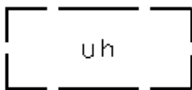
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



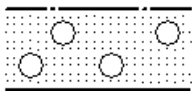
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel som reserverats för idrottsplan.



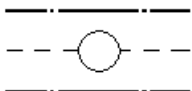
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa urheiluhallin.
Riktgivande byggnadsyta, där idrottshall får placeras.



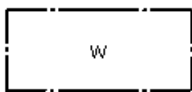
Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp



Vesialueena säilytettävä alueen osa.
Del av område som skall bevaras som vattenområde.



Alueen osa, jolla on puusto säilytettävä.
Områdesdel, där trädbeståndet skall bevaras.



Hulevesien viivytystä ja tulvahallintaa varten varattu alueen osa.
Områdesdel som är reserverad för fördröjning av dagvatten och hantering av översvämningar.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

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

Tulvavaurioille alttiit rakennelmat tulee sijoittaa vähintään tasolle +2,8 metriä (N2000). Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä / toimenpiteiden aloittamista on selvítettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely, jotta vältetään/minimoidaan ympäristöön ja rakentamiseen liittyvät haitat.

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

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

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

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

Puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuina.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kapaciteten hos utfallsdiket får inte minskas. Dagvattnet bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Den som inleder byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

Konstruktioner som utsätts för översvämningsskador skall placeras på en lägsta nivå av +2,8 meter (N2000). Innan byggprojektet/åtgärderna inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas för att undvika/minimera miljö- och byggreglaterade olägenheter.

Utöver den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer). Vid placeringen av konstruktioner ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas.

Parkerings- och trafikeringsområden får inte asfalteras, utan beläggingsmaterialet bör vara dränerade och bestå av exempelvis grus eller stenmjöl. Tomtdelar som inte används för byggande, trafik eller parkering ska hållas i naturligt tillstånd eller förses med planteringar och kompletteringar av nya träd.

Minimiantal bilplatser och cykelplatser:

- YU kvarter 1bp/100m² vy samt vid byggnad 1cp/ 50m² vy och vid spelplan 1cp/ 100m².

- KL-1 kvarter 1 bp/50m² vy samt 1cp/ 50m² vy.

Hälften av cykelparkeringsplatserna ska förses med ramlås eller väderskydd.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

Asemakaava nro 1144
SILMUKKATIENTEN HALLI
Asemakaava ja asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

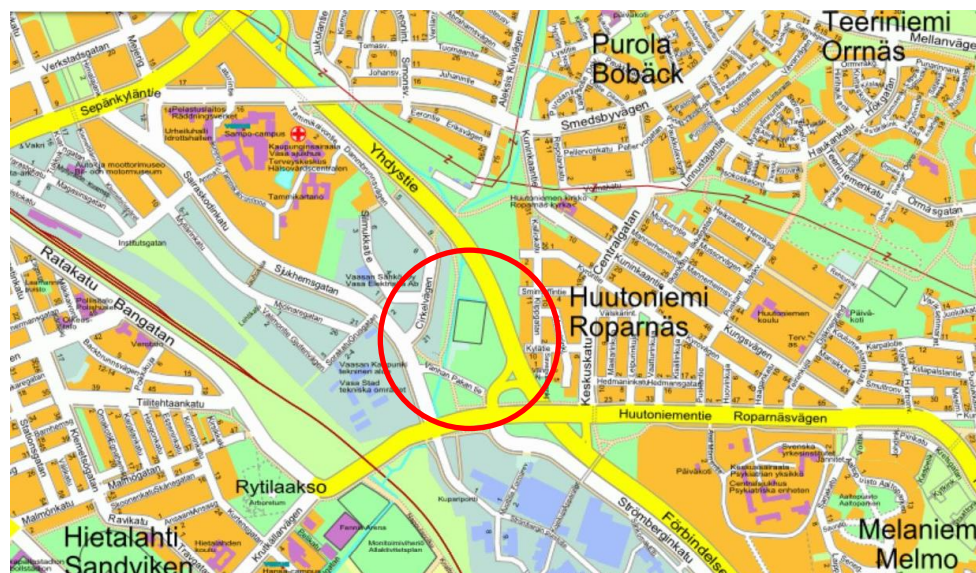
7.4.2025

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OSA) kuvataan, miksi kaava tehdään, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheissa kaavoitukseen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Päivitetty OSA on tällöin kaavahankkeen verkkosivustolla: www.vaasa.fi/ak1144

Kaavoituskohte

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

Kaava-alueen laajuus on noin 6 hehtaaria, ja alue on alavaa savikkoa ja metsää. Nykyinen Silmukkatien jalkapallokenttä sijaitsee alueella. Alueen läpi kulkee kevyen liikenteen väylä sekä laskuoja.



Asemakaavamuutoksen sijainti opaskartalla.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Ak1144 Silmukkatien halli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2025
www.vaasa.fi/ak1144



Asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus ilmakuvaan piirrettyä. Aluerajaus tarkentuu asemakaavatyön edetessä.

Kaavoituksen tavoite

Väestöön suhteutettuna Vaasassa on eniten jalkapallon pelaajia Suomessa. Kesäkaudella kaupungin harjoitusolosuhteet ovat hyvät, mutta talvikaudella harjoituspaikoista on pulaa. Asemakaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan säästä riippumattoman liikuntahallin rakentaminen alueelle, jotta alueen jalkapallotoiminta voidaan pitää voimissaan myös talvikaudella vuosikymmeniksi eteenpäin. Tavoitteena on kehittää monipuolinen urheilu-, liikke- ja virkistysalue, joka säilyttää paikan luontoon liittyvät arvot.

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle Vaasan Palloseuran Juniorit ry (VPS) tarpeesta ja aloitteesta.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos tulee vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä, kun lautakunta hyväksyy kaavan nähtäville asettamisen osallistumista ja arviointia varten.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020.

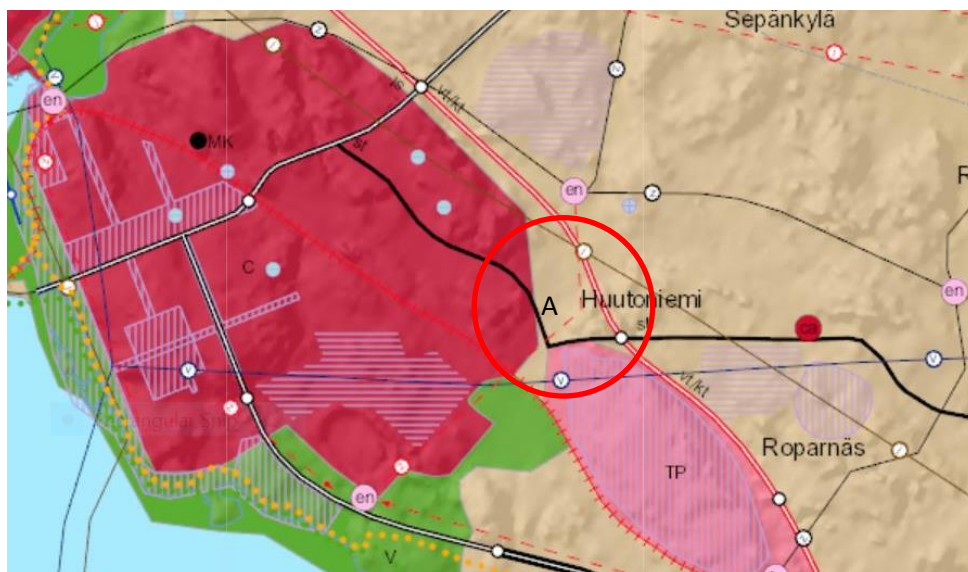
Maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu **taajamatoimintojen** alueeksi (**A**). Kaavamääräys: ”Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin.”



Kaavoitus • Planläggningen

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

Ak1144 Silmukkatien halli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2025
www.vaasa.fi/ak1144



Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaavatilanne

Kaava-alue sisältyy Keskustan osayleiskaava 2040:een, jonka Vaasan kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.6.2019. Osayleiskaavassa asemakaavamuutosta koskevalle alueelle on merkitty seuraavat käyttötarkoitukset:

- **Lähivirkistysalue (VL):** Alue varataan yleiseen virkistyskäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen.

Osayleiskaavan mukaan kaava-alueen läpi kulkee pyörätieverkoston pää- tai aluereitti.



Ote Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:stä.



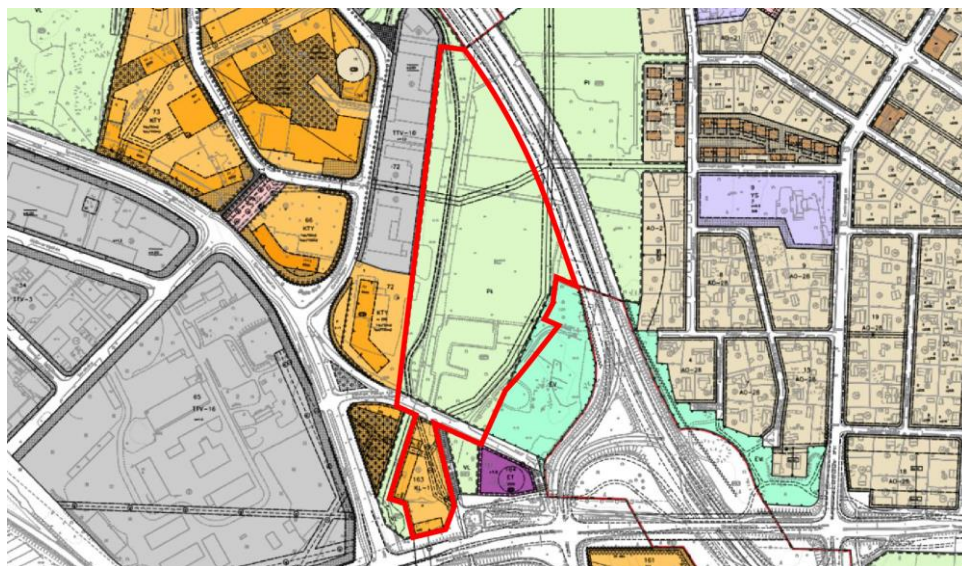
Kaavoitus • Planläggningen

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

Ak1144 Silmukkatien halli
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2025
www.vaasa.fi/ak1144

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: vuonna 1980 vahvistettu asemakaava 540 ja vuonna 2022 vahvistettu asemakaava 1113. Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alue on merkitty puistoalueeksi (PI) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1).





Ote ajantasa-asemakaavasta.

Selvitykset

Asemakaavatyössä tullaan hyödyntämään seuraavia selvityksiä ja raportteja:

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

Muita selvityksiä tehdään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

Maanomistussuhteet

Kaavoitettavan alueen omistaa kaupunki.

Osalliset

Kaavatyössä osallisia ovat

- kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Liikuntapalvelut, Talotoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, kasvat- ja opetuslautakunta, koulutuslautakunta



Kaavoitus • Planläggningen

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

Ak1144 Silmukkatien halli
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2025
www.vaasa.fi/ak1144

- muut viranomaiset ja yhteistyökumppanit:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenteen vastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristön vastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan museo, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy / sähköverkkoyksikkö, Vaasan Palloseura VPS, Suomen Erillisverkot, JNT, ELISA abp, Telia

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Eri vaiheiden nähtävillä asettamisesta tiedotetaan kirjeitse kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokraajille sekä kuuluttamalla kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti (Vasabladet, Ilkka-Pohjalainen, kaupungin virallinen ilmoitustaulu Kansalaisinfossa sekä verkkosivustolla:

www.vaasa.fi/kaavoitus.

Kaavoituksen eteneminen:



Viranomaisilta pyydetään lausunnot erikseen. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavasti:

1. ALOITUS: osallistumis- ja arviointisuunnitelma (maankäyttö- ja rakennuslaki MRL § 63, maankäyttö- ja rakennusasetus MRA § 30)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** sinä aikana, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä (14 vuorokautta). Osallisia kuullaan lähtökohdista ja selvityksistä, kaavatyön aikataulusta, alustavista tavoitteista, osallisten vahvistamisesta sekä vuorovaikutuksen järjestämisestä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa korjataan ja täydennetään tarvittaessa.

2. KAAVALUONNOS: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL § 62, MRA § 30)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** sinä aikana, kun kaavaluonnos on nähtävillä (14 vuorokautta). Osallisia kuullaan kaavan tavoitteista, selvitystyöstä ja kaavaluonnoksesta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Kaavoitus • Planläggningen

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

Ak1144 Silmukatien halli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2025
www.vaasa.fi/ak1144

3. KAAVAEHDOTUS: julkisesti nähtävillä (MRL § 65, MRA § 27)

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** sinä aikana, kun kaavaehdotus on nähtävillä (30 vuorokautta). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL § 52)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen ehdotuksesta. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää **valituksen** Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL § 188). Valitusoikeutta koskevat määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Tieto kaavaprosessin etenemisestä päivitetään kaavoituksen verkkosivustolle www.vaasa.fi/kaavoitus. Näiden lisäksi järjestetään tarvittaessa vuorovaikutustilaisuuksia tai verkkokyselyjä alueen kaavoituksesta ja kehityksestä.

Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa selostetaan kaavan vaikutukset. Tavoitteena on, että kaavatyössä arvioidaan ainakin seuraavat vaikutukset:

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin
- Vaikutukset liikenteeseen
- Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyössä eri hallintojen edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään lausuntoja kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa. Viranomaisneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

Sopimus

Asemakaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa, Vaasan Palloseuran Juniorit ry (VPS) kanssa tehdään alueen asemakaavoitusta aiesopimus.

Aikataulu

Tavoitteena on saada lainvoimainen asemakaava vuoden 2025-2026 aikana. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata Kaavoituksen verkkosivustolla: www.vaasa.fi/ak1144

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Jennifer Heikius, puh. 040 514 4390 jennifer.heikius@vaasa.fi
Kaava-assistentti May Wikström, puh. 040 170 3905 may.wikstrom@vaasa.fi
Kaavoituksen kanslia, puh. 06 325 1160 kaavoitus@vaasa.fi
Käyntiosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa



Kaavoitus • Planläggningen

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

Tapaamiset varataan etukäteen kaavan valmistelijan kanssa.

Ak1144 Silmukkatien halli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2025
www.vaasa.fi/ak1144

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviittaukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62–67 §, 188 § ja 191 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30–32 §

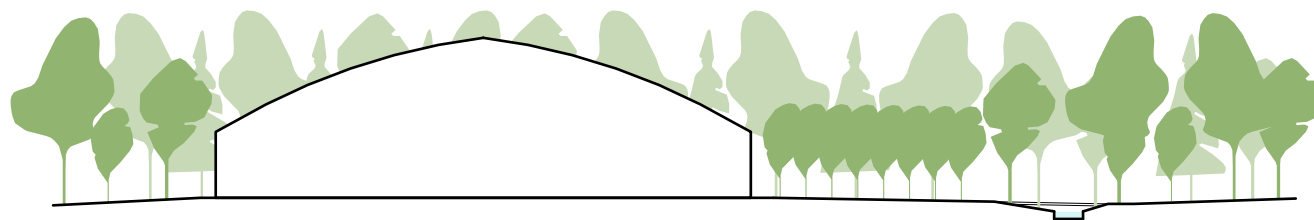


Kaavoitus • Planläggningen

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

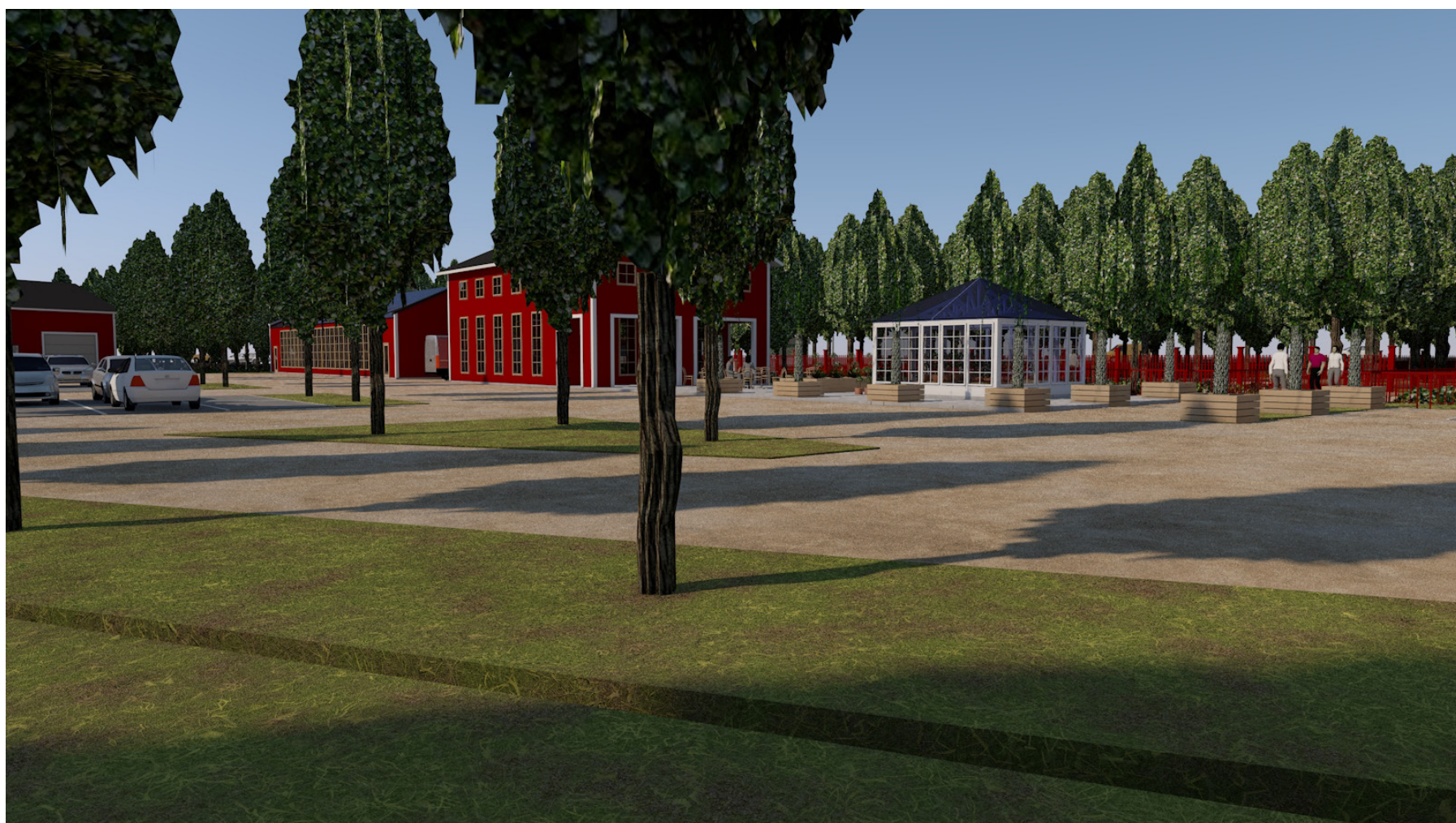
Ak1144 Silmukkatien halli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2025
www.vaasa.fi/ak1144





Havainnekuva, leikkaus 1/1000

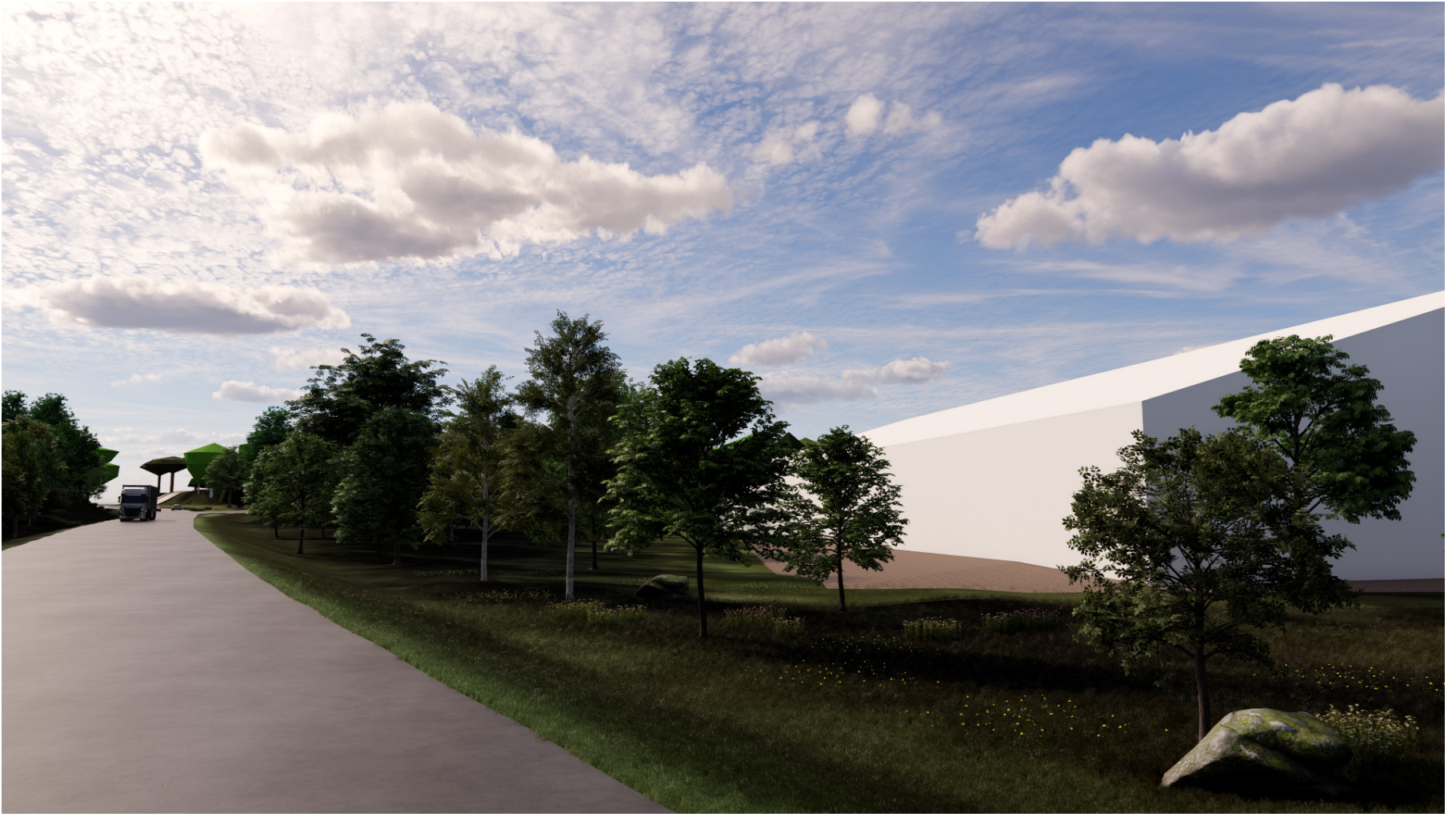
Illustration, sektion 1/1000



Kuvat: Havainnekuva, KL-1 kortteli.
 Bilder: Illustration, KL-1 kvarteret.



Kuvat: Havainnekuva, KL-1 kortteli.
 Bilder: Illustration, KL-1 kvarteret.



*Kuvat: Havainnekuva, KI-1 kortteli.
Bilder: Illustration, YU kvarteret.*

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	28.5.2025
Kaavan nimi	Silmukkatien halli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.11.2024
Pysyvä kaavatunnus	AK-001144	Kunnan kaavatunnus	905
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,2363	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
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

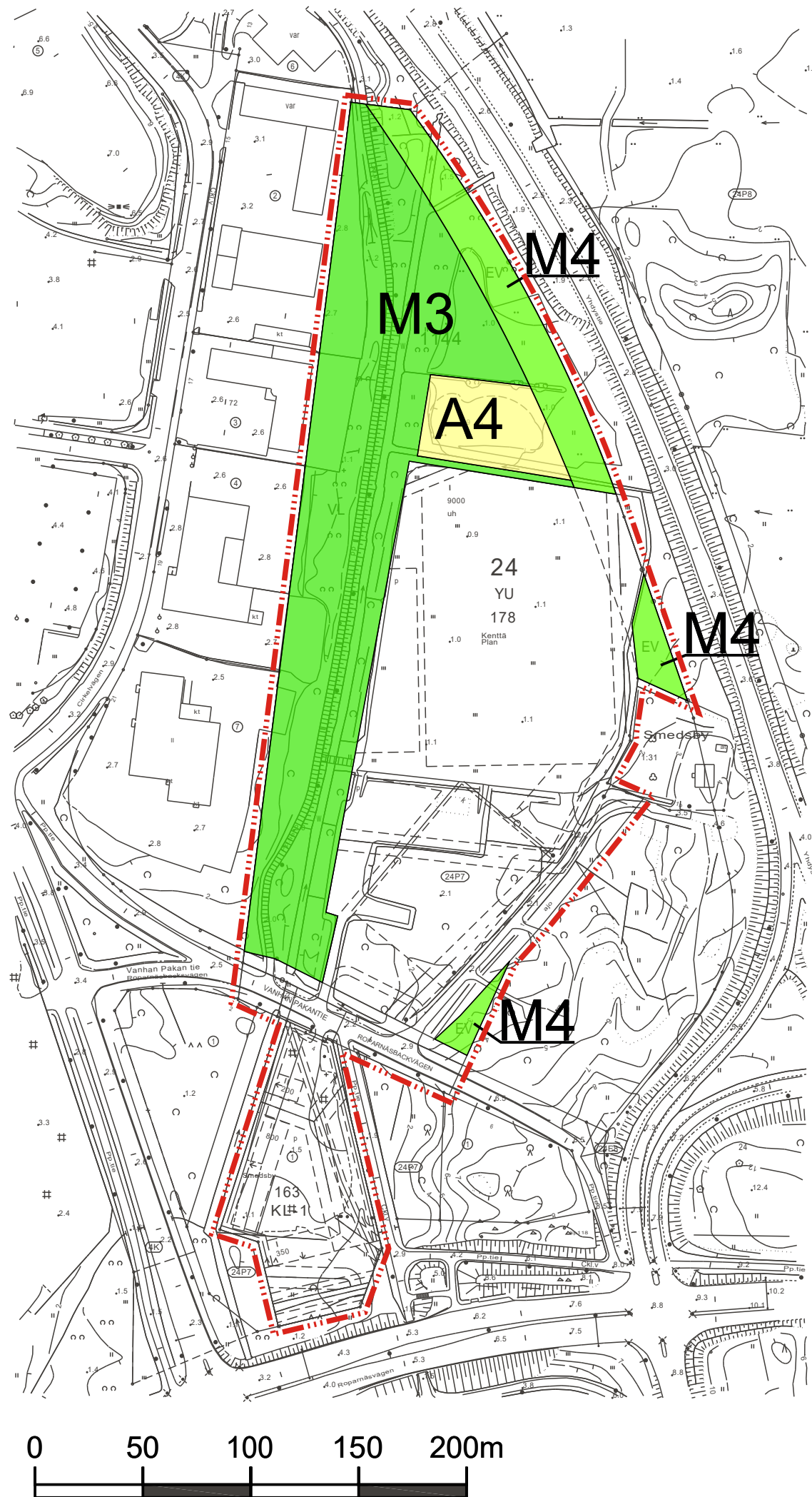
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	6,2363	100,00	10400	0,17	0,0000	8950
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7799	44,6	9000	0,32	2,7799	9000
C yhteensä						
K yhteensä	0,6384	10,2	1400	0,22		-50
T yhteensä						
V yhteensä	2,1199	34,0			-3,1883	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2444	3,9			-0,0453	
E yhteensä	0,4537	7,3			0,4537	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,2363	100,00	10400	0,17	0,0000	8950
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7799	44,6	9000	0,32	2,7799	9000
YU	2,7799	100,0	9000	0,32	2,7799	9000
C yhteensä						
K yhteensä	0,6384	10,2	1400	0,22		-50
KL-1	0,6384	100,0	1400	0,22		-50
T yhteensä						
V yhteensä	2,1199	34,0			-3,1883	
VL	2,1199	100,0			2,1199	
PI					-5,3082	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2444	3,9			-0,0453	
Kadut	0,2444	100,0			-0,0453	
E yhteensä	0,4537	7,3			0,4537	
EV	0,4537	100,0			0,4537	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Silmukkatien halli

Cirkelvägens hall

HOITOLUOKAT

SKÖTSELKLASSER

A4 Avoin alue
Öppet område

PINTA-ALAT
AREALER 2336 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 2336 m²

M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä
Frilufts- och rekreationsskog

PINTA-ALAT
AREALER 18860 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 18860 m²

M4 Suojametsä
Skyddsskog

PINTA-ALAT
AREALER 3492 m²
669 m²
377 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 4538 m²

6998980



6998500

22482508

6998980

6998500

22482883

KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
 Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem: ETRS-GK22
 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Latitud
2	6998859.837	22482740.492	0.000	
3	6998856.731	22482759.915	0.000	
4	6998872.032	22482664.067	0.000	
5	6998819.785	22482772.772	0.000	
6	6998796.568	22482767.322	0.000	
7	6998715.710	22482772.570	0.000	
8	6998640.520	22482710.638	0.000	
9	6998604.353	22482675.957	0.000	
11	6998663.112	22482625.441	0.000	
12	6998661.387	22482630.895	0.000	
13	6998630.610	22482623.812	0.000	
16	6998821.854	22482772.057	0.000	
21	6998615.244	22482687.662	0.000	
22	6998656.712	22482725.272	0.000	
23	6998657.214	22482725.702	0.000	
24	6998673.335	22482738.875	0.000	
118	6998846.256	22482763.627	0.000	
131	6998744.947	22482766.177	0.000	
132	6998742.631	22482766.531	0.000	
133	6998722.974	22482755.944	0.000	
399	6998771.520	22482770.050	0.000	



MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN	NIMI
905-24-178-1	27800	27800	905-24-9903-7	Osa			

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING		1:2000	VAASA-VASA		
ASEMAKAAVA STADSPLAN		905 1144	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTADELAR		
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING					TJNRO TINR		
LASK RÄKN. TV		POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR <i>Benjamin Tulonen</i> 03.06.2025 Benjamin Tulonen			KAUP.OSA STADSDEL		24
PIIRT. RITARE TV					KORTTELI KVARTER		178
TARK. GRANSK. BT					TONTIT TOMTERNA		1
					MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS		
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE							