VAASA.
VASA.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PAPPILANMÄEN LAAJENNUS

ASEMAKAAVA NRO 1128

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

26. kaupunginosa
kaavoittamaton alue, kasvitarha-, puisto- ja katualue

Kaavoitus 15.9.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

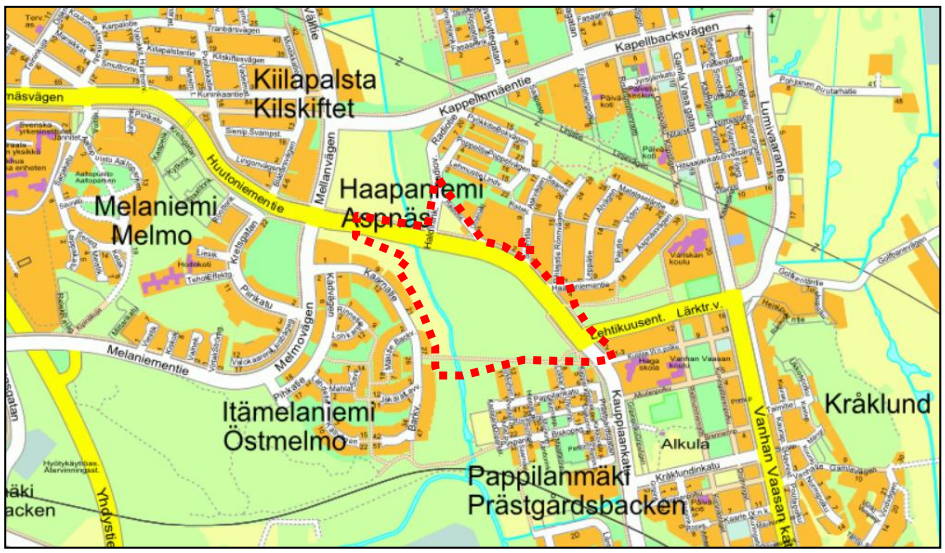
Asemakaava ja tonttijako
26. kaupunginosa
Kaavoittamaton alue, kasvitarha-, puisto- ja katualueet.

Kaavan laatija: Juha-Matti Linna

Vireilletulosta ilmoitettu:	25.4.2023, § 21/2023
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	25.4.2023, § 21/2023
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	7.11.2023, § 46/2023
Kaupunkiympäristölautakunta:	1.10.2025, § 109/2025
Kaupunginhallitus:	x.x.2025, § x/2025
Kaupunginvaltuusto:	x.x.2025, § x/2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Pappilanmäen laajennuksen asemakaava-alue koskee 26. kaupunginosan kaavoittamatonta aluetta, kasvitarha-, puisto- ja katualueita ja se sijaitsee noin 5,5 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Huutoniementiehen ja lännessä Vanhan Vaasan kanaaliin laskevaan ojaan sekä etelässä Pappilanmäen asuinalueelle. Kaava-alueen koko noin 23,3 ha.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavalla tutkitaan Huutoniementien ja Pappilanmäen asuntoalueen väliin jäävän metsäalueen varaamista kaupunkipientalojen korttelialueiksi ja viheralueeksi. Kaavan tavoitteena on tukea kestävän kehityksen periaatteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta ja luomalla viihtyisää ja luonnonläheistä asuinympäristöä. Kaava-alue tukeutuu Huutoniemen, Melaniemen ja Ristinummen palveluihin. Kaavatyö käynnistyy keväällä 2023. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2025.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5

2 TIIVISTELMÄ 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaavan toteuttaminen 5

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Rakennettu ympäristö 6
3.1.3 Luonnonympäristö 10
3.1.4 Maanomistus 18
3.2 Suunnittelutilanne 18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 18

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 20

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 20
4.3.1 Osalliset 20
4.3.2 Viranomaisyhteistyö 20
4.4 Asemakaavan tavoitteet 23
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet 23
4.5 Asemakaavaratkaisu 25
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25
4.5.2 Asemakaavaluonnos 30
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet 35
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus 45
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet 50
4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen 50

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 51

5.1 Kaavan rakenne 51
5.1.1 Mitoitus 51
5.2 Aluevaraukset 51
5.2.1 Korttelialueet 51
5.2.2 Katualueet 51
5.2.3 Puisto- ja viheralueet 52
5.3 Kaavan vaikutukset 53
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 53
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon 53
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 54

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen *55*
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön *55*
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen *56*
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 57
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 58
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 58
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA 58
LIITTEET 58

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:
Pappilanmäen laajennusta koskeva asemakaava ja tonttijako on ollut kaavoituskatsauksessa 2023 ja tullut vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä 25.4.2023, § 21/2023. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.5.-24.5.2023 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus AKL 62 §, MRA 30 §:
Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.11.-29.11.2023, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot AKL 65 §, MRA 27-28:
Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 15.10.-13.11.2025, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli x lausuntoa ja x muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava AKL 188 §, Kuntalaki 63 §:
Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Pappilanmäen laajennuksen asemakaavan.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2025. Kaavan saatua lainvoiman on Pappilanmäen laajennuksen kaava-alueen toteuttaminen mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

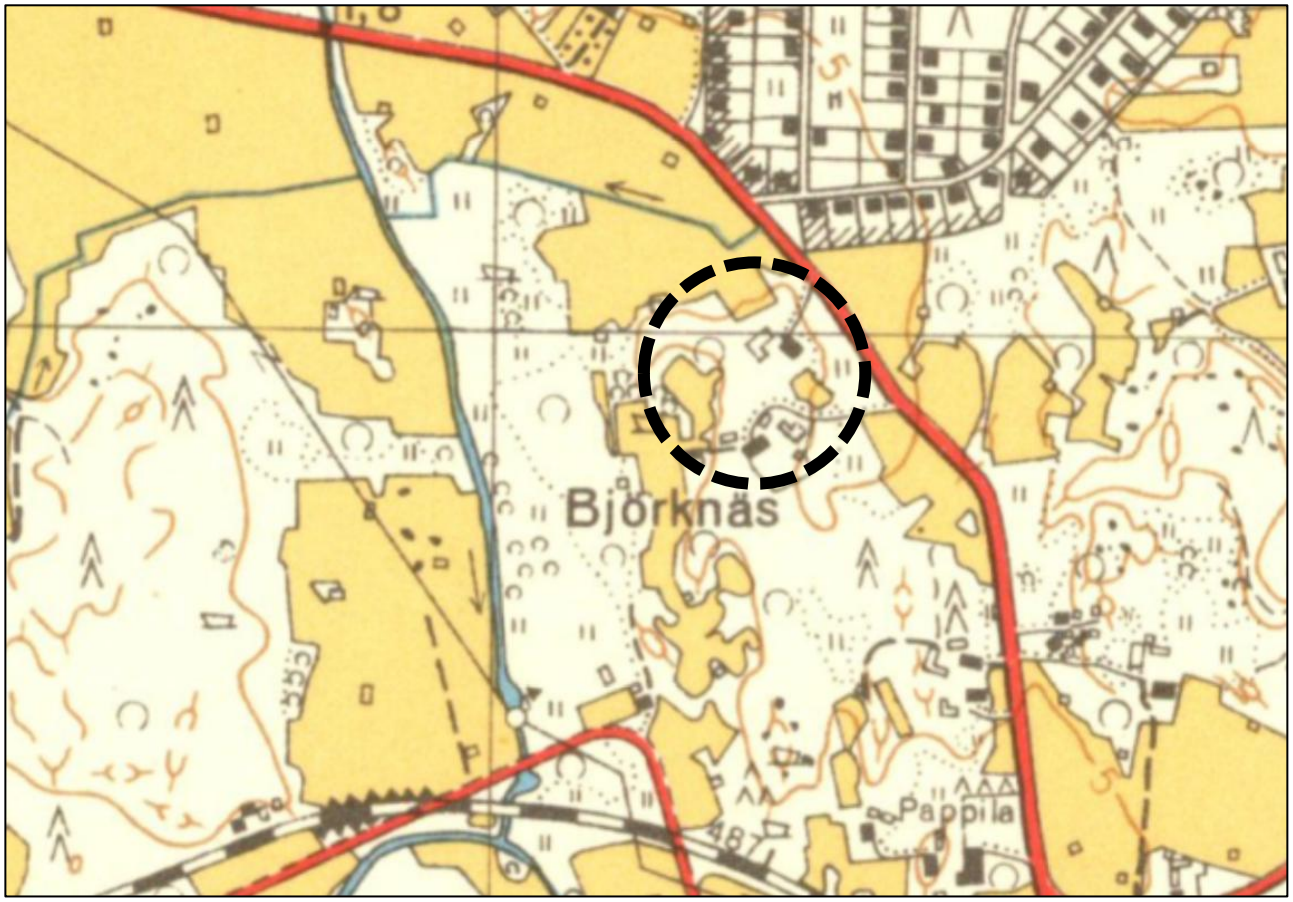
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

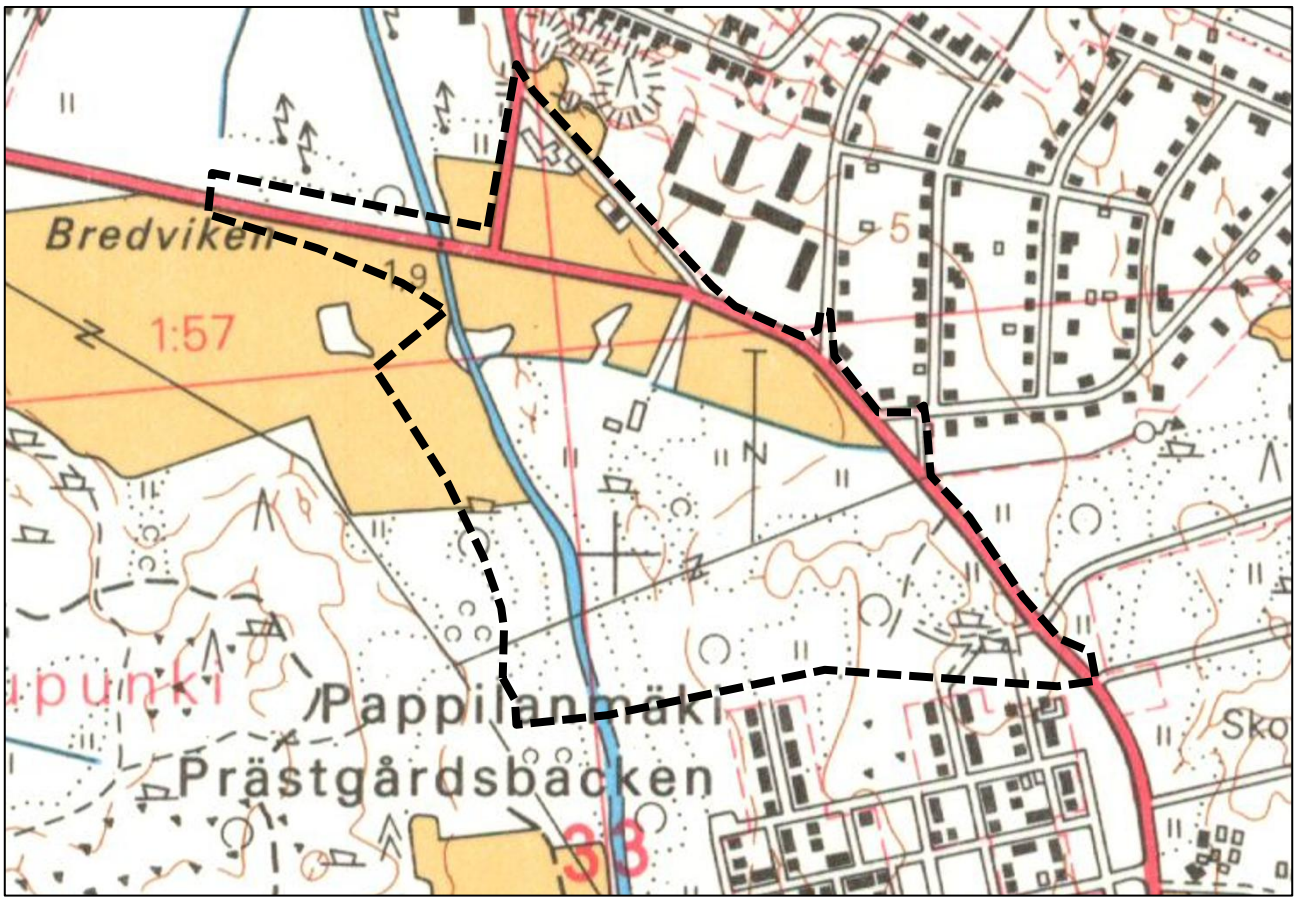
Pappilanmäen laajennuksen asemakaava-alue sijaitsee noin 5,5 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualueella kasvaa hoidettua koivumetsää ja se tukeutuu etelässä Pappilanmäen asuntoalueeseen. Pappilanmäen asuntoalue on tyyppipiirustusten mukaisesti rakennettu tiivis pientaloalue, joka on kaavoitettu ja rakennettu 1970-luvun alussa. Vuonna 2018 Alkulan alueella (Pappilanmäki, Alkula ja Kråklund) oli 2061 asukasta. Vuosina 2010-2018 asukasluku väheni 127 asukkaalla. Vuonna 2017 Alkulan alueella oli 181 työpaikkaa. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet ympäristön viheralueille. Pappilanmäen laajennuksen alue tukeutuu palveluiden osalta Huutoniemeen, Melaniemeen, Ristinummeen, Vanhaan Vaasaan ja Liisanlehtoon.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueen itäosissa on nähtävissä jäänteitä rakennusten kivijaloista ja pihapiireistä. Maanmittaushallituksen peruskartassa vuodelta 1960 näkyy alueella kaksi maalaistalon pihapiiriä Björknäs-nimisen tilan alueella. Vuoden 1981 peruskartassa näitä rakennuksia ei enää ole.



Kuva 2. Suunnittelualueen vanhaa rakennuskantaa 1960-luvulla (Lähde: Maanmittaushallituksen peruskartta 1960).



Kuva 3. Suunnittelualue peruskartassa 1981 (Lähde: Maanmittaushallituksen peruskartta 1981).

Kuva 4. Kivijalan jäänteitä keväällä 2023.

Kuva 5. Vanha kivijalka.

Kuva 6.Vanha kuusiaita.

Kuva 7.Vanha pihatie.

Kuva 8.Pappilanmäen rakennuskantaa Rovastinpolulla.

Kuva 9.Pappilanmäen rakennuskantaa Kirkkoherrankadulla.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osin kivikkoista ja savista entistä merenrantaa. Puusto on pääosin koivua, mutta myös kuuset ja haavat viihtyvät alueella.

Kuva 10. Kaava-alue on pääosin koivuvaltaista sekametsää.

Kuva 11. Kaava-alueen eteläosan kivikkoista ja lehtipuuvaltaista sekametsää syksyllä 2022.

Kuva 12. Kaava-alueen ojia keväällä 2023.

Kuva 13. Kaava-alueen itäosan kosteikkoalue keväällä 2023.

Kuva 14. Siirtolohkare kaava-alueen itäosassa.

Kuva 15. Kaava-alueen eteläosan vanha niitty.

Luontokartoitus 2022

Pappilanmäen laajennuksen suunnittelualueelle tehtiin luontokartoitus maastokauden 2022 aikana. Alueen luontotyypit inventoitiin biologin toimesta ja laadittiin erillisselvitykset pesimälinnustosta sekä liito-oravan, lepakoiden ja viitasammakon esiintymisestä alueella. Osa Suomessa pesivästä lintulajistosta kuuluu EU:n lintudirektiivin liitteen I suojeltuihin lajeihin ja liito-orava, lepakot ja viitasammakko EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) tiukasti suojeltuihin eläinlajeihin. Luontoselvitys on osa asemakaavaprosessin aikana tehtävistä taustaselvityksistä.

Selvitysalueen pohjoispuoli on pääosin lehtomaisista kankaista koostuvaa rakentamatonta metsäaluetta. Selvitysalueen eteläpuolella sijaitsee pientaloista koostuva asuinalue ja alueen länsipuolella kulkee suuria vesimääriä kuljettava Matalaselänojan kanaali. Selvitysalueen metsäalueet ovat laajalti virkistyskäytössä sekä pohjoisessa että etelässä. Alueen halkoo keskeltä itä-länsi suunnassa kulkeva kevyenliikenteen väylä. Selvitysalueen sijainti rakennetun alueen tuntumassa näkyy maastossa metsänreunojen rajautumisena asutukseen, katuihin, kevyenliikenteen väyliin ja rautatiehen.

Luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty lailla suojeltuja luontotyyppejä tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen luontotyyppikuviot koostuvat pääosin lehtomaisista kankaista ja kahdesta tuoreen kankaan kuviosta.

Pesimälinnustoon kuului yhteensä 40 lintulajia, joista 34 lajin arvioitiin pesivän alueella. Alueella ei tavattu pesivänä EU:n lintudirektiivin liitteen I suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisuusluettelon lajeista alueella tavattiin erittäin uhanalaiseksi (EN) määritellyt tervapääsky ja viherpeippo sekä silmälläpidettäviksi (NT) määritellyt västäräkki, pensaskerttu, harakka ja punavarpunen.

Selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista tai elinpiireistä. Liito-oravat liikkuvat mahdollisesti alueen eteläosassa rautatien varrella. Muutoin maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia liito-oravien kulkureiteille.

Lepakkokartoituksessa ei löydetty luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Reittikartoituksessa havaittiin viisi pohjanlepakkoa, kaksi viiksisiippalajia ja yksi siippalaji. Passiivitallentimen ääninauhoituksien perusteella selvitysalueen pohjoispuolella sijaitsevan kosteikon ympäristö arvioitiin lepakoille tärkeäksi saalistusalueeksi.

Viitasammakon kutualueita löytyi alueen pohjoispuolella sijaitsevan kosteikon alueelta. Lisäksi passiivitallentimella havaittiin soidintava viitasammakko Matalaselänojan kanaalin kohdalta.

Luontokartoituksen maastohavaintojen perusteella asemakaavasuunnittelussa tulee huomioida viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi tulkittu kosteikkoalue Huutoniementien ja Haapaniementien risteysalueen länsipuolella.

Liito-oravaselvitys 2024

Kevään 2024 liito-oravakartoituksessa selvitysalueelta löydettiin liito-oravalle soveltuvilta alueilta yksi lisääntymis- ja levähdyspaikkaan viittaava papanalöydöspaikka (yli 100 papanaa). Selvitysalueen kaakkoisosasta löytyi harvakseltaan papanoita (1–30 papanaa/puu), mutta ei selvästi osoitettavaa pesäpuuta. Kaakkoisosasta on aiempia liito-oravahavaintoja vuodelta 2023 ja alue on edelleen liito-oravalle soveltuvaa, joten aluetta voidaan pitää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Liito-oravan asuttamalta alueelta löydettiin kaksi kolohaapaa, mutta niiden alta ei havaittu jätöksiä.

Kevään 2024 maastokäynnin aikana selvitysalueen kaakkoisosasta löytyi yksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaan viittaavaa papanajätösalue. Luonnonsuojelulain 78 § mukaan kyseinen alue tulee huomioida jatkosuunnittelussa säästämällä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan alueelle riittävästi pesä- ja suojapuina toimivia vanhoja kuusia ja haapoja, erityisesti haapakolopuut, sekä lehtipuustoa ravinnoksi. Liito-oravalle soveltuvat puustoiset kulkuyhteydet alueelta toiselle tulee säilyttää.

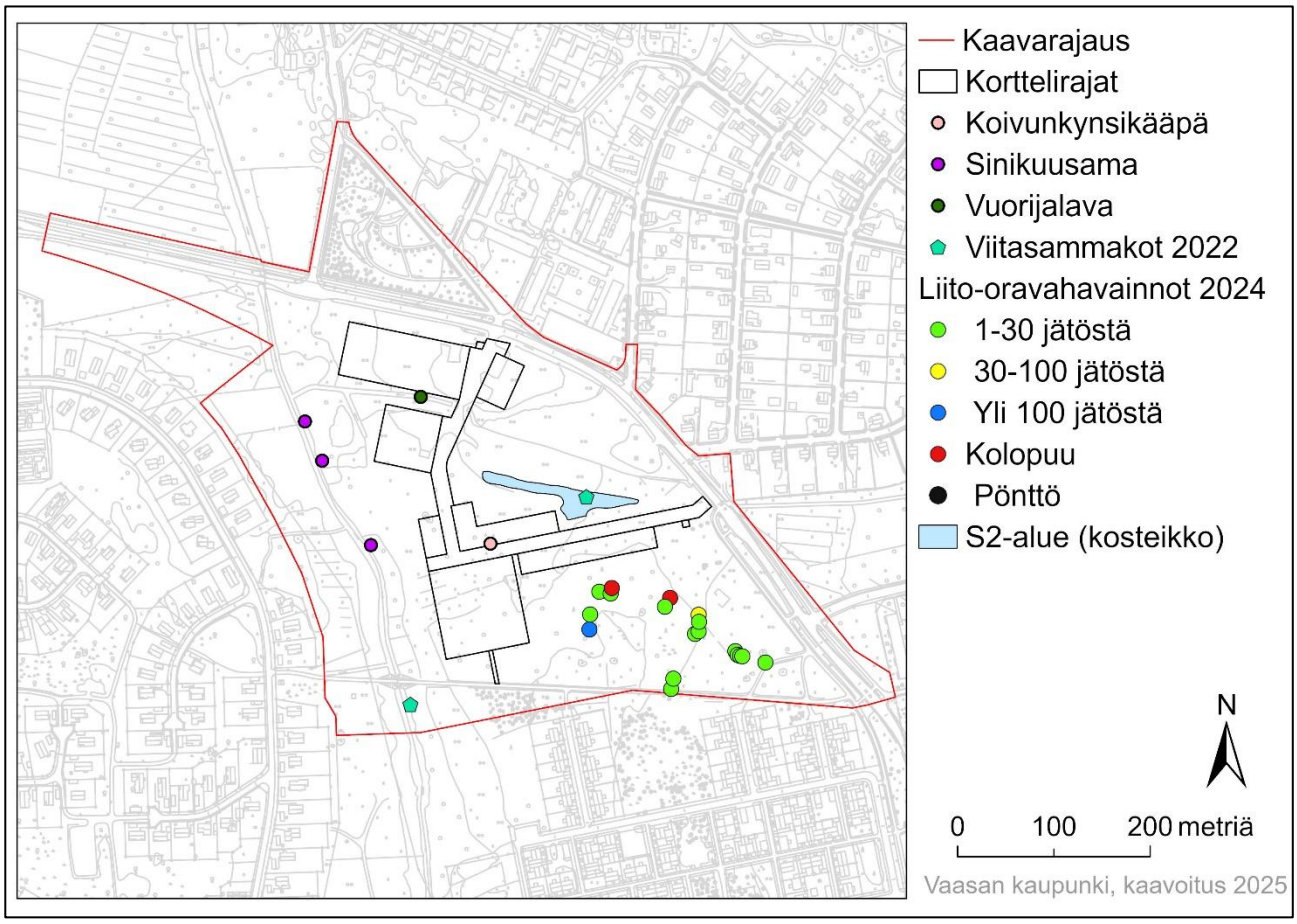
Luontokartoitus 2024

Pappilanmäen laajennuksen suunnittelualueelle tehtiin luontotyyppien ja kasvillisuuden kartoitus maastokaudella 2024. Alueelle tehtiin yhteensä 6 maastokäyntiä 6.6.-22.7.2024. Maastokartoituksen perusteella on esitetty seuraavia huomioita alueen luonnonoloista:

- Suurin osa selvitysalueen luontotyyppikuvioista on lehtoa, joka on luonnontilaisena tai luonnontilaisen kaltaisena esiintyessään uhanalainen luontotyyppi, EU:n luontodirektiivin luontotyyppi sekä metsälain 10 § erityisen tärkeitä elinympäristöjä.
- Selvitysalueen lehtojen luonnontilaa heikentää runsas vieraslajien ja puutarhakarkulaisten määrä.
- Selvitysalueella esiintyy sinikuusamaa ja vuorijalavaa, jotka ovat koko maassa rauhoitettuja kasvilajeja luonnonsuojelulain 69 § nojalla. Näiden lajien poistaminen kaava-alueelta vaatii ELY- keskuksen myöntämän poikkeusluvan.
- Luontoarvoiltaan arvokkaimmat alueet ovat vanhan metsän kuvio 6 sekä kosteikon alue kuviolla 3.
- Muita huomionarvoisia luontoarvoja ovat kuvioilla 13 ja 11 sijaitsevat varttuneet haavat, kuvion 16 haapapuusto, kuvion 9 monipuolinen epifyyttisammalten lajisto sekä kuvion 9 länsiosassa ja kuvioiden 11 ja 10 itäosissa lahopuilla elävä sammal- ja lahottajasienilajisto.
- Luontoselvityksen yhteydessä ei havaittu koko maassa uhanalaisia tai erityisesti suojeltavia sieni- tai sammallajeja eikä selvitysalueelta ole tiedossa aikaisempia havaintoja tällaisista lajeista.
- Kuvion 11 itäosasta määritettiin mahdollinen Lounaismaalla ja Pohjanmaan rannikolla alueellisesti uhanalaiseksi todetun koivunkynsikäävän esiintymä.
- Pysty- ja maalahopuuta suositellaan säilytettäväksi osana tulevaa maankäyttöä riittävästi ja lajistoltaan monipuolisesti, jotta selvitysalueella lahopuulla elävän monimuotoisen lajiston elinolosuhteet säily-

vät jatkossakin mahdollisimman suotuisina. Tällä hetkellä eri puulajien lahopuuta on selvitysalueella runsaasti useilla eri kuvioilla.

- Selvitysalueen tulevassa maankäytössä tulee estää alueella paikoin runsaana esiintyvien vieraslajien leviäminen uusille alueille.
- Maankäyttöä muuttava toiminta suositellaan keskitettävän vieraslajien runsaimmille esiintymisalueille, jotta luonnontilaisia alueita saadaan säilytettyä mahdollisimman laajasti.

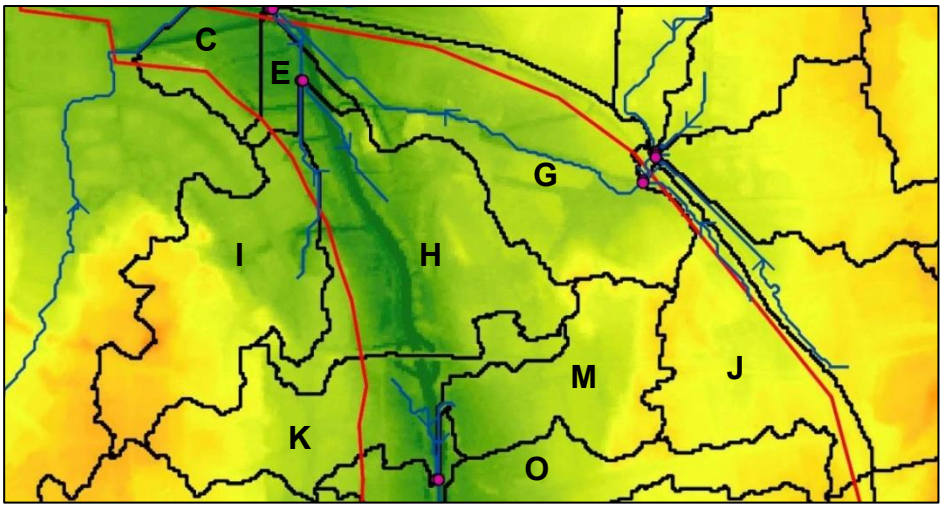


Kuva 16. Selvitysalueen luontoarvot.

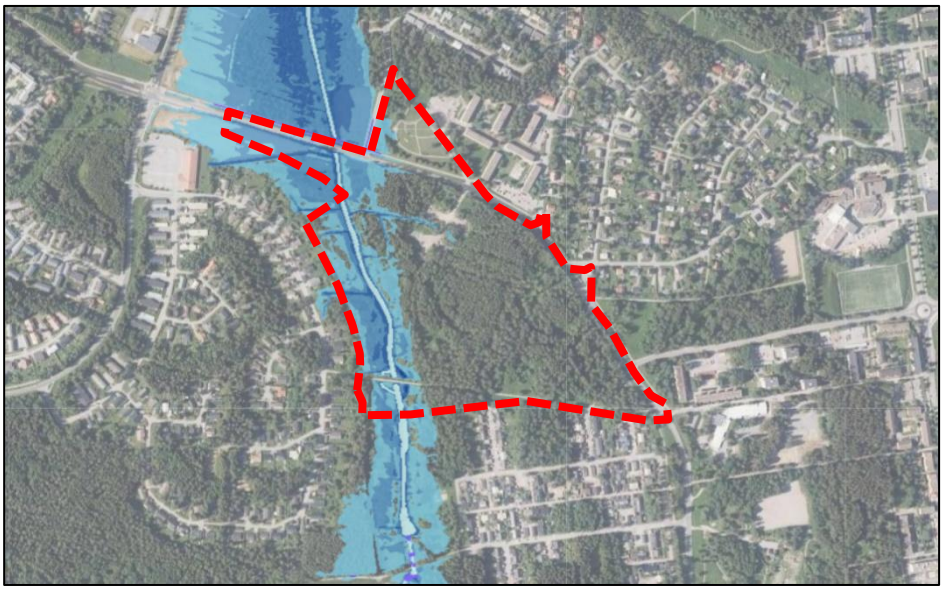
Hulevesiselvitys 2023

Pappilanmäen hulevesiselvitys 2023 tehtiin opinnäytetyönä Vaasan kaupungille. Selvityksessä tarkasteltiin asemakaavan muuttuvan maankäytön vaikutuksia alueen hulevesiin. Selvityksessä laskettiin keskimääräiset valumakertoimet alueille, joille kohdistui asemakaavaluonnoksessa maankäytöllisiä muutoksia. Osavaluma-alueiden hulevesimäärät ja virtaamat laskettiin määritettyjen valumakertoimien perusteella. Mitoitussateena laskennassa käytettiin kerran viidessä vuodessa toistuvaa 15 minuuttia kestävää sadetta rankkuudeltaan 146 l/s*ha, kerran kymmenessä vuodessa toistuvaa 60 minuuttia kestävää sadetta rankkuudeltaan 64 l/s*ha ja kerran kymmenessä vuodessa toistuvaa 60 minuuttia kestävää sadetta rankkuudeltaan 77 l/s*ha.

Suunniteltu maankäyttö lisäsi osavaluma-alueilla G ja H asfalttia 166 %, kattopinta-alaa 917 % ja puistomaista pihaa 279 %. Muutos maankäytössä vähensi soraa 26 % ja metsää 28 %. Suunnitellussa maankäytössä lisääntyi kattopinta-ala 3 %, asfalttia 7 % ja puistomainen piha 3 %. Suunniteltu maankäytön muutos lisää valuntaa osavaluma-alueella G 94,6 % ja osavaluma-alueella H 78,7 %.

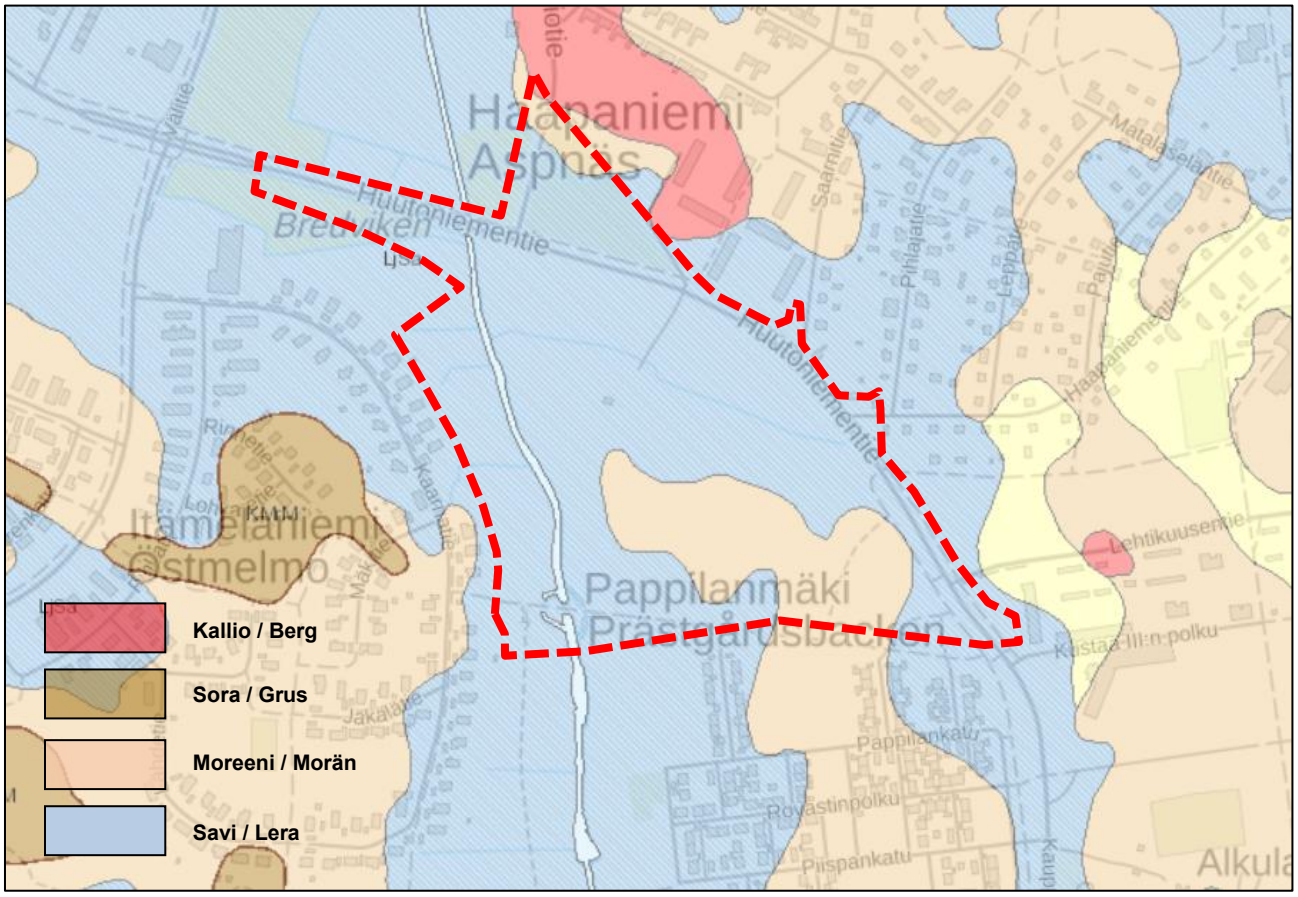


Kuva 17. Selvitysalueen osavaluma-alueet ja päävirtaussuunta.



Kuva 18. Kerran sadassa vuodessa toistuvan meritulvan vaikutusalue kaava-alueella.

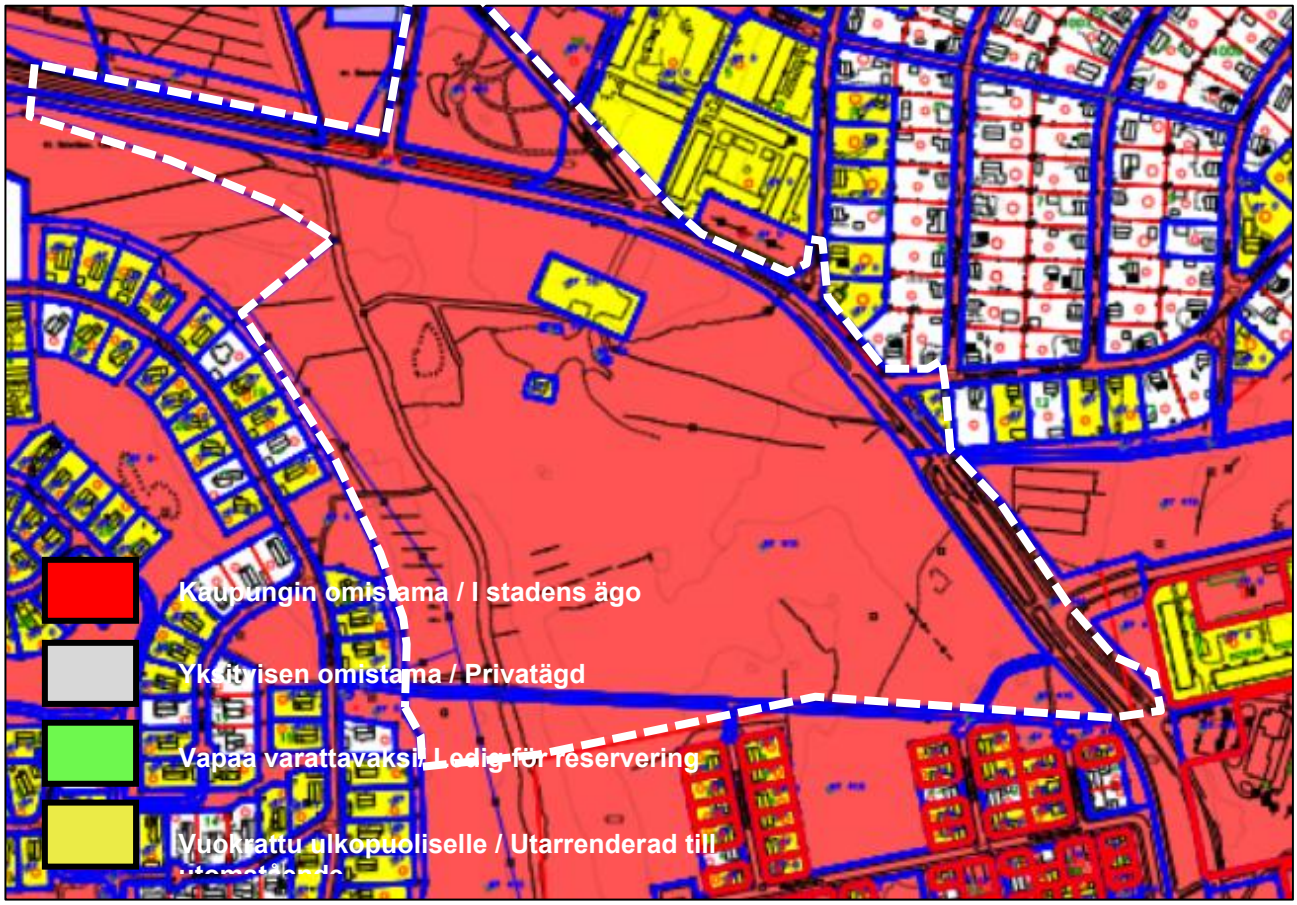
Kuva 19. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



Kuva 20. Maaperä.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Yksi noin 3000 m^2:n määräala on vuokrattu yksityiselle.



Kuva 21. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kesäkuussa 2025 voimaan tulleessa Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (*kuva 21*). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (*kuva 22*). Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Ote asemakaava-aluetta ympäröivän alueen ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 23.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2.

Tonttijako- ja rekisteri:
Suunnittelualueella ei ole tontteja.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 1.3.2023.

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

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:
- Pappilanmäen laajennuksen luontokartoitus, Vaasan kaupunki 2022.
- Pappilanmäen hulevesiselvitys, Vaasan kaupunki 2023.
- Pappilanmäen laajennus, liito-oravaselvitys, Vaasan kaupunki 2024
- Pappilanmäen laajennus, luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys 2024

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pappilanmäen laajennuksen alue on asemakaavoittamaton. Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu asumiselle. Koska suunnittelualue sijaitsee varsin lähellä Huutoniemen, Melaniemen ja Ristinummen palveluita, on sen kaavoittaminen asumiselle perusteltua. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen pienentää energiakulutusta asumisyksikköä ja asukasta kohden, joka on linjassa kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden kanssa. Suunnittelualueelle on mahdollista kaavoittaa yhteisöllistä ja luonnonläheistä asumista, joka tukee lähialueiden palvelujen elinvoimaisuutta. Edellä mainitut perusteet toteuttavat Vaasan kaupungin strategiaa vuosille 2022-2025.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 30.11.2022 hyväksynyt vuoden 2023 kaavoituskatsauksen, jolloin asemakaavamuutos on tullut vireille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:
Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:
suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.
Viranomaiset ja muut organisaatiot: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan hyvinvointialue/Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Aluehallintovirasto, Puolustusvoimat, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Mustasaaren kunta, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Loihde Oyj, Elisa Oyj, Posti Oy ja Vaasan ympäristöseura ry.
Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Vaasan kaupungin hallintokunnat: kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, kaupunkikehitys, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi ja Vaasan Vesi.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen käydä, koska Pappilanmäen laajennuksen alueen asemakaavalla ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että Vaasan yleiskaavassa 2030 osoitettua ns. Vähänkyrön tielinjausta ei ole tarpeen toteuttaa, jolloin tielinjaukselle varattu alue voidaan ottaa asumis- ja virkistyskäyttöön.

Pappilanmäen laajennuksen asemakaavaan liittyvä aloituskokous eri hallintokuntien kanssa pidettiin 28.4.2023. Hallintokuntien näkemykset Pappilanmäen laajennuksen asemakaavoituksesta olivat seuraavia:

Vaasan Vesi:
Alustavissa suunnitelmissa vesi- ja viemärilinjat on huomioitu. Mikäli alueen yleinen korkeusasema pysyy yli +4 metrin, niin viettoviemäreiden rakentaminen pitäisi riittää eikö pumppaamoihin tarvitsisi turvautua. Pumppaamon alueelle olisi hyvä saada puomi tai portti.

Vaasan Sähkö / Kaukolämpö:
Kaukolämpölinja kulkee kaava-alueen eteläosassa Pappilanmäeltä Itä-Melaniemelle johtavan pyörätien alla. Liitäntä kaava-alueelle voidaan ottaa tätä kautta. Haapaniemen puolella kaukolämpöverkon kapasiteetti ei riitä palvelemaan Pappilanmäen laajennuksen aluetta.

Vaasan Sähköverkko:
Vain nykyiselle pumppaamolle tulee sähkörasite Huutoniementien suunnasta. Alustavissa suunnitelmissa esitettyjen muuntamoiden paikat ovat hyvät. Kaavassa voitaisiin kuitenkin selvitä yhdellä koko kaava-aluetta palvelevalla muuntamolla, mikäli se saataisiin sijoitettua mahdollisimman keskelle aluetta esim. pumppaamon läheisyyteen.

Kuntatekniikka:
Alustavissa suunnitelmissa katulinjat on esitetty varsin selkeinä ja pihakatumaisina. Rakennettavan alueen korkeusasema on varsin hyvä suhteessa Huutoniementiehen ja alueen katukorkoihin yleensäkin. Hulevesiä voidaan johtaa olemassa oleviin ojiin. Mikäli rakennetaan tavanomaista laadukkaampaa katuverkkoa, on kustannustaso jopa 2500 € katumetriä kohden. Mikäli toteutus tehdään ilman laatoitusta ja käytetään ojarakenteita kuivatukseen, voi kustannus olla noin 1500 € rakennettavaa katumetriä kohden. Katujen poikkileikkausprofiilia voidaan kehittää kaavoitustyön aikana. Yksi katuliittymä Huutoniementielle olisi optimi.

Kuntatekniikka/Viheralueyksikkö:
Kaava-alueen itäosan alue, johon kuuluu vanha kuusiaita ja pihapiirejä, on merkitty metsäsuunnitelmassa poimintahakkuualueeksi eikä siellä ole tehty mitään sellaisia metsänhoidollisia toimenpiteitä, joilla kulttuuriympäristöä olisi varsinaisesti kehitetty. Kuusiaidan kuusista on noin 30 % kuollut. Pappilanmäen maisema vaatii vahvistamista mm. niittyjen jatkumien osalta. Jalopuiden istuttaminen voisi olla hyvä ratkaisu. Kosteikkoalue on käsitelty noin viisi vuotta sitten. Alueella kulkee moottorikelkkareitti. Alueella liikkujien kannalta yhteydet Haapaniemen grillin ja Variskan suuntaan ovat tärkeitä. Olisi hyvä, jos pumppaamon alue saataisiin siistittyä. Kaava-alueen lähellä on kaksi leikkipaikkaa, joten itse kaava-alueelle ei ole tarvetta uudelle leikkipaikalle.

Kiinteistötoimi:
Pientalojen koko on pienentynyt, joten tontteja, joissa on pieni rakennusoikeus (80-150 k-m^2), olisi hyvä kaavoittaa lisää. Pappilanmäellä on jopa 300 m^2:n tontteja. Kaupunkipientalojen osalta yksikerroksisista asunnoista on enemmän kysyntää pienrakennusyritysten taholta, koska niitä on helpompi markkinoida. MATO-ohjelmaa päivitettäessä tulisi pohtia rakennusoikeuksia ja toteuttamisvelvoitetta, joka tällä hetkellä on pientalojen osalta 50 % ja rivitalojen osalta 85 %.

Kaavoitus/Viheraluetiimi:
Nykyisen pumppaamon mahdolliset hajuhaitat suhteessa lähimpien tonttien etäisyyteen mietityttävät. Kuusiaidan elinikä ei välttämättä ole pitkä, jolloin voitaisiin harkita maankäyttöä myös niiden paikalle. Olisi hyvä saada lisää kortteli-aluetta kaava-alueelta, jotta yhdyskuntarakentamiselle saataisiin lisää kannattavuutta.

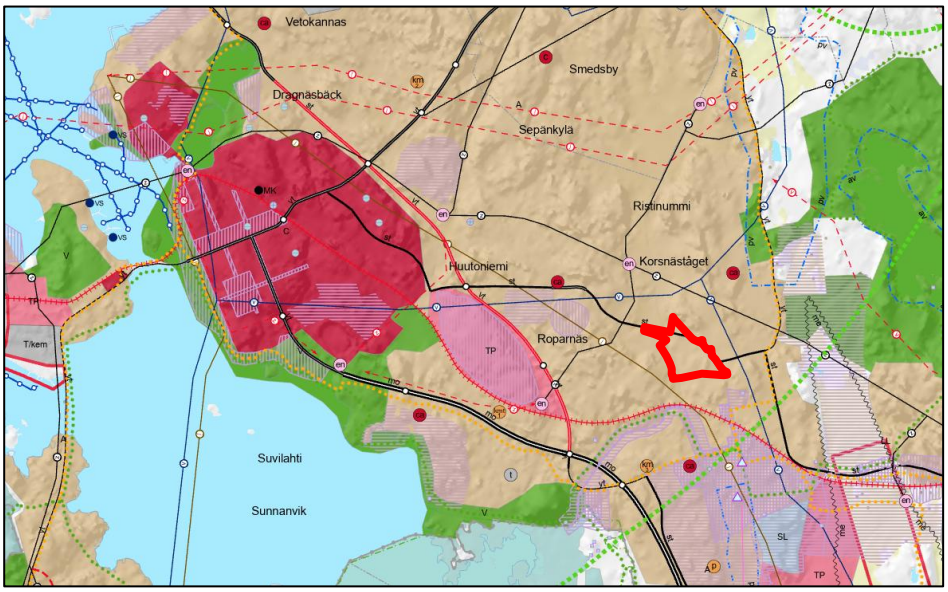
Kaava-alueelta vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen mukaan löytyi viitasammakoiden lisääntymisalue. Alustavissa suunnitelmissa on huomioitu lakialueet ja kosteikkoalueet ja yhteydet viheralueiden välillä. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan tarkentaa hulevesien ohjausta ja mahdollisten ylijäämämaiden sijoittelua. Ulkoilureittien suunnittelussa tulee huomioida turvallisuus mm. moottorikelkkareitteihin nähden.

Pohjanmaan hyvinvointialue / Pohjanmaan pelastuslaitos:
Suunnittelualue kuuluu osittain tulvariskialueelle, joka tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Pappilanmäen/Alkulan alueella on ollut monia liikenneonnettomuuksia, varsinkin Kauppiaankadulla. Liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

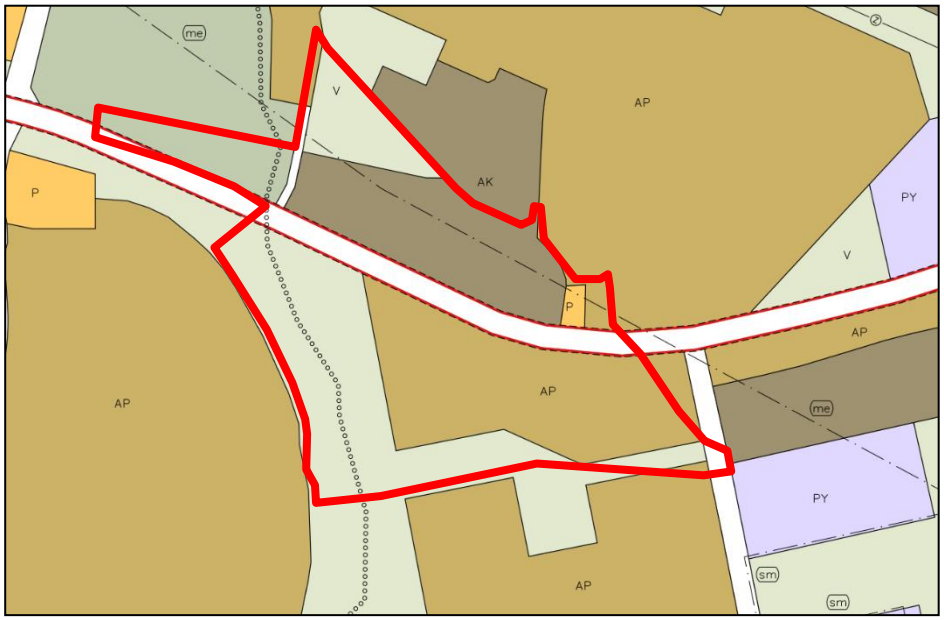
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan syksyllä 2020. Maakuntakaavassa 2040 sekä Pohjanmaan liiton maakuntavaltuuston 7.4.2025 hyväksymässä Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 Pappilanmäen laajennuksen asemakaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa alueen asemakaavoitusta.

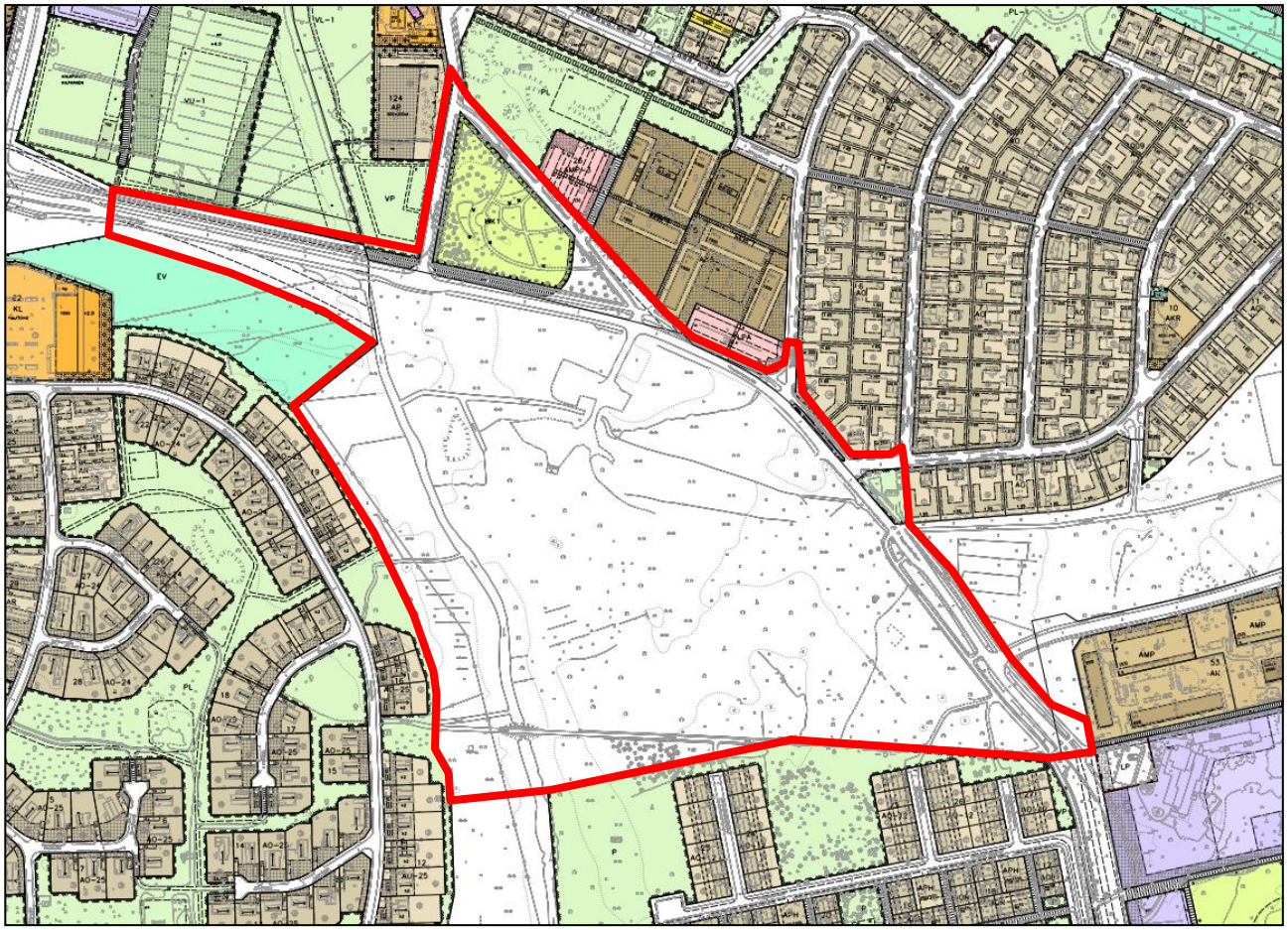


Kuva 22. Ote Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P).



Kuva 23. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.



Kuva 24. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen pohjois-osissa on voimassa asemakaava ak563, jossa nykyinen puistoalue on merkitty kasvitarha-alueeksi (MK-1). Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava ak230, jossa Haapaniemen grillin kohta on merkitty puistoksi.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.5.-25.5.2023. Alla on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä:

1. *Telia Finland Oyj* 3.5.2023 (saapunut 3.5.2023):

Telialla ei ole kyseisellä kaava-alueella verkkoja. Mahdollisia valmiusputkituksia varten toivomme yhteydenottoa hyvissä ajoin ennen kaavateiden rakentamista. Valmiusputkitukset olisi hyvä asentaa teiden rakentamisen yhteydessä.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2. *Pohjanmaan liitto* 10.5.2023 (saapunut 10.5.2023):

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mutta otamme mielellämme osaa suunnitteluvaiheessa.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3. *Vaasan Sähköverkko* 11.5.2023 (saapunut 11.5.2023):

Vaasan Sähköverkolla on alueella kaapelireittejä kaivettuna maahan. Rasitekartat on toimitettu rasitekyselyn yhteydessä kaupungin kaavoitukselle 27.1.2023.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4. *Vaasan Vesi* 15.5.2023 (saapunut 15.5.2023):

Alustavissa suunnitelmissa vesi- ja viemärilinjat on huomioitu. Mikäli alueen yleinen korkeusasema pysyy yli +4 metrin, niin viettoviemäreiden rakentaminen pitäisi riittää eikä jätevesipumppaamoihin tarvitsisi turvautua. Olemassa olevat vesihuoltolinjat tulee turvata perustamalla niille rasitealueet. Alueen pohjaolosuhteiden vuoksi rasitealue tulee ulottaa vähintään 15 m ulommaisesta putkesta tontinrajan ja/tai rakennettavien kiinteistöjen suuntaan. Alueella on haastavat pohjaolosuhteet, jotka tulee ottaa huomioon rakennettaessa uusia vesihuoltolinjoja tai saneerattaessa olemassa olevia. Alueen vesihuolto rakentuu kadunrakentamisen yhteydessä.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

5. *Vaasan Ympäristöseura* 22.5.2023 (saapunut 22.5.2023):

Pappilanmäen metsillä on merkittäviä sijainnista (=keskeisen tärkeä ekologisen verkoston ydinalue), luontotyypeistä, lahopuustoisuudesta sekä lajistosta muodostuvia arvoja, joiden takia alue kannattaisi säilyttää jatkossakin rakentamisen ulkopuolella. Luontoarvojen ohella säilyttämistä tukee alueen jo nykyisin merkittävä virkistyskäyttö. Merkittävimmät luontoarvot keskittyvät metsäalueen etelä- ja kaakkoisosaan, jossa on monipuolisia, merkittävältä osin luontaisesti kehittyneitä varttuneita ja vanhahkoja sekametsiä.

Pappilanmäen metsissä näkyy vanha kulttuurihistoria pitkälle metsittyneine talonpaikkoineen, entisine niittyineen sekä osin nyttemmin siivottuine metsäkaatopaikkoineen. Puuston pääosin luontainen kehitys on kuitenkin jatkunut alueella pitkään ilman merkittäviä hoitotoimia. Siksi alueeseen on nykyisin syytä suhtautua monipuolisena luontoalueena, jonka edelleen hahmottuva vanha ihmisvaikutus lähinnä tuo lisäarvoa eikä heikennä alueen kokonaisluontoarvoja.

Alueen etelä- ja kaakkoisosassa on pääosin lehtopohjalla kasvavia 7-8 puulajin eri-ikäisrakenteisia sekametsiä, joissa on pääosin lehtipuista koostuvaa lahopuuta. Huomionarvoisia ovat myös useat huomattavan järeät (rinnankorkeusläpimitta arviolta 70-90 cm) kuuset sekä muutamat lähes yhtä järeät kilpikaarnaistuvat männyt. Erityisen arvokas metsäalue ulottuu kaava-alueen eteläpuolella Pappilanmäen nykyasutukseen asti. Merkittävänä metsikkönä on syytä pitää myös vanhojen haapojen (useissa liito-oravalle soveliaita käpytikan tekemiä koloja) luonnehtimaa mäkeä varikkoalueen eteläpuolella.

Muut alueen metsät ovat puustoltaan hieman yksipuolisempia, entisille maatalousmaille kehittyneitä raudus- tai hieskoivuvaltaisia lehtimetsiä, joissa kasvaa sekapuuna hieman muuta lehtipuuta, kuusta sekä paikoin myös mäntyä. Varsinkin kaava-alueen länsiosan koivikot kanavan läheisyydessä sisältävät jo nykyisin näkyvästi koivulahopuuta. Sen sijaan Huutoniementien varren nuorehkot-varttuneet koivikot ovat vielä pääosin melko niukkalahopuustoisia. Poikkeuksen muodostaa kosteapohjainen hieskoivuvaltainen metsäalue kaava-alueen itäkoillisosassa Huutoniementien varressa, johon on tulva- ja luhtavaikutuksen lisääntymisen takia muodostunut merkittävästi pystypökkelöitä. Hieman pidemmän tähtäimen tarkastelussa nykyiset arvometsät sekä tien- ja kanavanvarren hiljalleen monipuolistuvat lehtimetsät muodostavat joka tapauksessa Vaasan oloissa pinta-alaltaan merkittävän lehtipuuvaltaisten rehevien metsien kokonaisuuden. Sen säilyttäminen nykyisessä laajuudessa olisi lehti- ja sekametsien suojelun kannalta tärkeää.

Pappilanmäen metsästä, kaava-alueen etelärajalta sekä hieman sen eteläpuolelta, on laji.fi-järjestelmässä havainnot liito-oravasta vuosilta 2016 ja 2017. Vaasan ympäristöseura selvitti keväällä 2023 liito-oravan esiintymistä alueen etelä- ja keskiosan metsissä. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosasta paljastui melko laaja, liito-oravien vahvasti asuttama metsäalue useine kolopuineen. Liito-oravien käyttämä metsä jatkuu myös kaava-alueen eteläpuolelle (ainakin Pappilankadulle asti). Liitteessä 1 on tiedot Pappilanmäen alueelta havaituista liito-oravien käyttämistä puista sekä muista havaituista kolopuista.

Pappilanmäen metsien muista lajistoarvoista on kertynyt tietoja lähinnä luontoharrastajien retkeilyjen kautta. Alue vaikuttaa selvästi puutteellistenkin nykytietojen perusteella melko monipuoliselta myös ainakin lahopuiden sienilajiston kannalta. Kaava-alueelta on runsaasti eri vuosien havaintoja luontoarvoja indikoiviin lajeihin kuuluvasta liuskapieluksesta (kotelosieni, useita havaintoja laji.fi:ssä, kaksi havaintoa myös keväältä 2023) sekä havainnot levykäävästä (kevät 2023), männynkäävästä (laji.fi), okrakäävästä (laji.fi) ja pörrökäävästä (kevät 2023). Alueen vanhoilta haavoilta on lisäksi toukokuun 2023 maastokäynnillä paikallistettu luontoarvolaji jauhemunuaisjäkälä. Liitteeseen 2 on koottu tiedot 18.5.2023 tehdyn maastokäynnin (Olli Manninen & Keijo Savola) tuottamista lajihavainnoista. Havaitun lajiston, metsien monipuolisen rakenteen sekä paikoin runsas lahopuuston takia on oletettavaa että tarkempi, oikeaan vuodenai-

kaan tehty asiantuntijaselvitys osoittaisi alueen metsillä olevan Vaasan oloissa selvää suojeluarvoa lehto- ja lehtilahopuiden vaateliaan lahottajasienilajiston kannalta.

Jatkoesitykset:
Kaava-alueen merkitys vaateliaan lahottajasienilajiston (lähinnä käävät, orvakat ja orakkaat) kannalta tulee selvittää ennen kaavan ehdotusvaihetta. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosaan on syytä rajata kaavassa vähintään 6 ha laajuinen arvokas luontokohde, joka kattaa liito-oravan tällä hetkellä käyttämät alueet, muut järeää haapaa sisältävät lehtimetsät (varsinkin tiedossa olevat kolopuut) kyseisen alueen pohjoispuolelta sekä liito-orava-alueen kannalta pääosin päällekkäisenä esiintyvän runsaasti erilaista lahopuuta sisältävän reheväpohjaisten sekametsien alueen. Kyseinen arvokas luontokohde tulee osoittaa kaavassa ensisijaisesti SL-merkinnällä, toissijaisesti VL/luo-merkinnällä. Mikäli kaavamerkinnäksi tulee pelkkä VL/luo, tulee kaavamääräysten olla riittävän tiukat ja selkeät liito-oravasuojelun lisäksi myös puuston luonnontilaisen kehittymisen takaamisen kannalta. Ensisijaisesti esitämme koko nykyisen metsäalueen rajaamista rakentamisen ulkopuolelle siten, että arvokkain osa rajataan SL tai VL-luo-merkinnällä ja vähiten arvokkaat metsät VL-merkinnällä. Mikäli rakentamisesta ei kuitenkaan haluta kokonaan luopua, on sen osalta syytä tyytyä vain Huutoniementien välittömän reunakoivikon rakentamismahdollisuuksien tarkasteluun. Tässäkin tapauksessa etelä- ja kaakkoisosan arvokas metsäalue sekä eteläpohjoissuuntaisen ekologisen yhteyden kannalta tärkeät metsät kaava-alueen pohjoisluoteisosassa tulee rajata riittävän laajasti kaiken rakentamisen ulkopuolelle.

Vastine: Rakentamiselle varattava maa tarkentuu kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa. Tavoitteena on säilyttää alueen viheraluetta mahdollisimman paljon ja pitää rakennettavan maa-alan koko mahdollisimman pienenä ja tehokkaana. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

6. *ELY-keskus* 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

ELY-keskus ottaa kantaa kaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset.

Luonnonsuojelu
Asemakaava, ak1128 Pappilanmäen laajennus OAS-suunnitelmassa todettiin, että alueelle on laadittu luontoselvitys 2022. Kyseinen selvitys ei ollut liitteenä OAS-suunnitelmassa, joten sen riittävyyttä ei voida arvioida tässä vaiheessa. Suomen ympäristökeskuksen raportin 47/2021: 'Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi' -ohjeiden mukainen selvitys tulee liittää luonnosvaiheen kaava-asiakirjoihin ja toimittaa viimeistään lausuntopyynnön yhteydessä ELY-keskukselle. Luontoselvityksissä saatu aineisto tulisi tallettaa myös lajitietokeskuksen järjestelmään.

Käytettävissä olevien aineistojen perusteella alueen koillisosassa on runsaasti liito-oravien jätöshavaintoja, tuoreimmat tältä keväältä. Alueen suunnittelussa

tulee noudattaa Vaasan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen toimintamallia direktiivilajien huomioonottamisessa maankäytön suunnittelussa.

Tulvasuojelu- ja kuivatus
Osa asemakaavasta sijaitsee Lågfjärdsbäckenin ojitusyhteisön hyötyalueella (toimitus 1503va1). Yhteisön tehtävänä on pitää uomat ojitusyhteisön alueella suunnitelman mukaisessa kunnossa. Ojitusyhteisöt-karttapalvelusta löytyvät ojitusyhteisöjen hyötyalueet, ojitusyhteisön nimi ja toimitusnumero. Näillä tiedoilla voi tarvittaessa pyytää asiakirjoja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta tekemällä tietopyynnön.

Lågfjärdsbäckenin alue on alavaa ja sijaitsee merivesitulva-alueella. Kartat veden leviämisalueista eri tulvatilanteissa löytyvät tulvakarttapalvelusta osoitteesta https://www.vesi.fi/vesitieto/tulvakarttapalvelu/. Lausuntoa alimmasta rakentamiskorkeudesta voi tarvittaessa pyytää Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta.

Alueidenkäyttö
Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida hulevesien käsittely sekä happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu kappaleessa ”Lähtötiedot”, että alueen länsiosassa on voimassa asemakaava ak230, jossa Haapaniemen grillin kohta on merkitty puistoksi. On syytä tarkistaa, onko tällä tarkoitettu kuitenkin alueen itäosassa voimassa olevaa asemakaavaa ak230.

Luonnos-/ehdotusvaiheiden lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine: Luonnosvaiheen suunnittelussa arvioidaan luontovaikutusten suhdetta rakennettavaksi varattaviin alueisiin. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä säilyy nykyisellään. Selvitysten perusteella havaitut direktiivilajit huomioidaan kaavasuunnittelussa. Alueen jatkosuunnittelussa rakennettavaksi määriteltävien alueiden korkeus tulee olemaan noin +4 metrin korkeudella, joten tulvavesivaaran todennäköisyys on erittäin pieni. Kaavamääräyksissä huomioidaan tarvittaessa varautuminen happamien sulfaattimaiden käsittelyyn siltä osin kuin ne koskevat rakentamiselle varattavia alueita. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

7. *Pohjanmaan museo* 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Pohjanmaan museo mainitaan osiossa ”Osalliset” Vaasan kaupungin hallintokuntien alla. Alueellisena vastuumuseona Pohjanmaan museo toimii kuitenkin viranomaisroolissa kaavoitusprosessin osallisena. Museo tulee siis mainita ”Viranomaiset ja muut organisaatiot” otsikon alla.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

8. *Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry* 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Pappilanmäen Omakotiyhdistys suhtautuu positiivisesti Pappilanmäen asemakaavan laajennukseen, jonka tavoitteena on tukea kestävää kehitystä tiivistämällä yhdyskuntarakennetta kaupunkipientalojen ja erillispientalojen korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi. Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry pyytää kiinnittämään eritysitä huomiota kaavoitustyössä alueen liikenneasioiden suunnitteluun välttämällä nykyisen Pappilanmäen liikennemäärien huomattavaa lisäämistä uuden alueen vuoksi. Sen vuoksi esitämme Pappilanmäen uudelle alueelle omaa liittymää Huutoniementieltä. Koko Pappilanmäen liikennesuunnittelussa tulisi pyrkiä pihakatutyyppiseen suunnitteluun. Lisäksi Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry esittää toiveenaan, että uudessa kaavassa säilytetään alueen pohjoisosassa oleva viheralue. Alueen muiden viheralueiden suunnittelussa tulee ottaa kestävä kehitys huomioon siten, että istutuksista tulee riittävän monipuoliset tulevia kasvitauteja vastaan.

Vastine: Uusi asuinalue vaatii oman liittymän Huutoniementielle ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä tulee säilymään. Rakentamiselle varattava maa-alue pyritään minimoimaan varsin huonon rakennettavuuden sekä luonnon säilyttämisen vuoksi. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

9. *Henkilö A* 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Tämän kevään havaintojen valossa ainakin kuviolta 1697 löytyy runsaasti merkkejä asutusta liito-oravan elinpiiristä. Runsaasti papanoita löytyy niin järeiden kuusten ja haapojen kuin yhden järeän koivunkin juurelta. Papanoiden määrä on huhtikuisesta jo vähentynyt, kuten tapaa kevään/kesän edetessä käydä. Osa hajoaa, osaa käytetään muutoin resurssina ja löydettävyys heikkenee nousevan kasvillisuuden vuoksikin. Mutta vieläkin niitä löytyy. Mm. sen järeän kuusen juurelta, jonka kuva on luontoselvityksen liitteen kuvassa 9.

Kuvio 1697 on muutenkin mielenkiintoinen sen monimuotoisen puuston ja metsärakenteen ansiosta. Kuviollahan on mm. useita kymmeniä vanhoja järeitä ylispuumäntyjä, joita ei ole kuviotiedoissa mainittu lainkaan!? Eikä myöskään sitä, että kuviolla on runsaasti eri-ikäisiä haapoja, osa järeitäkin ja osa kolopuita. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää monilajista lahopuustoakin alkaa olla sekä pystypuina että maapuustona.

Muutenkin kuviotiedot antavat vähän kalpean kuvan alueen luontoarvoista, mikä on toki ymmärrettävää, kun ne ilmeisesti ovat metsäsuunnitelmasta, jonka pohjaksi ei tehty varsinaisia luontoarvoinventointeja.

Vastine: Luonnosvaiheen suunnittelussa arvioidaan luontovaikutusten suhdetta rakennettavaksi varattaviin alueisiin. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä säilyy nykyisellään. Selvitysten perusteella havaitut direktiivilajit huomioidaan kaavasuunnittelussa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

10. *Henkilö A* 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Lähetän vielä kuvan yhdestä kolohaavasta (kuviolla 1697), jonka juurella on vieläkin papanoita. Järeitä haapoja, joista osa kolopuita, on runsaasti myös kuviolla 1695. Kyse on hyvinkin potentiaalisesta liito-oravan elinpiirin osasta.

Luontoselvityksen mukaan alueen pohjoisosan kosteikolta on kuultu viitasammakon ääntelyä. Kosteikko vaikuttaa luonteeltaan hyvinkin soveliaalta lisääntymis- ja levähdyspaikalta.

Edellä mainittujen luontoarvojen säilyttäminen on syytä ottaa kaavan laadinnassa tärkeäksi ohjenuoraksi. Samalla voisi pohtia myös niiden virkistyksellisen ja opetuksellisen käytön helpottamista.

Vastine: Luonnosvaiheen suunnittelussa arvioidaan luontovaikutusten suhdetta rakennettavaksi varattaviin alueisiin. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä säilyy nykyisellään. Selvitysten perusteella havaitut direktiivilajit huomioidaan kaavasuunnittelussa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavalla pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle asuntoalueelle, joka rakennetaan mahdollisimman tiiviillä ja luontoa säästävällä tavalla. Asemakaava edesauttaa myös kunnallisteknisten investointien sekä Huutoniemen, Melaniemen ja Ristinummen palvelujen kannattavuutta.

Asemakaavaluonnoksesta on esitetty kaksi vaihtoehtoa, joista rakennusoikeudeltaan hieman tehokkaammassa vaihtoehdossa on esitetty seitsemän kaupunkipientalorakennusten korttelialuetta (AR-1) ja toisessa vaihtoehdossa yhden AR-1 -korttelin lisäksi seitsemän asuinpientalokorttelia (AP), joissa on 33 tonttia.

VE 1. Kaupunkipientalojen korttelialueet (AR-1):
Kaava-alue koostuu seitsemästä kaupunkipientalojen korttelialueesta (AR-1), joissa on yhteensä 9832 k-m^2 rakennusoikeutta asumista varten sekä 1744 k-m^2 talousrakennuksia varten. Alueelle on osoitettu kolme erillistä yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), joissa yhdessä on rakennusoikeutta 300 k-m^2. Asuinalueen asukkaiden jätehuollon tarpeisiin on varattu pieni jätteenkäsittelyalue (EJ-1). Huutoniementien itäpuolelle on osoitettu pienehkö liikerakennusten korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa 100 k-m^2. Suurin osa kaava-alueesta on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Huutoniementien pohjoispuolella on puisto (VP). Vaihtoehto 1 mahdollistaa yli 200 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueelle.

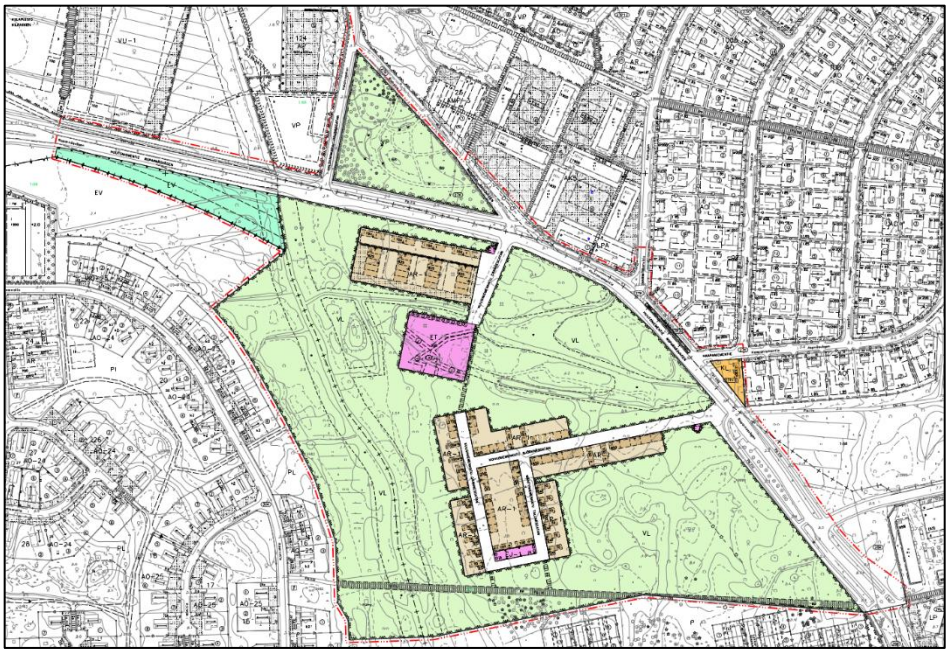
VE 2. Kaupunkipientalojen korttelialue (AR-1) ja asuinpientalokorttelialueet (AP):
Kaava-alue koostuu yhdestä kaupunkipientalojen korttelialueesta (AR-1) ja seitsemästä asuinpientalojen korttelialueesta (AP), joissa on yhteensä 8390 k-m^2 rakennusoikeutta asumista varten sekä 1368 k-m^2 talousrakennuksia varten. Alueelle on osoitettu kolme erillistä yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), joissa yhdessä on rakennusoikeutta 300 k-m^2. Asuinalueen asukkaiden jätehuollon tarpeisiin on varattu pieni jätteenkäsittelyalue (EJ-1). Huutoniementien itäpuolelle on osoitettu pienehkö liikerakennusten korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa 100 k-m^2. Suurin osa kaava-alueesta on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Huutoniementien pohjoispuo-

lella on puisto (VP). Vaihtoehto 2 mahdollistaa noin 170 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueelle.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- asuintilat 1 ap/asunto, 3 pp/asunto
- liike- ja toimitilat 1 ap/50 k-m^2, 1 pp/50 k-m^2

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.



Kuva 25. Asemakaavaluonnoksen VE 1 muodostuu kaupunkipientalokortteleista.

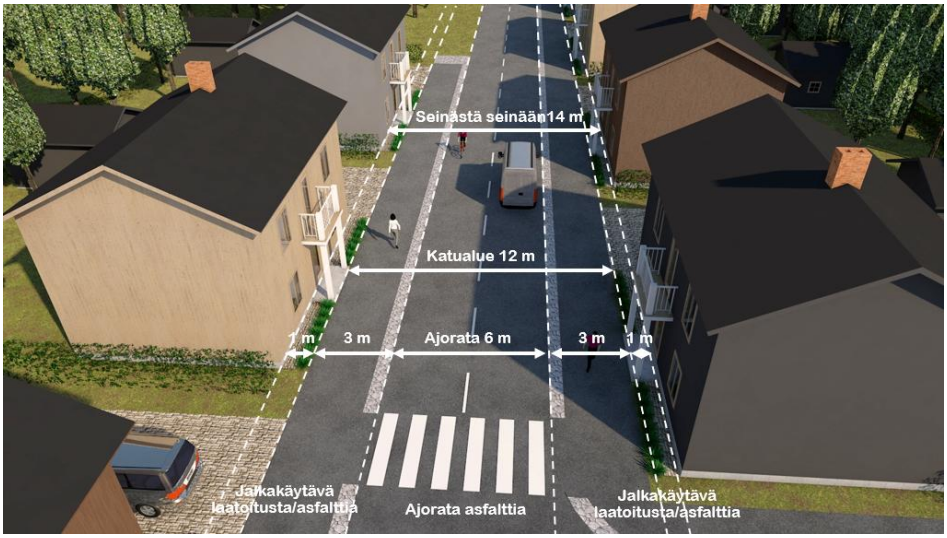
Kuva 26. Asemakaavaluonnoksen VE 2 muodostuu asuinpientalokortteleista.

Kuva 27. Asemakaavaluonnoksen VE 1 havainnekuva.

Kuva 28. Asemakaavaluonnoksen VE 2 havainnekuva.

Kuva 29. Koivuniemenkatu (asemakaavaluonnoksen VE 1).

Kuva 30. Koivuniemenkatu (asemakaavaluonnoksen VE 2).



Kuva 31. Katumitoitus Koivuniemenkadulla (asemakaavaluonnoksen VE 2).

Kuva 32. Kuusiniemenkatu voidaan katkaista ja yhdistää pyörätiellä.

Kuva 33. Kuusiniemenkatu voi jatkua Huutoniementielle saakka, mikäli läpiajo kaava-alueella sallitaan.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutoksen nähtävilläoloaikana 16.11.-29.11.2023 on tullut kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. *Telia Finland Oyj 13.11.2023 (saapunut 13.11.2023):*

Telialla ei ole infraa kyseisen asemakaavaluonnoksen alueella. Telialla voisi olla tarve rakentaa kuitua ET-korttelialueelle.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

2. *Vaasan Sähköverkko Oy 14.11.2023 (saapunut 14.11.2023):*

Vaasan Sähköverkolla ei ole huomautettavaa kyseiseen lausuntopyyntöön.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

3. *Rakennusvalvonta 15.11.2023 (saapunut 15.11.2023):*

Pappilanmäen laajennuksen asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pien- ja rivitaloasumista ja samalla tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavoittamalla halutaan tukea kestävän kehityksen periaatteita ja luoda viihtyisää sekä luonnonläheistä asuinympäristöä. Alue tukeutuu niin Huutoniemen, Melaniemen kuin Ristinummen palveluihin.

Asemakaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoa, AR- tai AP-painotteinen muun kaavan rakenteen ollessa yhtenevä. Alue sijoittuu metsäalueen keskelle ollen kokonaan viheralueen ympäröimä. Sijoituksessa huomioidaan alueen kosteikot ja se yhdistyy kevyen liikenteen varauksilla Pappilanmäen vanhempaan osaan.

Kun metsäaluetta kaavoitetaan ja suunnitelmissa katualuetta esitetään rakennettavaksi kohtuullisen paljon, on rakennettava myös tehokkaasti. Näin säästetään myös olevaa luontoa paremmin. Koivuniemenkatu voisi olla tehokkaammin rakennettu niin, että esimerkiksi rivitalojen päädyt kääntyvät kadun eteläosassa katua vasten, jolloin asuntojen pihat ovat lännen suuntaan ja rakennettavaa alaa saadaan enemmän kadun varrelle. Hiukan vastaavasti kuin pohjoisosan AR-1 korttelialueella. Onko Kuusiniemenkadun EJ-1 alueeseen rajautuva kadun osuus tarpeen? Molemmat pohjois-eteläsuuntaiset kadun osat voisivat olla päättyviä ja yhdistyä toisiinsa tarvittaessa kevyellä väylällä? Näin ajo EJ-1 alueelle ja kadun huolto on edelleen mahdollista, mutta mahdollinen muu läpiajo poistuu.

Pohjoisosan AR-1 korttelialue on sama molemmissa vaihtoehdoissa ja yhteisellä liittymällä tehokas, mutta myös asukkaille hyvä niin, että kaikkien piha-alueet rauhoittuvat autoilta. Kun kyse on pientaloalueesta, voisi pohjoisosan ja eteläosan välinen yhteys kevyen liikenteen väylänä olla perusteltua niin, että läpiajo vähenee.

Pienistä pientaloista on varmasti kysyntää, mutta onko tarpeen rajata rakennusoikeus 70- tai 80 k-m^2:öön? Ja löytyykö toteuttajaa 70 k-m^2:n kokoisille eril-

listaloille samalla tontilla? Mahdollistaisin pienten rakennusten osalta tilannetta niin, että yhteen tasoon rakennettaessakin on mahdollista 100 k-m^2:n rakennus rakentaa ja osittaisen toisen kerroksen avulla vielä hiukan suurempi, I½- tai II-kerroksisena. Se, että alue rakentuisi hiukan erikokoisista, mutta pienehköistä rakennuksista toisi sopivaa vaihtelua alueelle. Myös autotallille ja varastolle on jätetty turhan pieni koko. Varastotila on tarpeen, jotta alue säilyy siistimpänä, eikä varastoida vain piha-alueille.

Suunnitelmaa katsoessa heräsi myös kysymys siitä, onko asuinalueen sijoittuminen aivan keskelle metsäaluetta se paras? Sijoittuminen lähemmäs jo olevia katuja säästäisi suurempaa ehjää metsäaluetta.

On hienoa, että vanhoja alueita uudistetaan ja tässä, täydennetään, jolla pidetään alueiden elinvoimaisuudesta huolta ja ehkäistään samalla alueiden syrjäytymiskehitystä. Samalla on syytä tarkistaa rakennettavan määrän ja katualueiden suhde toisiinsa sekä huolehtia kevyen liikenteen yhteyksistä palveluihin, joilla myös edistetään kestävää kehitystä.

<u>Vastine</u>: Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa korttelien ja tonttien koot on minimoitu luonnonympäristön säästämiseksi. Koivuniemenkadun rakennusalojen kääntäminen pohjois-eteläsuuntaisiksi ei vaikuta tonttien tehokkuuteen. EJ-1 -alueen vieressä kulkevan katuyhteyden ja henkilöautoliikenteen läpiajon tarpeellisuutta harkitaan kaavaehdotusvaiheessa. Pienimpien rakennusoikeuksien nostoa voidaan tarkastella kaavaehdotusvaiheessa. Varastotiloja voidaan sijoittaa autokatosten yhteyteen. Rakennettavien alueiden sijoitus on pyritty optimoimaan siten, että luontoarvot, viihtyisyys ja kunnallistekniset linjastot on huomioitu.

4. Vaasan Vesi 21.11.2023 (saapunut 21.11.2023):

Aluetta kaavoitettaessa kaavoittajan tulee ottaa huomioon jo oleva vesihuoltoinfra. Näiden olemassaolo tulee turvata rasitealueilla. Katuja ja tonttijakoja perustettaessa kaavoittajan tulee ottaa huomioon, että vesihuolto pitää pystyä rakentamaan ja hyödyntämään jo alueella olevasta vesihuoltoinfrasta. Kiinteistöjen korkeusasemat ja alimmat viemäröintitasot tulee olla mahdollisimman korkealla. Alueella sijaitsee myös yksi Vaasan Veden isoimmista jätevedenpumppaamoista (Haapaniemi jvp 23), jonka huolto- ja kunnossapito sekä mahdolliset hajuhaitat tulee ottaa huomioon tonttijakoja perustettaessa.

<u>Vastine</u>: Nykyinen vesihuoltoverkosto on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kiinteistöjen korkeusasema on keskimäärin +4.0 metriä, jolloin alimpien viemäröintitasojen pitäisi olla riittävän korkealla. Lähimpien rakennusalojen etäisyys jätevedenpumppaamosta on vähintään 50 metriä. Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

5. Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry 26.11.2023 (saapunut 26.11.2023):

Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry suhtautuu positiivisesti Pappilanmäen asemakaavan luonnokseen. Kaavaehdotus on laadittu monipuolisesti kestävä kehitys huomioon ottaen. Kaavaluonnoksen kahdesta vaihtoehdosta päädyimme Vaihtoehto 2:n kannalle paloturvallisuuden vuoksi, vaikka Vaihtoehto 1 muistuttaa enemmän Pappilanmäen vanhan puolen taloja.

Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry pyytää kiinnittämään huomiota kaavoitustyössä Vaihtoehto 2 alueen läpiajoliikenteen tarpeellisuuteen. Pappilanmäen laajennuksen kaavaluonnoksessa esitetään, että alueen liikennesuunnittelussa pyritään hitaaseen liikenteeseen. Mielestämme läpiajo alueelta toiselle ei tue tätä ajatusta.

Vastine: Kaupunkipientalojen rakentaminen (VE 1) vaatii jo palolainsäädännönkin mukaisesti asuinhuoneistojen palo-osastointia, jonka asemakaava luonnollisesti mahdollistaa. Alueen läpiajettavuuden tarpeellisuutta harkitaan kaavaehdotuksessa. Liikenne uudella asuinalueella tulee pääsääntöisesti olemaan kuitenkin vain alueen asukkaista johtuvaa, jolloin ylimääräistä läpiajotarvetta ei synny. Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

6. Pohjanmaan liitto 27.11.2023 (saapunut 28.11.2023):

Kaava-alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi, pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi sekä virkistysalueeksi.

Kaavaselostuksessa todetaan, asemakaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta siten, että ns. Vähäkyrön tielinjaus on poistettu tarpeettomana. Se merkitsee sitä, että yleiskaavassa tiealueelle varattu alue voidaan osoittaa asuinrakentamiselle ja virkistykselle. Kaavaselostuksessa tulisi perustella myös se, että asemakaavaluonnos poikkeaa yleiskaavan tavoitteista myös kerrostalorakentamisen osalta.

Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Asemakaavaprosessin aikana on todettu, että kaava-alueella olevien vesi- ja viemäriverkostojen sekä kosteikkopainanteiden huomiointi rajoittaa rakennettavaksi otettavan maa-alueen käyttöä verrattuna yleiskaavan antamiin mahdollisuuksiin. Lisäksi yleiskaavan mahdollistamalle kerrostalorakentamiselle ei nähdä tarpeita Pappilanmäen laajennuksen kaava-alueella, koska kerrostalorakentamiselle on paljon houkuttelevampia tontteja tarjolla lähempänä keskustaa ja sen palveluita. Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

7. Henkilö A 29.11.2023 (saapunut 29.11.2023):

Kaavaluonnosta laadittaessa ei ole otettu läheskään riittävästi huomioon alueen luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden suojelutarpeita eikä luonnon virkistyskäytön edistämistarpeita. Alueen etelä- ja itäosat viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa myöten tulisi jättää kokonaan rakentamistoimien ulkopuolelle. Monimuotoisen metsäluonnon ja lajiston kannalta arvokkaimmat osat tulisi osoittaa selkeästi SL-alueiksi tai vähintään VL/s tai VL/luo – alueiksi riittävän selkein luonnonmukaisen kehityksen turvaavin suojelumääräyksin. Tämän aluekokonaisuuden pirstomista ympäristönmuutoshankkeilla tulee välttää. Suunniteltu asuntorakentaminen sopii parhaiten vain Huutoniementien välittömään läheisyyteen.

Ennen alueen suunnittelun jatkamista tulee ensin tehdä päivitetty luontokartoitus, jossa liito-orava- ja viitasammakkotilanteen lisäksi keskitytään myös ai-

nakin vaateliaan lahottajasienilajiston selvittämiseen. Vuoden 2022 luontokartoitus on nykytiedon valossa selvästi vanhentunut ja puutteellinen. Luontokartoituksessahan ei esim. löytynyt merkkejä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista tai elinpiireistä, vaikka sieltä on tänä vuonna havaittu useita runsaasti papanoituja puita ja myös pesintään/asuinpaikoiksi sopivia kolopuita.

Asemakaavaa laadittaessa tulisi kartoittaa tarkemmin myös olemassa olevat luonnon virkistyskäytön kannalta tärkeät polut, joiden katkaisemista tulisi aina välttää.

Kaavakarttaan on merkitty yksityinen (Vasa Snowmobile) moottorikelkkaura harhaanjohtavasti nimikkeellä moottorikelkkareitti.

<u>Vastine</u>: Kaava-alueelta on tehty uusi luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys sekä liito-oravakartoitus vuonna 2024 ja niiden tulokset on otettu asemakaavaehdotuksessa huomioon. Viitasammakon kutualueena ja lepakoiden ravintoalueena toimiva kosteikko on rajattu kaavaan S2-alueena. Kaavoitus näkee kyseisen rajauksen olevan riittävä kosteikon luontoarvojen turvaamiseksi. Kaava-alueelle suunnitellulla rakentamisella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia alueen lahottajasienilajistoon, koska lahopuuta säilyy määrältään ja laadultaan riittävästi rakentamisen ulkopuolelle jäävillä luontoalueilla. Kokoojaojan suuntainen moottorikelkkareitti kuuluu asemakaavakarttaan ja se on jatkumoa Huutoniementien pohjoispuolisen alueen moottorikelkkareitistä. Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

8. Pohjanmaan museo 29.11.2023 (saapunut 29.11.2023):

Museo katsoo, että kulttuuriympäristön kannalta luonnosvaiheessa esitetyt kaksi asemakaavavaihtoehtoa ovat toteuttamiskelpoisia. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

<u>Vastine</u>: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

9. ELY-keskus 29.11.2023 (saapunut 29.11.2023):

ELY-keskus ottaa kantaa kaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset.

ELY-keskus on antanut asian valmisteluvaiheessa lausunnon 24.5.2023. Lausunnossaan ELY-keskus on esittänyt huomioita koskien luontoselvityksen toimittamista, liito-oravien huomioonottamista, ojitusyhteisön hyötyaluetta, alinta rakentamiskorkeutta sekä hulevesien käsittelyn ja happamien sulfaattimaiden huomioimista sekä asemakaavoituksen lähtötietoja.

Tulvasuojelu- ja kuivatus
Asemakaavakarttaluonnoksissa on yleismääräyksissä seuraava määräys: ” Tulvavahingolle alttiit rakenteet tulee sijoittaa vähintään korkeudelle +2.80.” ELY-

keskuksen tulvasuojelu- ja kuivatusryhmä pyytää täydentämään kaavakarttaan myös korkeusjärjestelmän ja yksikön.

Luonnonsuojelu
ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että luontoselvityksessä voisi yhdistää havaintoaineistoja yhteenvetokarttaan ja sen kautta tunnistaa monimuotoisuuskeskittymiä, joiden elinympäristöjen säilyttäminen olisi merkittävää. Edelleen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että kaavaselostuksessa tulisi esittää havainnollisesti luontoselvityksessä todetut arvot sekä ekologiset yhteydet. Kaavoituksella pyritään (MRL 5 §) ekologisesti kestävään ja luonnon monimuotoisuuden säilyttävään lopputulokseen, jolloin luontokartoituksessa voisi yhteenvedonomaisesti antaa suosituksia, jossa huomioidaan alueen ekologiset yhteydet, vaikka suoraan lakisäätäisesti suojattuja lajeja tai luontotyyppejä alueelta ei havaita.

Luontokartoituksen perusteella tunnistettiin pohjoisosan kosteikko mahdollisesti merkittäväksi lepakoiden ravintoalueeksi ja viitasammakon kutualueeksi. Aluetta ei ole rajattu kaavakarttaluonnokseen tai luontoselvitykseen. ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että kaavaehdotukseen alue tulisi lisätä luo-alueena, jonka elinympäristö on säilytettävä, huomioiden myös kosteusolosuhteiden säilyminen. Nykyistä suunnitelmaa on tarvittaessa mukautettava, mikäli asuinalue on suunniteltu päällekkäisesti tai vaikuttaa merkittävästi valumaalueeseen. Toimitetun aineiston perusteella pohjoisosan kosteikon ja kaavoitettujen rakenteiden sijoittumista ei pysty kohdistamaan.

Viitasammakko on luontodirektiivin liitteen IV laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää. Viitasammakon elinympäristön haitallisia muutoksia on vesitaseeseen vaikuttava rakentaminen, maaperän ja vesien happamoituminen, kuivuminen sekä kemikalisoituminen. Käsittelemättömiä hulevesiä ei tule suoraan johtaa mahdolliseen kutuvesistöön. ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että kaavassa olisi hyvä huomioida kosteikkoalueen vesitaseen säilymisen lisäksi ekologisen yhteyden säilyminen pohjoisen kosteikkoalueen ja Matalaselänojan välillä.

Alueidenkäyttö
Kaavaselostuksen luonnoksessa on todettu (myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu vastaavasti), että alueen länsiosassa on voimassa asemakaava ak230, jossa Haapaniemen grillin kohta on merkitty puistoksi. ELY-keskus katsoo edelleen, että on syytä tarkistaa, onko tällä tarkoitettu kuitenkin alueen itäosassa voimassa olevaa asemakaavaa ak230. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselostusta tulee täydentää valmisteltavana olevan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 osalta ja tarvittaessa huomioida siinä esitetyt maankäytölliset tavoitteet.

ELY-keskus toteaa, että suunnittelussa tulee seurata Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -oppaan ohjeistuksia ja avata asiaa myös kaavaselostuksessa. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden mahdollinen käsittelytarve olisi hyvä selvittää jo kaavoituksen yhteydessä.

Lisäksi ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa olisi hyvä kertoa tarkemmin ET ja EJ-1 alueiden käytöstä/tarkoituksesta. Mikäli EJ-1 on tarkoitettu kiinteis-

töjen yhteiseen jätehuoltoon varatuksi alueeksi, tulisi mieluummin käyttää merkintää, joka paremmin kuvaa alueen käyttöä.

Edelleen ELY-keskus toteaa, että ohjeellinen vesialuemerkintä w soveltuu ehkä paremmin vesialueiden reuna-alueille, jotka on tarkoitus ylläpitää avoimina vesipintoina tai tehdä sellaisiksi. Kyseessä olevat alueet voisi tässä tapauksessa osoittaa alueen sisäosissa kosteikoiksi tai hulevesien käsittelyalueiksi ja varsinaisen valtaojan osalta esimerkiksi vesialueeksi, sillä kyseessä on kuitenkin avoin uoma, jossa säilyy ympäri vuoden vesipintaa.

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. ELY-keskus katsoo, että sen aiemmin esiin tuomat asiat on muilta osin huomioitu, eikä sillä ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

<u>Vastine</u>: Kaavamääräyksiin lisätään tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alimman korkeusaseman korkeusjärjestelmä (N2000). Kaavaselostukseen lisätään yhteenvetokarttana luontoselvityksessä todetut arvot sekä ekologiset yhteydet. Lepakoiden ravintoalueena ja viitasammakon kutualueena toimiva kosteikko on rajattu kaavaan S2-alueena. Koska kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on niin vähäistä, voidaan katsoa, ettei alueen kosteikkoalueen vesiolosuhteet juurikaan muutu, mikäli huolehditaan siitä, ettei vesien valuntaa Matalaselänojan suuntaan estetä. Osalla kosteikkoja sijaitsee nykyisin kaupungin vesi- ja viemärilinjastoja, joita tulee tarvittaessa voida huoltaa ja kunnostaa.

Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa Haapaniemen grillin kohta on merkitty puistoksi. Asemakaavaluonnoksessa grillin kohta on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jossa on rakennusoikeutta 100 k-m^2. Kaavaselostukseen lisätään viite valmisteilla olevaan Pohjanmaan maakuntakaavaan 2050 tarvittavilta osin. Kaavoitus katsoo, että koska asemakaavan mahdollistama rakentaminen on suhteellisen vähäistä, on happamia sulfaattimaita koskeva kaavamääräys riittävä. Jätteenkäsittelyalue (EJ-1) poistetaan kaavasta. Kaavoitus katsoo, että ohjeellisen vesialueen (w) esittäminen myös alueen itäosan kosteikkoalueella on perusteltua, koska alue on erittäin vetistä eikä sitä ole tarkoitettu varsinaisesti hulevesien käsittelyä varten.

10. Vaasan Ympäristöseura ry 29.11.2023 (saapunut 13.11.2023):

Mielipide Pappilanmäen laajennuksen asemakaavan (kaava nro 1128) luonnoksesta Vaasan ympäristöseura on kommentoinut kaavahankkeen OAS-vaihetta toukokuussa 2023 sekä toimittanut siinä yhteydessä kaupungille yhdistyksen maastokäynteihin perustuvia huomiointeja ja lajistohavaintotietoja mm. alueen liito-oravatilanteesta. Joudumme valitettavasti uusintamaan pääosan edellisen mielipiteen huomioita koskien alueen luontoarvoja sekä rakentamismahdollisuuksia.

Yleistä kaava-alueesta
Pappilanmäen metsillä on merkittäviä sijainnista (=keskeisen tärkeä ekologisen verkoston ydinalue), luontotyypeistä, lahopuustoisuudesta sekä lajistosta muodostuvia arvoja, joiden takia alue kannattaisi säilyttää jatkossakin rakentamisen

ulkopuolella. Luontoarvojen ohella säilyttämistä tukee alueen jo nykyisin merkittävä virkistyskäyttö.

Merkittävimmät luontoarvot keskittyvät metsäalueen etelä- ja kaakkoisosaan, jossa on monipuolisia, merkittävältä osin luontaisesti kehittyneitä varttuneita ja vanhahkoja sekametsiä.

Pappilanmäen metsissä näkyy vanha kulttuurihistoria pitkälle metsittyneine talonpaikkoineen, entisine niittyineen sekä osin nyttemmin siivottuine metsäkaatopaikkoineen. Puuston pääosin luontainen kehitys on kuitenkin jatkunut alueella pitkään ilman merkittäviä hoitotoimia. Siksi alueeseen on nykyisin syytä suhtautua monipuolisena luontoalueena, jonka edelleen hahmottuva vanha ihmisvaikutus lähinnä tuo lisäarvoa eikä heikennä alueen kokonaisluontoarvoja.

Alueen etelä- ja kaakkoisosassa on pääosin lehtopohjalla kasvavia 7-8 puulajin eri-ikäisrakenteisia sekametsiä, joissa lahoaa näkyvästi, monin paikoin runsaasti pääosin lehtipuista koostuvaa lahopuuta. Huomionarvoisia ovat myös useat huomattavan järeät (rinnankorkeusläpimitta arviolta 70-90 cm) kuuset sekä muutamat lähes yhtä järeät kilpikaarnaistuvat männyt. Erityisen arvokas metsäalue ulottuu kaava-alueen eteläpuolella Pappilanmäen nykyasutukseen asti.

Merkittävänä metsikkönä on syytä pitää myös vanhojen haapojen (useissa liitooravalle soveliaita käpytikan tekemiä koloja) luonnehtimaa mäkeä varikkoalueen eteläpuolella.

Muut alueen metsät ovat puustoltaan hieman yksipuolisempia, entisille maatalousmaille kehittyneitä raudus- tai hieskoivuvaltaisia lehtimetsiä, joissa kasvaa sekapuuna hieman muuta lehtipuuta, kuusta sekä paikoin myös mäntyä. Varsinkin kaava-alueen länsiosan koivikot kanavan läheisyydessä sisältävät jo nykyisin näkyvästi koivulahopuuta. Sen sijaan Huutoniementien varren nuorehkot-varttuneet koivikot ovat vielä pääosin melko niukkalahopuustoisia. Poikkeuksen muodostaa kosteapohjainen hieskoivuvaltainen metsäalue kaava-alueen itäkoillisosassa Huutoniementien varressa, johon on tulva- ja luhtavaikutuksen lisääntymisen takia muodostunut merkittävästi pystypökkelöitä.

Hieman pidemmän tähtäimen tarkastelussa nykyiset arvometsät sekä tien- ja kanavanvarren hiljalleen monipuolistuvat lehtimetsät muodostavat joka tapauksessa Vaasan oloissa pinta-alaltaan merkittävän lehtipuuvaltaisten rehevien metsien kokonaisuuden. Sen säilyttäminen nykyisessä laajuudessa olisi lehti- ja sekametsien suojelun kannalta tärkeää.

Tehdystä luontoselvityksestä
Tehdyn luontoselvityksen suurimmat heikkoudet liittyvät selvästi arvokkaiden luontotyyppien ja METSO-elinympäristöjen heikkoon tunnistukseen. Pääongelman synnyttää se, että pohjatietona on metsäkasvillisuuden määrityksen yhteydessä käytetty luontotietojen ja kuviointien osalta monelta osin heikkolaatuiseksi todettua metsänhoitoyhdistyksen laatimaa metsäsuunnitelmaluonnosta. Kyseinen suunnitelma 2020-2030 on loppuvuodesta 2023 edelleen luonnos. Se odottaa, osin saamansa murskakritiikin takia, uutta osallistamis- ja päätäntäkierrosta keväällä ja alkukesällä 2024. Tällaiseen talousmetsien hoitoon tarkoitettuun suunnitelmaluonnokseen tukeutuminen kaavoituksessa on huo-

nosti harkittua ja johtaa virheellisen informaation siirtymiseen prosessista toiseen.

Metsäsuunnitelmassa sekä sitä tältä osin ilman lähdekritiikkiä siteeraavassa luontoselvityksessä väitetään, että valtaosa kaava-alueesta on lehtomaisia kankaita, joita täydentävät kaksi pientä tuoreen kankaan kuviota. Todellisuudessa kaava-alueen metsistä merkittävä osa (arviolta puolet) on metsittymisvaiheen eri vaiheissa olevia lehtoja, joita täydentävät lehtomaiset kankaat. Eri puolilta aluetta löytyvien lehtojen luonne on ilmeinen keskeisen määritystekijän (maannoksena multaa) pohjalta. Samaa indikoi myös erikokoisten tuomien ja paikoin myös harmaalepän runsaus, joskin näitä kasvaa myös lehtomaisilla kankailla.

Luontoselvityskoosteen metsien arvottamisessa ei ole hyödynnetty lainkaan METSO-ohjelman luonnontieteellisiä valintaperusteita (Syrjänen ym 2016). Tämä on vahinko, koska kyseiset kriteerit on tehty asiantuntijatyönä helpottamaan erilaisten metsäisten luontoalueiden arvon määritystä.

On sinänsä hyvä, että kaupunki on selvityttänyt lepakkojen liikkumista kaava-alueella niin reittikartoituksien kuin maastoon vietyjen ultraäänitallenteiden kautta. Ongelman luonnonsuojelulain huomioinnin kanssa muodostaa kuitenkin se, että näillä metodeilla ei käytännössä pystytä osoittamaan sitä onko alueella (tai eikö ole) itse luonnonsuojelulain suojelun varsinaisia kohteita eli lepakoiden käyttämiä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Metsäalueilla tässä käytössä toimivat erilaiset kolopuut tai linnunpöntöt.

Esitetystä rakentamisesta
Pidämme kaava-alueen keskelle esitettyä kaupunkipientalojen korttelialuetta sekä siihen liittyviä katuyhteyksiä luontoarvoille erittäin vahingollisena ja nykyisellään yhtenäistä aluekokonaisuutta pirstovina. Esitämme siksi niiden poistamista.

Arvokkaiden luontoalueiden huomioinnista
Esitämme edelleen, että kaava-alueen etelä-, kaakko- ja keskiosan puustoltaan monipuolinen ja pääosin myös lahopuustoinen rehevien metsien alue osoitetaan kaavassa joko SL-merkinnällä tai vähintäänkin VL/luo- tai s-merkinnällä. Jälkimmäiset merkinnät edellyttävät riittävän yksilöityjä kaavamääräyksiä, joissa edellytetään puuston luonnontilaisen kehityksen sallimista (pois lukien turvallisuusperusteinen yksittäisten puiden kaato maalahopuuksi) sekä liito-oravan suojelutarpeiden huomiointia.

VL-alueen hieman erikoisessa kaavamääräyksessä on tunnustettu se, että alueella ”mahdollisesti” on liito-oravan elinpiiri/piirejä ja niiden ydinalueita. Esitetty huomiointivelvoite edellyttää kuitenkin käytännössä melko lailla samaa kuin luonnonsuojelulain liito-oravan suojeluvelvoite kaikkialla muuallakin. Esitämme, että kaavan jatkotyöstössä liito-oravalle keskeisin ydinalue rajataan kaavakartalle vastaavalla tavalla (ominaispiirremerkintä s) kuin on toimittu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan suhteen.

Alueen lajistoarvoista
Kaavan luontoselvityksessä on todettu alueen olevan metsälinnustoltaan melko monipuolinen. Lisäksi kaava-alueelle on rajattu viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue.

Myös kaava-alueen mahdollinen arvo liito-oravalle myönnetään, joskin turhan epämääräisesti. Pappilanmäen metsästä, kaava-alueen etelärajalta sekä hieman sen eteläpuolelta, on laji.fi-järjestelmässä havainnot liito-oravasta vuosilta 2016 ja 2017. Vaasan ympäristöseura selvitti keväällä 2023 liito-oravan esiintymistä alueen etelä- ja keskiosan metsissä. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosasta paljastui melko laaja, liito-oravien vahvasti asuttama metsäalue useine kolopuineen. Liito-oravien käyttämä metsä jatkuu myös kaava-alueen eteläpuolelle (ainakin Pappilankadulle asti). OAS-vaiheessa on toimitettu tiedot Pappilanmäen alueelta havaituista liito-oravien käyttämistä puista sekä muista havaituista kolopuista.

Pappilanmäen metsien muista lajistoarvoista on kertynyt tietoja lähinnä luontoharrastajien retkeilyjen kautta. Alue vaikuttaa selvästi puutteellistenkin nykytietojen perusteella melko monipuoliselta myös ainakin lahopuiden sienilajiston kannalta. Kaava-alueelta on runsaasti eri vuosien havaintoja luontoarvoja indikoiviin lajeihin kuuluvasta liuskapieluksesta (kotelosieni, useita havaintoja laji.fi:ssä, kaksi havaintoa myös keväältä 2023) sekä havainnot levykäävästä (kevät 2023), männynkäävästä (laji.fi), okrakäävästä (laji.fi) ja pörrökäävästä (kevät 2023). Alueen vanhoilta haavoilta on lisäksi toukokuun 2023 maastokäynnillä paikallistettu luontoarvolaji jauhemunuaisjäkälä. OAS-vaiheessa on toimitettu tiedot 18.5.2023 tehdyn maastokäynnin (Olli Manninen & Keijo Savola) tuottamista lajihavainnoista.

Havaitun lajiston, metsien monipuolisen rakenteen sekä paikoin runsaan lahopuuston takia on oletettavaa että tarkempi, oikeaan vuodenaikaan tehty asiantuntijaselvitys osoittaisi alueen metsillä olevan Vaasan oloissa selvää suojeluarvoa lehto- ja lehtilahopuiden vaateliaan lahottajasienilajiston kannalta.

25. 11. 2023 tehdyllä Vaasan ympäristöyhdistyksen edustajien maastokäynnillä löydettiin keväällä 2023 vahvasti liito-oravan käyttämäksi todetun metsäalueen länsipuolelta kaksi järeää kolokoivua eli halk. 35 cm koivu (ETRS-TM35FIN 7008715:3233110) sekä halk. 45 cm koivu (ETRS-TM35FIN 7008701:3233115), jotka arvioitiin liito-oravalle soveltuviksi. Uudet kolopuut sijaitsevat kaavaluonnoksessa rakennettavaksi esitetyllä alueella.

Jatkoesitykset
1) Kaava-alueen merkitys vaateliaan lahottajasienilajiston (lähinnä käävät, orvakat ja orakkaat) kannalta tulee selvittää ennen kaavan ehdotusvaihetta. Myös liito-oravaselvitys kannattaa uusia keväällä 2024.
2) Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosaan on syytä rajata kaavaehdotuksessa noin 6 ha laajuinen arvokas luontokohde (Liite 1), joka kattaa liito-oravan tällä hetkellä käyttämät alueet, muut järeää haapaa sisältävät lehtimetsät kyseisen alueen pohjoispuolelta, länsipuoliset tässä mielipiteessä yksilöidyt kolokoivut sekä liito-orava-alueen kannalta pääosin päällekkäisenä esiintyvän runsaasti erilaista lahopuuta sisältävän reheväpohjaisten sekametsien alueen. Harkinnan arvoista olisi myös se, että kyseiseen arvoalueeseen sisällytettäisiin tärkeä viitasammakkoalue kokonaisuudessaan. Kyseinen arvokas luontokohde tulee osoittaa kaavassa ensisijaisesti SL-merkinnällä, toissijaisesti VL/luo-tai s-merkinnällä. Mikäli kaavamerkinnäksi tulee pelkkä VL/luo, tulee kaavamääräysten olla riittävän tiukat ja selkeät liito-oravasuojelun lisäksi myös puuston luonnontilaisen kehittymisen takaamisen kannalta.

3) Kaavassa on syytä tyytyä vain pohjoisosan varikkoalueen rakentamiseen. Esitämme, että kaava-alueen etelä-keskiosaan esitetty kaupunkipientalojen korttelialue sekä siihen liittyvät katuyhteydet poistetaan kaavasta.

<u>Vastine</u>: Kaava-alueelta on tehty vuonna 2024 uusi luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys sekä liito-oravakartoitus, joiden tulokset on otettu asemakaavaluonnoksen jatkokehittämisessä huomioon. Asemakaavaluonnoksessa rakentamiselle osoitetut korttelialueet ovat erittäin pieniä suhteessa yleiskaavan ohjaamaan määrään. Lisäksi rakentamisen alueet on sijoitettu kokonaan sellaisiin maaston kohtiin, joista ympäröivälle luonnolle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Asemakaavaluonnoksessa rakentamiselle varatuilla korttelialueilla ei selvitysten mukaan ole havaittu mitään sellaisia luontoarvoja, jotka vaatisivat kaavallista suojelumerkintää. Viitasammakon kutualueena ja lepakoiden ravintoalueena toimiva kosteikko on rajattu kaavaan S2-alueena. Kaavoitus näkee kyseisen rajauksen olevan riittävä kosteikon luontoarvojen turvaamiseksi. Osalla kosteikkoja sijaitsee nykyisin kaupungin vesi- ja viemärilinjastoja, joita tulee tarvittaessa voida huoltaa ja kunnostaa. Kaava-alueelle suunnitellulla rakentamisella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia alueen lahottajasienilajistoon, koska lahopuuta säilyy määrältään ja laadultaan riittävästi rakentamisen ulkopuolelle jäävillä luontoalueilla.

11. Kiinteistötoimi 16.1.2024 (saapunut 16.1.2024):

Vaasan kaupungin kiinteistötoimi on tutustunut kahteen eri kaavaluonnosvaihtoehtoon ja antaa alla olevan lausunnon kaavaluonnoksista.

Kiinteistötoimi katsoo, että alueen sijainti ja pientalotonttitarve suosivat vaihtoehtoa 2. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupunkipientaloille ei löydy kysyntää kyseiseltä alueelta. Kaavaluonnoksen mukaan korttelissa 26 on kaavamääräysten mukaan rakennettava kahteen kerrokseen, joka kiinteistötoimen kokemuksen mukaan vaikea luovuttaa tällaisia tontteja, koska kysyntä on vähäistä. Nykyään on kysyntää yksikerroksisista rivitalo-/paritalo-/omakotitalotonteista. Tämä tulee huomioida kaavoituksessa.

Asemakaavasta tulisi poistaa AP-kortteleiden välissä olevat kapeat lähivirkistysalueet, koska niitä on vaikea hoitaa ja ne usein otetaan yksityiskäyttöön, joka voi johtaa kaupungin maankäytön kannalta sopimuksellisiin ongelmiin. Olisi parempi suurentaa tontteja, jotta kaupunki saisi tuloja tonttimaasta.

Kaava-alueen lounaiskulmassa on pumppaamo, jolle voisi olla tarkoituksenmukaista merkitä oma rakennusala/kaavamerkintä.

Kaava-alueen eteläosassa pohjakartassa näkyviä pyöräteitä ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa.

<u>Vastine</u>: Kaupunkipientalojen rakentaminen kaksikerroksisiksi on perusteltua riittävän tehokkaan yhdyskuntarakenteen ja asukasmäärän saamiseksi alueelle. Tällöin kunnallisten investointien yksikkökustannukset (€/uusi asukas) ovat edullisemmat kuin kaavoittamalla pelkästään yksikerroksisia rakennuksia tai omakotitaloja. AP-korttelien välissä olevien lähivirkistysyhteyksien tarvetta tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaava-alueella olevaa pumppaamoa varten on muodostettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvele-

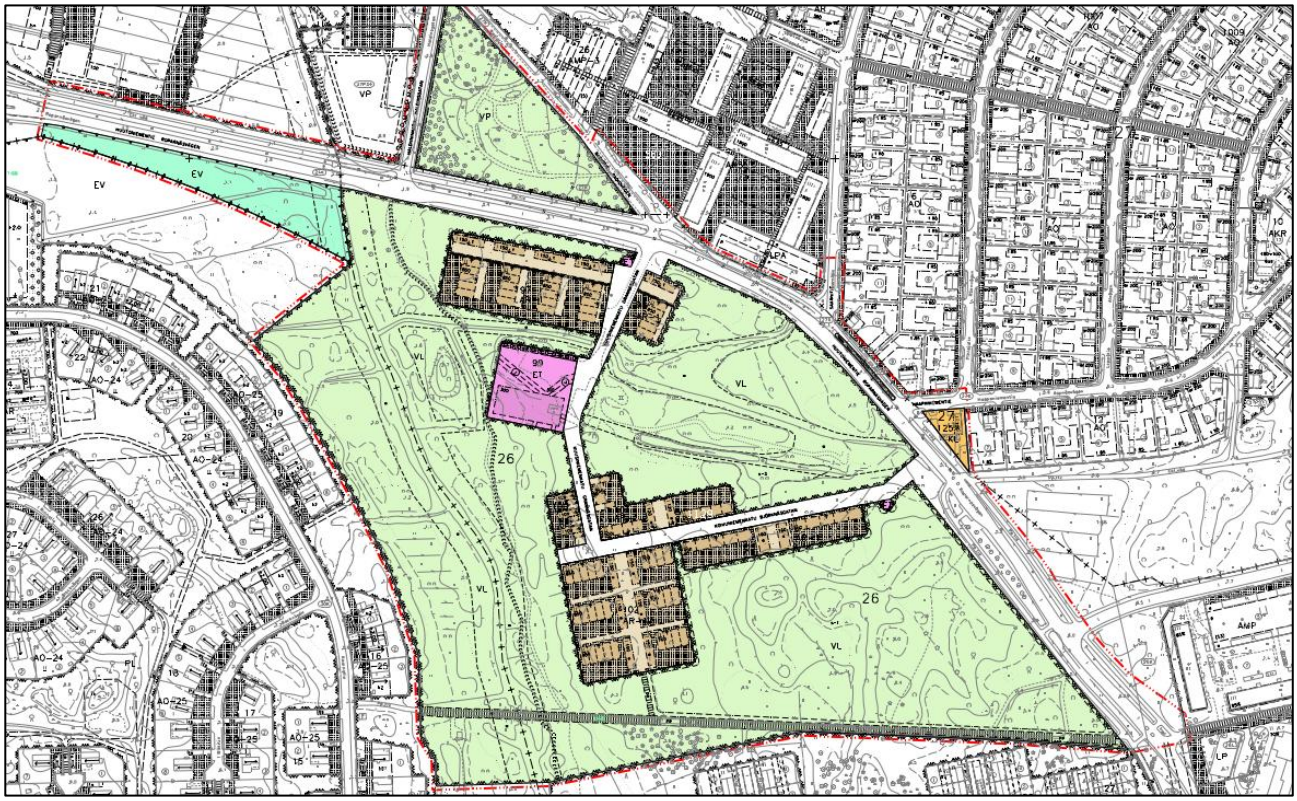
vien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m^2. Kaava-alueen eteläosassa pohjakartassa näkyvä pyörätie on merkitty pyörätienä kaavakarttaan.

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan keskeinen tavoite on tukea kestävän kehityksen periaatteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta unohtamatta viihtyisän asuinympäristön arvoja. On selvää, että yhdyskuntarakenteeseen investoiminen tulee olla kuntatalouden kannalta mahdollisimman kannattavaa toimintaa. Siksi kaavaehdotuksessa on valittu lähtökohdaksi tehokkaat kaupunkipientalo- ja minitalokorttelit, joihin voisi rakentaa asunnot noin 284 asukkaalle. Asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus kaava-alueella olisi 12 400 k-m^2. Talousrakennuksille on varattu rakennusoikeutta yhteensä 2244 k-m^2. Liikerakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 100 k-m^2.

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

- Asemakaavaan on osoitettu viisi kaupunkipientalokorttelia (AR-1) ja yksi asuinpientalojen korttelialue (AP). Rakennusoikeutta kaupunkipientalokortteleissa on yhteensä 12 100 k-m^2 ja pientalokortteleissa 300 k-m^2.
- Katuverkkoa on lyhennetty yhteensä noin 300 metriä poistamalla Mäntyniemenkatu ja osa Kuusiniemenkadusta.
- Jätteenkäsittelyalue (EJ-1) poistetaan kaavasta.
- Kaava-alueen kaakkoisosassa olevaa lähivirkistysaluetta (VL) on täydennetty alueen osamerkinnällä s-1, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.
- Kaava-alueella olevaa pumppaamoa varten on muodostettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m^2 määritellyllä rakennusalalla.
- Kaavamääräyksissä on tarkennettu tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alimman korkeusaseman -määräystä lisäämällä korkeusjärjestelmäksi N2000.
- Kaavaselostukseen lisätään yhteenvetokarttana luontoselvityksessä todetut arvot sekä ekologiset yhteydet.
- Kaavaselostukseen lisätään viite valmisteilla olevaan Pohjanmaan maakuntakaavaan 2050 tarvittavilta osin.
- AR-1- ja AP-korttelien auto- ja pyöräpaikkanormia on muutettu seuraavasti: asuintilat 1,5 ap/asunto ja 1 pp/30 k-m^2.



Kuva 34. Asemakaavaehdotus.

Kuva 35. Koivuniemi asemakaavaehdotuksen mukaan.

Kuva 36. Kaupunkipientalot.

Kuva 37. Kaupunkipientalot.

Kuva 38. Kaupunkipientalot.

Kuva 39. Kaupunkipientalot.

Kuva 40. Kaupunkipientalot Huutoniemenkadun varrella.

Kuva 41. Minitalot Kuusiniemenkadun varrella.

Kuva 42. Kanaalinvarren virkistysreitti.

Kuva 43. Kanaalinvarren virkistysreitti.

Kuva 44. Kanaalinvarren virkistysreitti.

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana 15.10.-13.11.2025 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. *Viranomainen x.x.2025 (saapunut x.x.2025)*

xx

<u>Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen</u>: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Pappilanmäen laajennuksen asemakaava-alueen koko on noin 23,5 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2
Liikerakennusten korttelialue (KL)	817	100
Kaupunkipientalojen korttelialue (AR-1)	23388	14644
Asuinpientalojen korttelialue (AP)	966	300
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	3704	300
Suojaviheralue (EV)	6512	
Puisto (VP)	12720	
Lähivirkistysalue (VL)	143560	
Virkistysalue (V)	204	
Katualue	41278	
YHTEENSÄ	**233150 m^2**	**15344 k-m^2**

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Pappilanmäen laajennuksen asemakaavassa on rakentamista koskevilla määräyksillä pyritty varmistamaan tiiviin, luonnonläheisen ja viihtyisän asuinalueen toteutuminen. Rakennusten ikkuna-aukotuksen tulee olla pääsääntöisesti pystysuuntaista ja avautua kadun/sisäänkäyntisivun ja puutarhapihan suuntaan. Vierekkäisten rakennusten tai huoneistojen kadun/sisäänkäyntisivun suuntaan avautuvien julkisivujen ulkoasu tulee olla erilainen värityksen suhteen. Mustan ja valkoisen värin käyttö julkisivuissa on kielletty. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokulma on vähintään 18 astetta. Kadunpuoleisen tontinosan kulkuväylien pinnat tulee kivetä/laatoittaa. Pihan asfaltointi on kielletty.

Kaupunkipientalot tuovat kaava-alueelle uuden rakennustyypin, joka muodostaa kaupunkimaista tilaa rakennusmassojen sijoittamisella lähelle katurajaa. Pienimittakaavaisuus tekee katutilasta viihtyisän ja mahdollistaa rakennusmassojen yksilöllisen julkisivun. Kaupunkipientaloihin kuuluu oma sisäänkäynti kadulta ja pienpuutarha.

5.2.2 Katualueet

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelien ja tonttien pihamaa on autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti.

5.2.3 Puisto- ja viheralueet

Kaava-alueesta suurin osa on lähivirkistysaluetta (VL). Huutoniementien pohjoispuolella on puistoa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset
Asemakaavan toteuttaminen tukee lähialueiden palveluja asukasmäärän lisääntyessä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee vähäpäästöistä yhdyskuntarakennetta. Kaupunkipientaloasunnot tuovat alueelle uuden asuntotyypin, joka yhdessä lähivirkistysalueiden saavutettavuuden parantumisen kanssa lisää alueen asumisviihtyisyyttä.

Lapsivaikutukset
Asemakaavan mukaisen kaupunkipientaloalueen rakentaminen mahdollistaa viihtyisän elinympäristön myös lapsiperheille. Kaupunkipientalokortteleiden pienimittakaavaisuus ja julkisivujen vaihtelevuus, luonnonläheisyys ja yhteisöllisyys antavat lapsille mahdollisuuden kasvaa turvallisessa ja virikkeellisessä asuinympäristössä, joka tukee yhteenkuuluvuuden ja alueidentiteetin vahvistumista. Pienimittakaavainen asuntokatu on naapuruston kohtaamispaikka, jossa sosiaaliset taidot kehittyvät lasten kohdatessa muita lapsia ja aikuisia. Omaan asuntoon kuuluva pienpuutarha mahdollistaa rauhoittumisen, yksinolon ja perheen keskinäisen yhdessäolon tilan. Ympäröivä luonto tarjoaa välittömiä luontokokemuksia ja vahvistaa lapsen luontosuhdetta. Asemakaava-alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet lähistön päiväkoteihin ja kouluihin. Tämä tukee lasten omatoimista liikkumista. Joukkoliikennepysäkit sijaitsevat välittömästi alueen vieressä.

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

Luonto ja luonnonympäristö
Asemakaavan toteuttaminen vaatii puuston poistamista noin kolmen hehtaarin kokoiselta alueelta. Rakentamisen tieltä poistettava puusto on alle 20 % kaava-alueen puuston kokonaismäärästä ja se on tyypiltään harvaa sekametsää. Metsä on pääosin iältään varsin nuorta.

Hulevedet
Nykyisten katualueiden eli rakennetun maa-alan osuus koko asemakaava-alueesta on noin 16 %. Kun lasketaan mukaan uuden kaavan mukaiset kortteli- ja katualueet, on rakennettavan maa-alan osuus koko kaava-alueesta noin 33 %. Katujen asfaltin, kattopintojen ja vettä läpäisemättömän pintojen osuus arvioidaan olevan noin 27 % koko kaava-alueen pinta-alasta, mitä voidaan pitää varsin vähäisenä kaupunkialueella. Kaavassa on annettu määräyksiä tonttien pintamateriaalista ja hulevesien käsittelystä. Kattovedet ohjataan viivyttämisellä ja suodatuksella hulevesiviemäreihin.

Maaperä
Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen vaatii maamassojen vaihtamista ja paalutusta sekä maatäyttöjä. Rakennettava alue on vanhaa merenpohjaa, jolloin väistämättä savista maata joudutaan poistamaan. Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely rakennuspaikalla. Kaivuumassoja voidaan käyttää alueella viherrakenteiden muotoilussa. Olemassa olevaa maanpintaa pitää pyrkiä mahdollisuuksien mukaan säästämään.

Alueen vesiolot
Pappilanmäen alueen halkoo kahtia pohjois-etelä suunnasta Matalaselänoja, joka toimii valtaojana. Avouomat ohjaavat hulevesiä aluetta halkovaan Matalaselänojaan. Vesiolosuhteet huomioidaan parhaiten, kun suunnittelun lähtökohtana on maasto ja maisemarakenne. Alueen maasto on vettä läpäisevää ja osittain läpäisevää maastoa, mutta pohjamaa on pääosin huonosti vettäläpäisevää liejusavea. Tällöin korostuu hulevesien ehkäiseminen sekä viivytyskeinot. Hulevesiongelmien ehkäisyyn sopivia keinoja on läpäisemättömien pintojen eli asfaltin minimointi, puoliläpäisevien ja läpäisevien pintojen käyttö esimerkiksi kiveysten ja soran käyttö sekä viherkatot. Hulevesien viivytys- ja käsittelykeinoina voidaan käyttää avouomia ja ojia, rakennettavia kosteikkoja, altaita, lammikoita ja painanteita sekä muita vastaavia keinoja. Viherpainanteiden ja erilaisten kourujen avulla pintavaluntaa voidaan ohjata istutuksille, lammikoille, altaille ja kosteikoille. Kosteikkojen, altaiden, lammikoiden ja vastaavien on suositeltavaa sisältää vesiä puhdistavaa ja kiintoainesta pidättävää kasvillisuutta. Kasvillisuuden käyttö hulevesien hallintaan käytettävissä viheralueissa lisää alueen viihtyvyyttä ja luonnon monimuotoisuutta.

Ilma ja ilmasto
Asemakaavan toteuttamisella on vähäisiä vaikutuksia Pappilanmäen alueen pienilmastoon. Puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä noin kolme hehtaaria, jolloin valoisuus lisääntyy ja metsän viilentävä vaikutus pienenee vähäisessä määrin. Puustoa kaadettaessa alueen hiilensidontakyky heikkenee hieman, mutta palautuu muutamassa vuodessa, koska suurin osa kaava-alueen puustosta säilytetään ja kasvaessaan puuston hiilensidontakyky vahvistuu.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kasvi- ja eläinlajit
Asemakaavan toteuttamisella on vain vähän vaikutusta olemassa olevien kasvi- tai eläinlajien elinehtoihin Pappilanmäen laajennuksen kaava-alueella. Puuston kaatamisella on varsin vähäinen vaikutus paikallisten kasvi- ja eläinlajien elinpiiriin pienenemiseen. Asemakaavassa on hyvin suunnitellut viheryhteydet, joten käytännössä eläinlajien siirtyminen alueen sisällä ei vaarannu. Kaavaratkaisu ei heikennä luonnon monimuotoisuutta tai vaaranna uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien alueellista suotuisan suojelun tasoa.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat
Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen täysimääräisenä merkitsee sitä, että kaava-alueella olevasta puustosta poistetaan alle 20 % rakentamisen tieltä. Luontokartoituksen maastohavaintojen perusteella asemakaavasuunnittelussa tulee huomioida viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi tulkittu kosteikkoalue Huutoniementien ja Haapaniementien risteysalueen länsipuolella. Toinen luontoarvoiltaan arvokas alue on selvitysalueen kaakkoisosassa oleva vanha mäntymetsä, jossa on alueen vanhin puusto.

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

Yhdyskuntarakenne
Asemakaava-alueen korttelit sijaitsevat varsin lähellä olemassa olevia kunnallisteknisiä johtolinjoja, jolloin täydennysrakentamisen investoinnit infraan ovat kohtuulliset. Asemakaavalla mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen, joka edesauttaa kestävää kehitystä. Kaava-alue sijaitsee julkisen liikenteen yhteyksien varrella, jolloin yksityisautoilun tarve pienenee. Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta johtuvat katujen sekä vesi- ja viemärilinjojen rakentamiskustannukset ovat varsin pienet. Uusia katuja joudutaan rakentamaan noin 500 metriä. Kadunrakentamisen kustannusarvio on noin 750 000 €. Vesi- ja viemärijärjestelmän kustannusarvio on noin 400 000 €. Tonttien vuokraamisesta saatava tuottoarvio 20 vuoden laskennallisen jakson aikana on noin 1,85 milj. €.

Energiatalous ja liikenne
Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asunnon sijoittamisen kaava-alueelle. Energiataloudellisesti järkevintä olisi rakentaa kytkettyjä kaupunkipientaloja, jolloin lämmitysenergia pienenee erillispientaloihin verrattuna. Kaikkien uusien rakennusten tulee toteuttaa uusimmat energiavaatimukset, jolloin energiankulutus asuntoyksikköä ja asukasta kohden on merkittävästi matalampi kuin esim. lähialueilla olevien vanhempien pientalojen.

Kaavan toteuttamisella mahdollistetaan 280 uutta asukasta kaava-alueelle. Mikäli kullakin asuntoyksiköllä on käytössään 1,2 autoa, olisi autoja asuntoyksikköjen määrästä riippuen yhteensä 84-96. Jos automatkoja tehdään päivittäin keskimäärin kolme lähtöä autoa kohden, lisää se Huutoniementien liikennemäärää 504-576 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tätä voidaan pitää vähäisenä lisäyksenä Huutoniementien nykyisiin liikennemääriin nähden. Joukkoliikennepysäkki on Huutoniementiellä.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan
Kaavamuutoksen toteuttamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, koska Pappilanmäen alueen lisärakentaminen asemakaavan mahdollistamalla tavalla lisää alueen viihtyisyyttä ja tukee lähialueiden yksityisiä ja julkisia palveluja. Asemakaavalla pyritään luomaan omaleimainen, luonnonläheinen ja haluttu asuinalue, joka antaa asukkaille paikan tuntua. Kaavan tavoitteena on luoda pienimittakaavaista ja tiivistä katuympäristöä, jossa asuinyksikköjen julkisivut voivat olla yksilöllisiä kuitenkin niin, että ne muodostavat kokonaisuuden. Jokainen asuinyksikkö pyritään avaamaan omaan pienpuutarhaan, joka rajoittuu metsään.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö
Kaava-alueella on nähtävissä kaksi kivijalkaa, joista toinen lienee kuulunut Björknäs-nimisen tilan päärakennukseen. Näillä kivijaloilla ei kuitenkaan ole sellaisia kulttuuriarvoja, joka aiheuttaisi niiden suojelutarpeen. Kivijalkoja ei ole kuitenkaan tarvetta poistaa, koska asemakaavassa ne sijoittuvat lähivirkistysalueelle, jossa ne voivat hyvin olla muistuttamassa menneestä.

Kaava-alueen eteläosassa on vanha niitty, joka on kuulunut Björknäsin tilaan. Niitty avautuu Pappilanmäkeä ja Itä-Melaniemeä yhdistävälle pyörätielle.

Kaava-alueella on muutamia siirtolohkareita, joilla ei ole suojelustatusta. Siirtolohkareet sijoittuvat kaavassa merkityille lähivirkistysalueille.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaupalliset vaikutukset
Kaavamuutos mahdollistaa liikerakennusten korttelialueelle (KL) 100 k-m^2:n rakennusoikeuden. Paikalla sijaitsee kioskityyppinen rakennelma, jonka kehittämisedellytykset paranevat, kun asemakaavalla muodostetaan tontti nykyisen puistomerkinnän sijasta. Pappilanmäen laajennuksen asemakaavan toteuttaminen lisää lähialueiden palvelujen kysyntää.

Yritysvaikutukset
Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uudenlaista asuntorakentamista rakennusyrityksille lisäten näiden liiketoimintamahdollisuuksia. Kaavan toteuttaminen lisää kaupungin vetovoimatekijöitä tarjoamalla uusia ja houkuttelevia asuntoja alueelle muuttaville. Se puolestaan helpottaa yritysten työvoiman saantia. Kaupunkipientalojen kehittäminen ja rakentaminen ovat avoimia kaikille rakennusalan suunnittelijoille ja yrityksille ja se lisää yritysten välistä kilpailua uusien asumismuotojen tarjonnassa asuntomarkkinoille. Lisäksi kaavan toteuttaminen edistää yritysten verkostoitumista ja vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan ja tonttijakojen saatua lainvoiman on alueen kunnallistekniikan rakentaminen mahdollista. Kaavalla muodostettavien tonttien rakentaminen on mahdollista sen jälkeen, kun tarvittavat kadut, vesi- ja viemärilinjat sekä sähkökaapelointi on rakennettu alueelle.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaava-asiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

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