



Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2025

**ASEMAKAAVAN 1136
LUONNOSVAIHEEN
KAAVASELOSTUS**

Kivikiilan tarkistus

V A A S A .
V A S A .

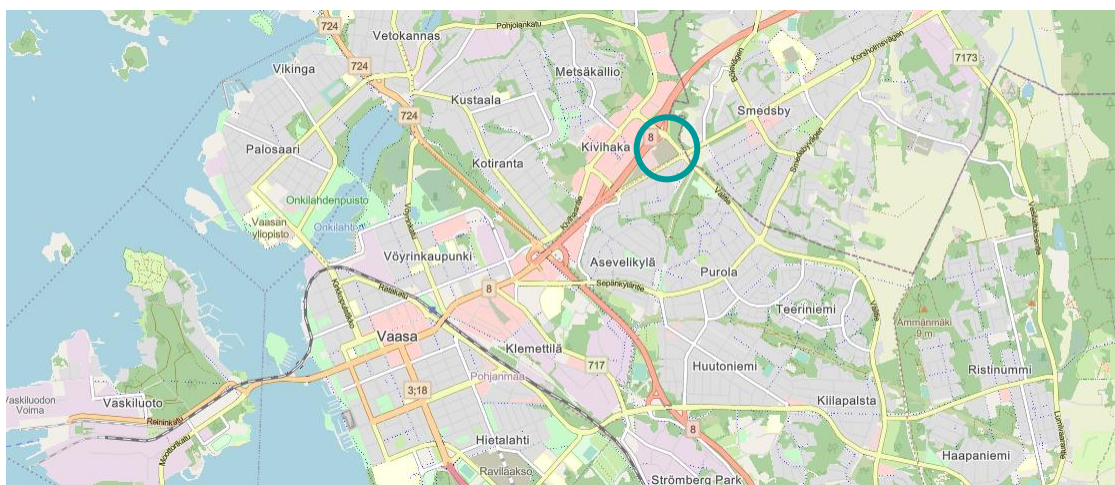
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	kaupunginosa 23 korttelin 109 tontti 2 suojaviher- ja katualueet	
Suunnittelulaji:	asemakaavan muutos	
Kaavan nimi:	Kivikiilan tarkistus, ak1136	
Kaavan laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso Kaavasuunnittelija Eija Kangas Kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna	
Käsittelyt:	Kaavoituspäätös, Kaupunkiympäristölautakunta	28.11.2024
	Vireilletulo (OAS), Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	28.1.2025
	Kaavaluonnos, Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	28.10.2025
	Kaavaehdotus, Kaupunkiympäristölautakunta	xx.xx.2026
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2026
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta Kivihaan kaupallisen keskittymän reuna-alueella. Alue rajoittuu Mustasaaren kunnan-
rajaan ja alueelta on matkaa Sepänkylään, Mustasaaren keskusta noin 1 kilometri. Asemakaavoituksen kohteena on Välttiehen ja Mustasaarentiehen rajautuvan toimiti-
larakennusten korttelialueen 109 itäisempi tontti 2 ja sen välittömässä läheisyydessä
olevat katu- ja suojaviheralueet. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 5,5 hehta-
ria.



Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen sijainti hyvien liikenneyhteysien varrella kiinnostaa kaupan toimijoita. Kaavamuutoksen tavoitteena on ympäröivä maankäyttö huomioiden mahdollistaa alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueelle ei sallita keskustahakuista erikoiskauppaa eikä päivittäistavarakauppaa.

Kaupunkirakenteessa aluetta ympäröi erilaiset toiminnot, joiden huomioiminen edellyttää kaavoitettavan alueen kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta, jotta toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristölliset näkökohdat saadaan yhteensovitettua.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on alueella tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan periaatteet. Kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota Mustasaarentielle avautuvien julkisivujen ulkoasuun ja liikekorttelin toiminnoista mahdollisesti aiheutuvien melu- ja näkömöhaittojen ehkäisyyn. Näiden lisäksi liikenneturvallisuus ja liikennöinnin sujuvuus ovat keskeisiä aiheita kaavaratkaisua määriteltäessä.



Viistoilmakuva kaava-alueelle keväällä 2025



Alueen nykyinen maankäyttö (ilmakuva 2024) ja kaava-alueen raja

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavaluonnos merkintöineen
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokitus
- LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
- LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

Kaavamuutosta koskevat selvitykset

- Hulevesiselvitys, Sitowise 30.5.2025
- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040, Lisätarkastelu, WSP 29.4.2025
- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040, WSP 24.2.2023, päivitetty 19.8.2024
- Liikennemelumittaus, Akukon 15.3.2021
- Meluselvitys, Kivikiilan asemakaava, Vaasa, Ramboll 29.9.2017
- Vaasan Kivikiilan luontoselvitys 2016, Vaasan kaupunki, kaavoitus

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan

- Yleiskaavallinen kaupan palveluverkon suunnitelma
- Laskelma suunnitellun maankäytön aiheuttamasta liikenteen määrän muutoksesta ja sen vaikutus liikennemelumun määrään
- Kivikiilan tarkistusalueen luontokartoitus
- Korttelialueen tonttijako

Taustatietoja

- Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019
<https://www.vaasa.fi/uploads/2020/04/aba38725-vaasan-kaupungin-maapoliittinen-ohjelma-2019.pdf>
- Vaasan kaupungin pysäköintipoliitiikka, 2018
<https://www.vaasa.fi/uploads/2019/09/df915565-vaasan-kaupungin-pysakointipoliikka-2018.pdf>
- Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2021
<https://www.vaasa.fi/uploads/2022/03/611fef26-vaasan-kavelyn-ja-pyoraliikenteen-edistamisohjelma-2021.pdf>
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38345/SY27_2008_Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf?sequence=1

1.6 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista	5
1.6	Sisällysluettelo.....	6
2	TIIVISTELMÄ	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaavan sisältö	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	9
3	LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2	Luonnonympäristö	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	17
3.1.4	Liikenne	19
3.1.5	Maanomistus.....	23
3.2	Suunnittelutilanne.....	24
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	24
3.2.2	Liikenneverkko.....	29
3.2.3	Liikenne- ja meluselvitys.....	32
3.2.4	Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella.....	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	39
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	39
4.2.1	Osalliset	39
4.2.2	Vireilletulo	39
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	40
4.3	Viranomaisyhteistyö.....	40
4.4	Asemakaavan tavoitteet	41
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	41
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	41
4.4.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	41
4.5	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	46
4.5.1	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	53
4.5.2	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen.....	53
4.5.3	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot	53
4.5.4	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.....	53

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	53
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset	53
5.1.1	Mitoitus ja palvelut.....	53
5.1.2	Korttelialueet.....	53
5.1.3	Muut alueet.....	53
5.2	Kaavan vaikutukset	54
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	54
5.2.2	Vaikutukset palveluihin, elinkeinoelämään, kaupan alueisiin ja kaupan neliöihin	55
5.2.3	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	56
5.2.4	Liikenteelliset vaikutukset	56
5.2.5	Riskikartoitus	59
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	60
5.3.1	Liikennemelu	60
5.3.2	Happamat sulfaattimaat.....	60
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	61
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	61



Ellei asiayhteydessä toisin mainita

kuvat Eija Kangas

ilmakuvat ja kartat Vaasan kaupunki ja Maanmittauslaitos (avoimien aineistojen lisenssi CC-By 4.0)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Kaupunkiympäristölautakunta teki asemakaavan muuttamisesta kaavoituspäätöksen kokouksessaan 28.11.2024 kaavoituskatsauksen 2025 hyväksymisen yhteydessä.

Kaavatyön aluksi alueelta kerättiin perustiedot koskien suunnittelutilannetta, ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa.

Alueen kehittämistarpeista ja kaupallisten neliöiden tilanteesta on ennen kaavoituspäätöksen tekemistä käyty useita keskusteluja Maapoliittisten ja kaavallisten asioiden työryhmässä. Lisäksi on tehty mallinnuksia alueesta kiinnostuneiden toimijoiden tarpeiden pohjalta sekä pohdittu kaupallisten selvitysten antamia reunaehtoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan 28.1.2025 tekemällä päätöksellä nähtäville **6.-20.2.2025**.

Asiasta kuulutettiin Ilkka Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kaupungin viestintäkanavilla. Aineisto lähetettiin kaava-alueen ja sitä rajaavien alueiden maanomistajille ja osallisille, sekä pidettiin nähtävillä Tammipiikan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla. Lausuntopyyntöjä lähetettiin sähköisenä asianhallintajärjestelmästä asiaan liittyville viranomaisille ja yhteistyötahoille.

Asiasta jätettiin kahdeksan lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos asetettiin kaavoitusjohtajan 28.10.2025 tekemällä päätöksellä nähtäville **6.- 20.11.2025**. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten oas-vaiheessa.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) / lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28 §:

Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan xx.xx.xxxx tekemällä päätöksellä nähtäville **xx.x.–xx.x.xxxx**. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin XX lausuntoa ja X muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginhallituksen xx.xx.xxxx tekemän esityksen pohjalta kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan xx.xx.xxxx. Asemakaava kuulutettiin lainvoimaiseksi kaupungin verkkosivuilla päätöksen valitusajan jälkeen (pöytäkirjan julkipanoa seuraavasta päivästä 30 päivää + tiedoksisaantoaika 7 päivää).

2.2 Asemakaavan sisältö

Alueen käyttötarkoitus muuttuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, mutta alueelle ei sallita keskustahakuista erikoiskauppaa eikä päivittäistavara-kauppaa. Pieni osa kaava-alueesta säilyy toimitilarakentamiselle osoitettuna kortteli-alueena, jonka kerrosalasta 45 % voi olla paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Mustasaarentien varrelle osoitetulla rakennusten massoitteella suojataan kaava-alueen naapurina sijaitseva asuinalue korttelin toimintojen mahdollisesti aiheuttamilta häiriöiltä. Välitielle ei mahdollisteta tonttiliittymää, mutta Mustasaarentielle niitä osoitetaan kaksi, kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavassa annetaan määräyksiä Mustasaarentielle avautuvien julkisivujen ulkoasuun ja liikekorttelin toiminnoista aiheutuvien melu- ja näkymähaittojen ehkäisyyn. Näiden lisäksi kaavassa huomioidaan hulevesien hallinta, liikenneturvallisuus ja liikennöinnin sujuvuus alueella ja sen läheisyydessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2026 kesällä. Kaavalla osoitettujen rakennusten rakentamiseen tähtäävä lupamenettely on mahdollista käynnistää kaavan saatua lainvoiman.

Korttelin maanpinnan taso ja sijainti kaupunkirakenteessa edellyttää kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta, jotta toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristölliset näkökohdat tulevat yhteensovitetuksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan keskusten välisellä alueella, näkyvällä paikalla Vaasasta pohjoiseen johtavan Kokkolantien (valtatie 8) varrella ja tärkeimpien kokoojakatujen Välitien ja Mustasaarentien risteyksessä.



Viistoilmakuva alueelta keväällä 2025, kaava-alueen sijainti merkitty nuolella

Kaupunkirakenteessa alue sijoittuu neljän alueen nivelkohtaan. Ympäröivät alueet ovat viereistä Kivikiilan jo rakentunutta länsiosan toimitilarakentamista lukuun ottamatta hyvin erilaisia, sekä mittakaavaltaan että maankäytön tavoitteiltaan:

- Kivihaan kauppa-alue; suuri mittakaava, pääosin liikerakentamista.
- Sepänkylän keskusta; pääosin kerrostalovaltainen alue, jota Mustasaaren kunta kehittää tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi kokonaisuudeksi; mittakaava on kaupunkimainen, rakentaminen pääosin kerrostalo- ja liikerakentamista.
- Impivaaran / Asevelikylän pientaloalue; pieni mittakaava, pääosin omakotiasu-
mista.
- Pohjois-eteläsuuntainen laaksoalue kaava-alueen itäpuolella; Mustasaaren puo-
lella alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ul-
koilun ohjaamistarvetta. Vaasan puolella laakso on osoitettu virkistysaluekäyt-
töön.

Sijainti erilaisten alueiden ympäröimänä asettaa Kivikiilan suunnittelulle omat haasteensa. Mittakaavaero Kivihaan kauppa-alueen ja Impivaaran/Asevelikylän pientaloalueen välillä on valtava. Sekä pientaloalueen että Mustasaaren maa- ja metsätalousalueen kannalta on tärkeää löytää ratkaisu, joka ei aiheuta turhaa ympäristöhäiriötä ja joka on visuaalisesti korkeatasoinen ja harmoninen. Sepänkylän keskustan kehittyminen tiiviimmäksi kaupunkiympäristöksi asettaa laadullisia tavoitteita myös Kivikiilan alueelle, joka on tärkeä linkki kahden keskusta-alueen yhteen kasvamisessa.



Näkymä liikenneympyrästä kaava-alueelle, 2024

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on lähes kokonaan muokattua ympäristöä.

Korttelialueen puusto on kaadettu aiemman asemakaavan saatua lainvoiman vuonna 2020 tulevaa toimitilarakentamista ennakoiden.

Alue on alavaa ja sillä kasvaa nykyisin nuorta pajua ja koivua. Alueen halki virtaa iso avo-oja.



Näkymä korttelialueelle Vältien suunnalta, 2024

Pienet suojaviheralueet Vältien länsipuolella ja Kokkolantien reunalla ovat luonnon-tilaisia. Niillä kasvaa vaihtelevasti kuusia ja haapoja sekä joitakin mäntyjä ja koivuja.



Suojaviheralue Vältien länsipuolella, 2024

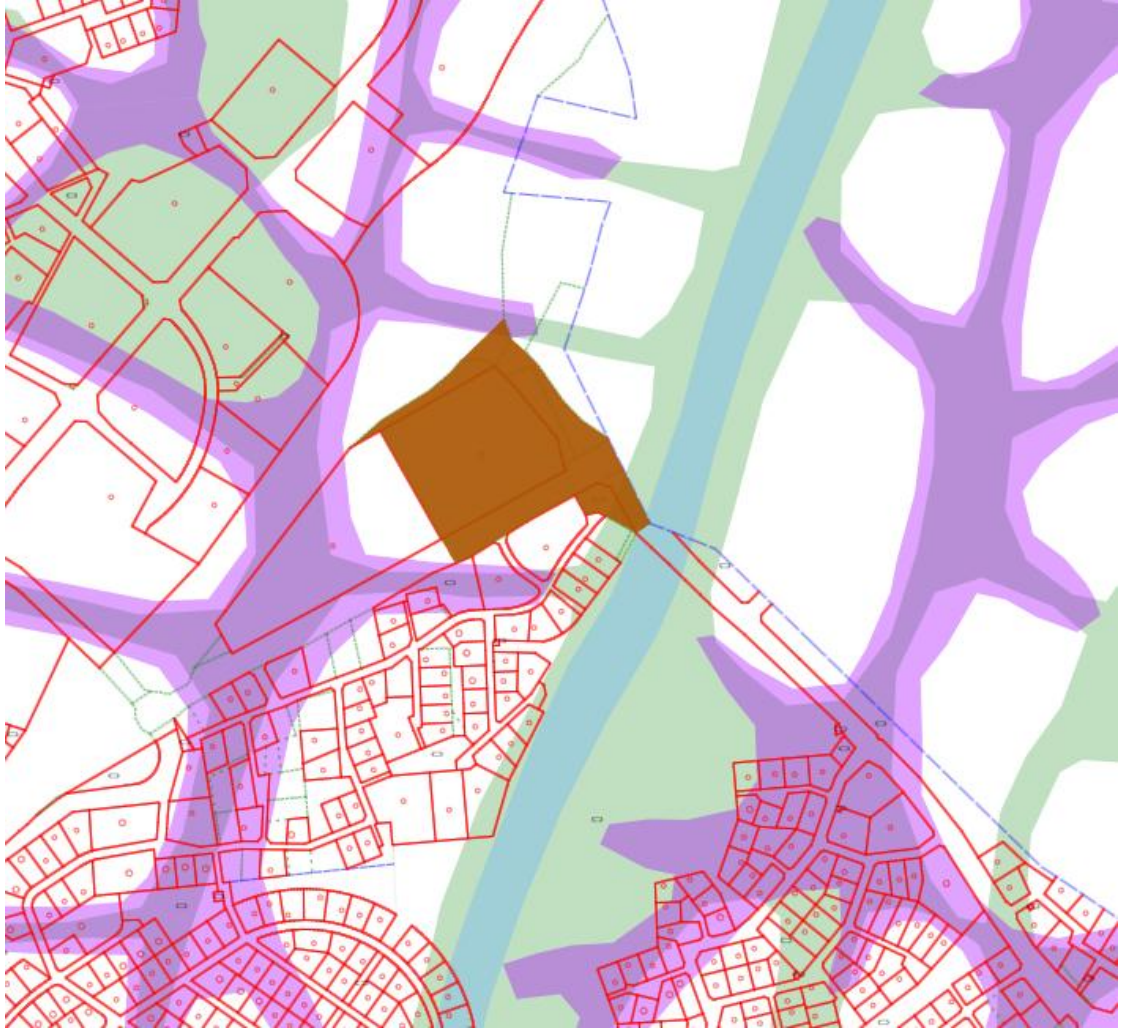


Suojaviheralue Kokkolantien reunalla, 2024

Maisemarakenne

Maankäytön suunnittelun luontoperusta eli maiseman eri osien muodostama kokonaisuus koostuu elottoman ja elollisen luonnon osatekijöistä sekä ihmisen muovamista kulttuuriympäristöistä. Kallio- ja maaperä, vesi ja ilmasto ovat maiseman tärkeimmät elottomat osatekijät, jotka määrittävät paikan elollisen luonnon menestymismahdollisuudet.

Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet, eli vedenjakaja-alueina toimivat maaston korkeimmat kohdat (kuvassa punertavalla merkityt alueet) sekä laaksot, eli alavat pintavesien kerääntymisalueet (vihertävällä merkityt alueet). Parhaiten rakentamiseen soveltuvia ovat näiden väliin jäävät valkoiset alueet.



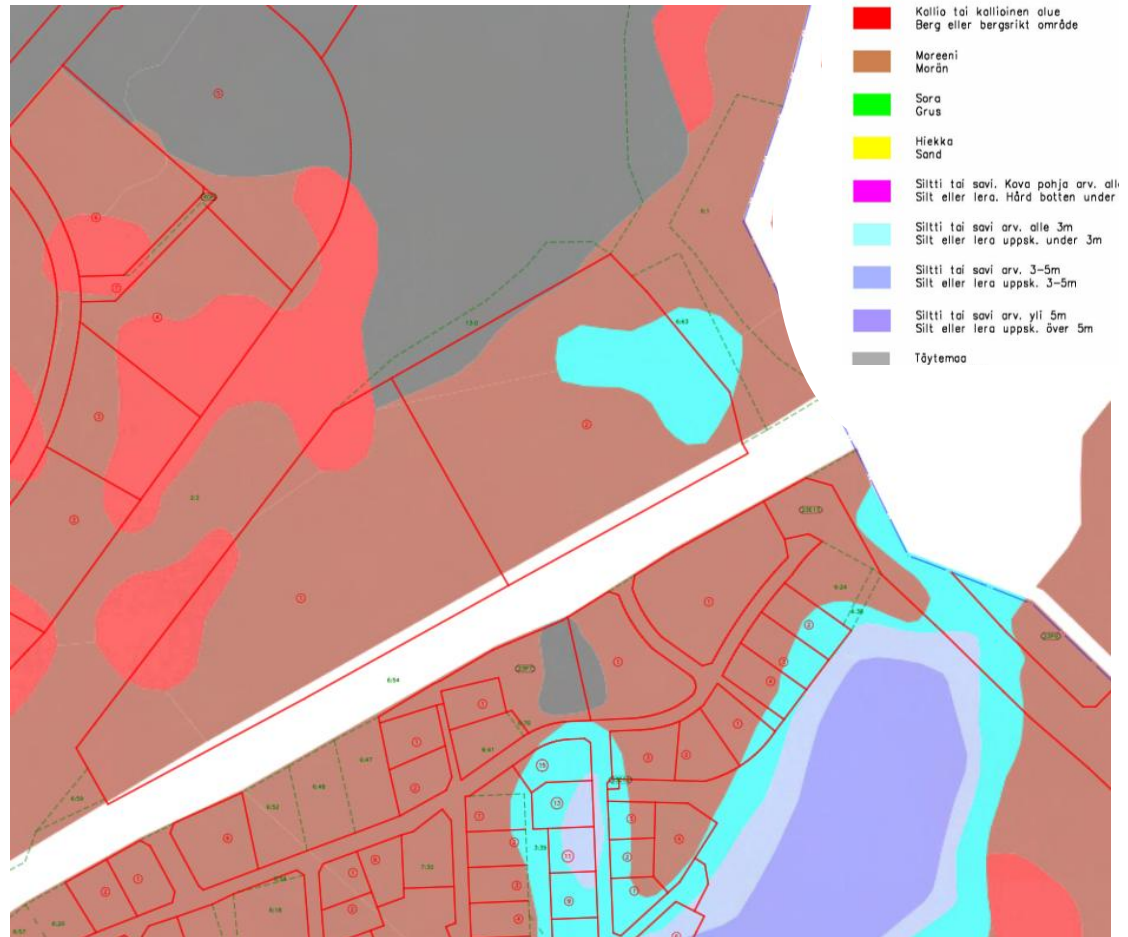
Ote Vaasan maisemarakenteesta ja kaava-alue

Kivikiilan tarkistusalueen kaavamuutos sijoittuu Vaasan maisemarakenteessa Klemetsön-Bölen selänteelle, vedenjakaja- ja laaksoalueen väliselle alueelle. Alueen itäpuolella sijaitsee Hietalahden-Purolan laaksopainanne, jonne kaava-alueen valumavedet virtaavat.

Kaava-alueen maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä 4.9 – 14.4 metriä merenpinnasta.

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on pääosin moreenia. Kokkolantien läheisyydessä on suikale täytemaata ja Vältien varrella savinen laakso, jossa entistä viljelystä poistettua peltoa.



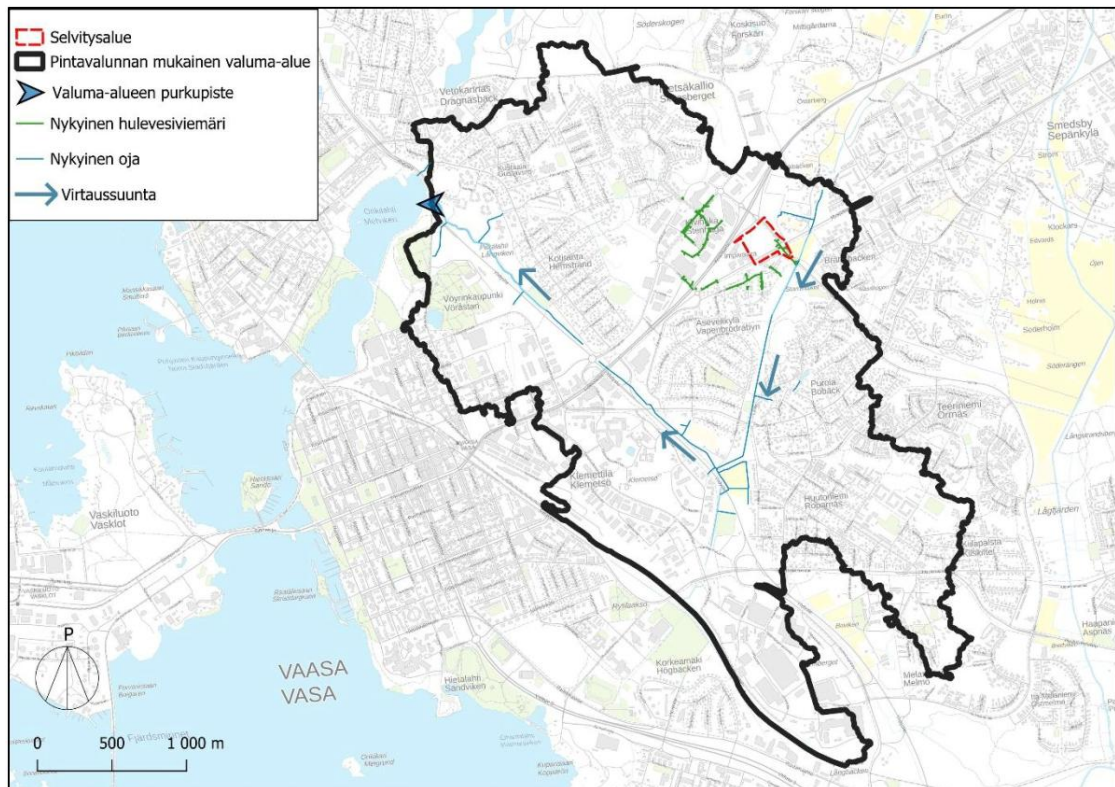
Maaperäkartta

Selvitysalueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita.

Hulevedet

Selvitysalueen hulevedet johtuvat Vältien hulevesiviemäriin, joka purkaa kaakkoon nykyiseen Impivaaran ja Purolan välisessä laaksossa kulkevaan ojaan ja sieltä edelleen Onkilahteen. Selvitysalueen tulvareitti kulkee Vältietä pitkin kaakkoon nykyiseen ojaan.

Selvitysalue ei sijaitse meritulva-alueella. Vaasan alueella kerran sadassa vuodessa toistuvan meritulvan taso nykytilassa on +1,81 m ja arvioitu tulvakorkeus vuonna 2100 on +1,83 m. Meritulvan vaikutukset ulottuvat ojaan, johon selvitysalueen hulevesiviemäri purkaa, jolloin vaikutukset voivat vaikuttaa verkostoon. Hulevesiverkosto purkaa ojaan tason +1.97 alapuolelle, tarkkaa purkukorkeutta ei ole tiedossa. Meritulvan aikana merivesi voi nousta verkostoon, jolloin verkoston kapasiteetti voi rankasateen aikana helpommin ylittyä.



Kaava-alueen (punainen katkoviiva) sijoittuminen valuma-alueelle (musta viiva) ja hulevesien nykyinen virtausreitti (siniset nuolet) Onkilahteen. Ojat merkitty sinisellä ja hulevesiviemärit vihreällä.

Hulevesiselvityksen päätelmät ja suositukset

Suunnittelualueella on tarvetta sekä hulevesien laadulliselle, että määrälliselle hallinnalle. Hulevesiä viivytetään niin, että suunnittelualueelta purkautuvat hulevesivirtaamat säilyvät nykytilan tasolla. Tontin kattovesille on esitetty maanalaista viivytystä. Maanalainen viivytysrakente voidaan toteuttaa imeyttävänä, jos maaperäolosuhteet soveltuvat imeyttämiseen. Pihan liikennöidyn alueen hulevedet on esitetty käsiteltävän laadullisesti biosuodatusrakenteissa.

Hulevesijärjestelmiin tulee suunnitella ylivuoto. Biosuodatusrakenteet toteutetaan salaojitettuina.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida seuraavat asiat:

- Tarkastetaan rakenteiden mitoitus
- Viivytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto
- Hulevesijärjestelmien tulee olla huollettavissa
- Tulvareittien jatkuvuus tulee varmistaa
- Maanalaisen viivytyksen toteuttaminen imeyttävänä rakenteena mahdollisuuksien mukaan
- Nykyisen liitospisteen hyödyntämisen mahdollisuus kadun hulevesiviemäriin

Luontoarvot

Koko Kivikiilan alueen luontoarvot selvitettiin maastokaudella 2016 alueen voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Alueen luontotyytit kartoitettiin yleispiirteisesti sekä tehtiin erillisselvitykset kasvillisuudesta, pesimälinnustosta sekä liito-oravan ja lepakoiden esiintymisestä.

Aiempaa tietoa täydentämään laaditaan Kivikiilan tarkistusalueelta päivitetty luontokartoitus kevään ja kesän 2025 aikana.



Selvitysalueelta on Vaasan kaupungin toimesta kartoitettu lepakot, viitasammakot sekä alueen pesimälinnusto. Maastokäynnillä keväällä 2025 arvioitiin, että alueella ei sijaitse liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen tekemistä alueelle ei nähty tarpeellisenä, koska alueella ei ole varsinaisia luonnonalueita, vaan rakentamattomat alueet ovat joko hoidettuja viheralueita tai muuten voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamia. Maastokartoituksen tulokset esitellään loppuvuodesta 2025 valmistuvassa luontoselvitysraportissa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavan alueen reunat muodostuvat pääosin tie- ja katualueista. Luoteissivulla maisemaa hallitsee Kokkolantie siltoineen, suojavalleineen ja suojavyöhykkeineen. Kaakkoissivulla oleva Mustasaarentie, joka on ohikulkutien rakentamisen myötä muutunut katualueeksi, on samoihin aikoihin Kokkolantien kanssa rakennettu uudelleen. Mustasaarentien suunnittelussa on varauduttu nykyistä suurempiin liikennemääriin ja katualue on toteutettu mittakaavaltaan ja ilmeeltään maantien kaltaisena. Kadun ja

sen eteläpuolella kulkevan pyörätien välissä on leveähkö avo-oja, jonka luiska-alueelle on istutettu nurmikkoa ja puita.



Näkymä alueelle Mustasaarentien kevyen liikenteen väylältä



Näkymä alueelle Välitieltä

Kivikiilan kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Viereinen läntisempi osa Kivikiilasta on rakentunut viime vuosina alueen asemakaavan 1080 mukaisesti, ollen noin kaksikerroksisia tummia toimitilarakennuksia. Kaavoitettavan alueen osalta on tavoitteena pitäytyä pääosin aiemman kaavan aikana linjatuissa periaatteissa.



Viistoilmakuva alueelta keväällä 2025

3.1.4 Liikenne

Alueen sijainti on liikenteellisesti erinomainen. Valtatien varrella sijaitseva suunnittelualue on autoliikenteen kannalta erittäin hyvin saavutettavissa. Myös kevyen liikenteen edellytykset ovat sekä alueen etäisyyden, että verkoston kannalta hyvät. Suunnittelualueelta on matkaa Vaasan torille noin kolme kilometriä ja Sepänkylän keskusta alle kilometri.



Alueen saavutettavuus polkupyörällä 5min/15min, vyöhykkeet 1, 2 ja 5 km, kaava-alue ympäröity sinisellä.

Alueen luoteisreunassa kulkevan Kokkolantien uusi linjaus avattiin liikenteelle vuonna 2014. Se palvelee sekä ohikulkuliikennettä että kaupunkiseudun sisäistä liikumista. Ennen uuden väylän rakentamista liikenne Vaasasta pohjoiseen kulki nykyistä Mustasaarentietä pitkin. Kokkolantien uuden linjauksen käyttöönoton myötä myös valtaosa Vaasan ja Mustasaaren välisestä liikenteestä siirtyi pois Mustasaarentieltä.



Näkymä kaava-alueelle ja Mustasaaren suuntaan

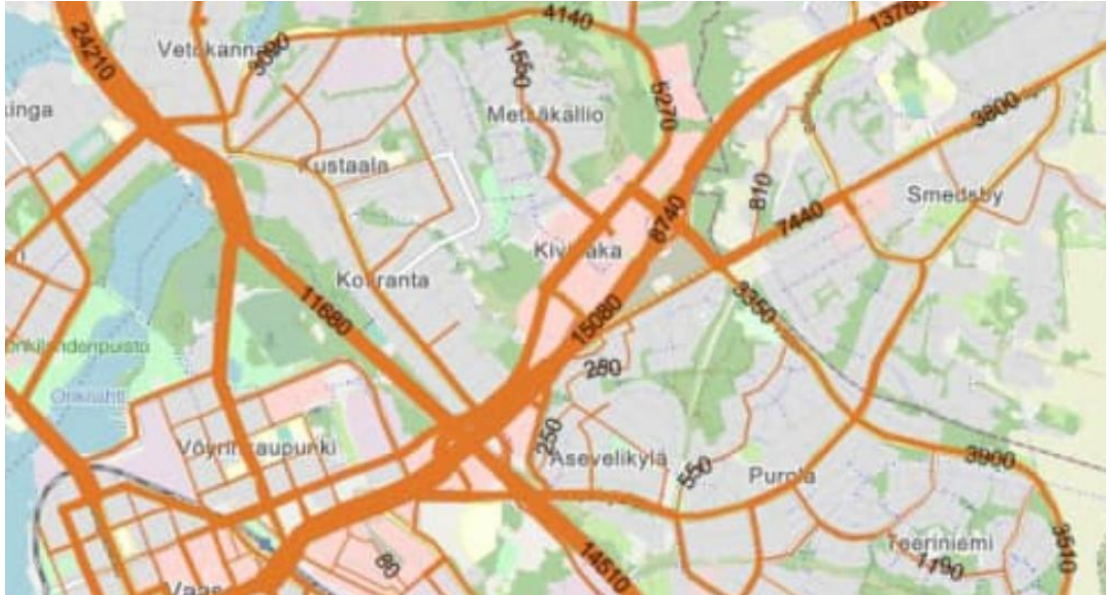
Kokkolantien uuden linjauksen rakentamisen jälkeen liikenteen aiheuttamat haitat vähenivät Mustasaarentien varrella murto-osaan, sillä liikennemäärät laskivat huomattavasti aiempaan tilanteeseen nähden.

Liikennelaskentojen perusteella liikennemäärät Mustasaarentiellä Tammistonpolun kohdalla ovat kuitenkin hitaasti kohonneet vuosien varrella Kivikiilan toimitila-alueen osittaisen rakentumisen myötä.

Liikennemäärät eri vuosina;

- MUSTASAARENTIE kaava-alue (Tammistonpolun kohta)
 - tammikuu 2016, KAVL=2950, raskas liikenne 2 %
 - syyskuu 2017, KAVL=3300, raskas liikenne 3 %
 - syyskuu 2023, KAVL=3600, raskas liikenne 3 %
 - toukokuu 2025, KAVL=4300, raskas liikenne 3 %
- MUSTASAARENTIE Sepänkylään (Välitie-Vanha Bölentie)
 - toukokuu 2025, KAVL=8750, raskas liikenne 4,5 %

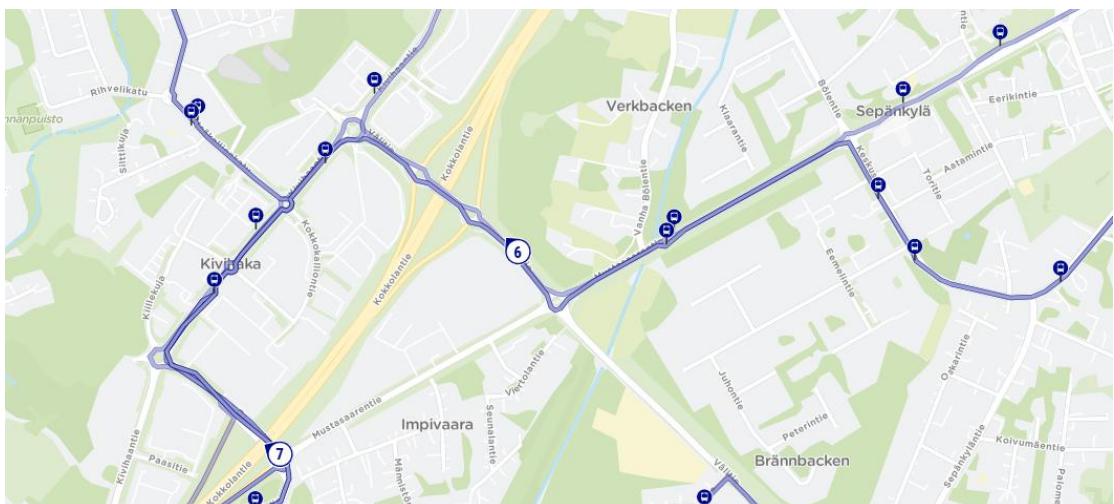
- VÄLITIE Kivihaasta kaava-alueelle (Ohikulkutien pisaraliittymä-Mustasaarentie)
 - syyskuu 2017, KAVL=10050, raskas liikenne 4 %
 - toukokuu 2025, KAVL=10550, raskas liikenne 4,5 %
- VÄLITIE Purolaan(Mustasaarentie-Lystitie/Seunalanpolku)
 - marraskuu 2016, KAVL=4150, raskas liikenne 3 %
 - toukokuu 2025, KAVL=4450, raskas liikenne 4,5 %



Liikennemäärät 2025

Julkinen liikenne

Suunnittelualue on saavutettavissa julkisen liikenteen bussilinjoilla 6 (Sepänkylä-keskusta-Vaskiluoto) ja 7K (Liisanlehto-keskusta-Länsiniitty). Linjan 6 reitti kulkee pitkin Välitietä ja linja 7K kulkee Kivihaantiellä pienen matkan päässä kaava-alueesta.



<https://vaasa.digitransit.fi/> Bussipysäkit ja -reitit



Välitie ja kaavoitettava korttelialue



Kaava-alueella oleva liikenneympyrä ja näkymä Mustasaaren keskustan suuntaan

Kevyen liikenteen reitit

Kaava-alueella on tällä hetkellä kevyen liikenteen reitit Vältien ja Mustasaarentien varrella. Vaasan keskustasta Sepänkylän keskustaankin johtava Mustasaarentien varren kevyen liikenteen reitti luokitellaan yleiskaavan 2040 taustaksi laaditussa Vaasan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa pyöräliikenteen pääreitiksi.

Kaavatyön yhteydessä on tunnistettu tarve toteuttaa pyörätie myös Mustasaarentien toiselle puolelle koko matkalle, aina liikenneympyrään saakka. Tällä hetkellä pyörätie kattaa vain lyhyen osan Kivikiilan korttelin puoleista osaa, eikä siten palvele kaava-alueella pyöräileviä asiakkaita.



Näkymä kaava-alueelle Vältieltä Purolan suunnalta

3.1.5 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan Vaasan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

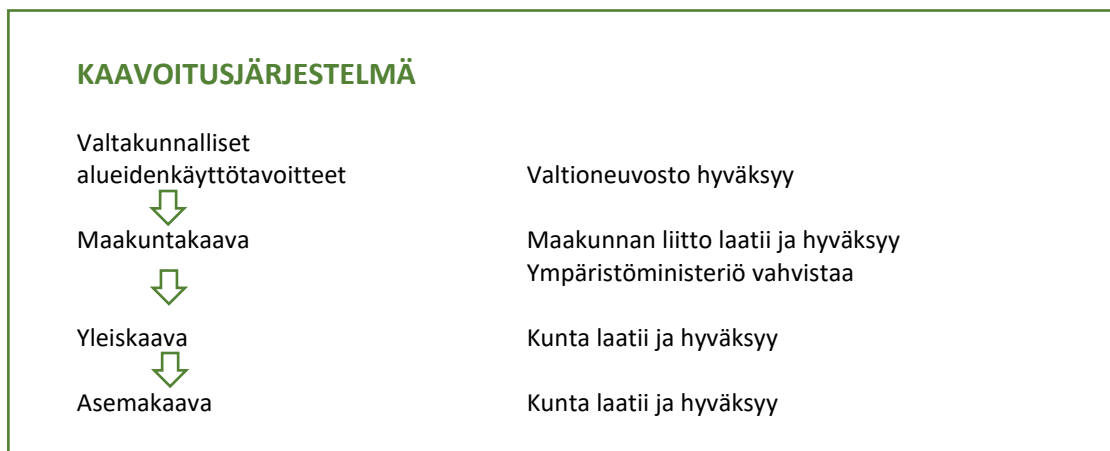
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Laadittavassa asemakaavassa alueen kehittämisellä pyritään tukemaan yhdyskuntarakenteen tiiveyttä sekä toimintojen sijoittumista kestävien liikkumismuotojen ulottuville.

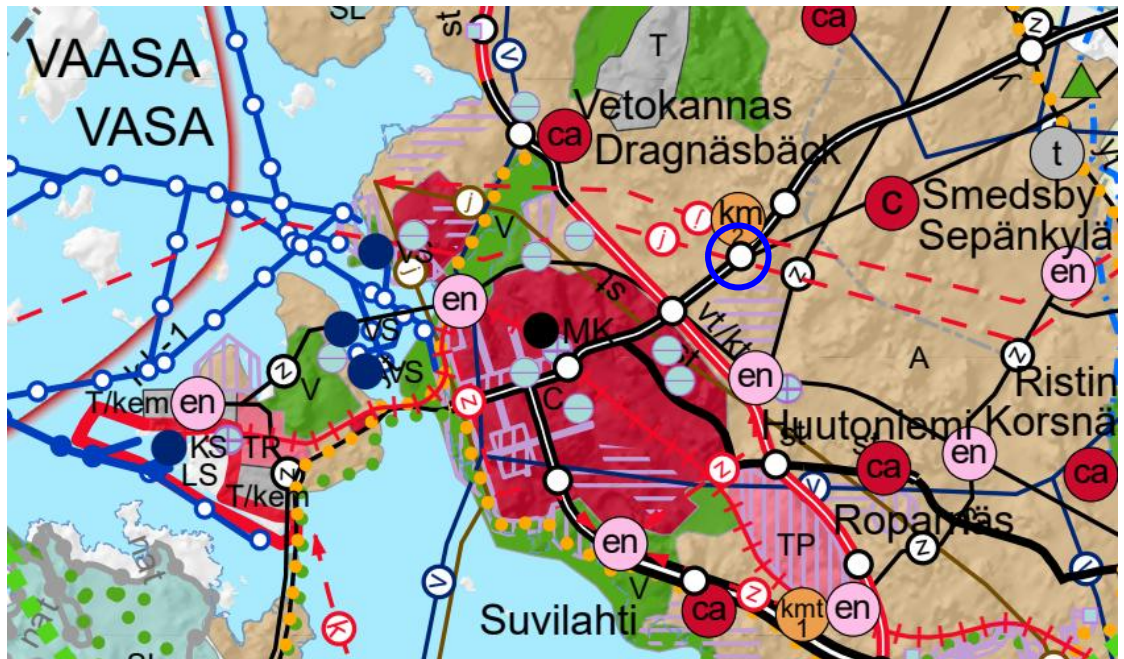
Kaavalla tuetaan myös liikennejärjestelmän monipuolista käyttöä ja palveluiden sijoittumista olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.



Maakuntakaava

Alueelle on laadittu Maakuntavaltuustossa 7.4.2025 hyväksytty **Pohjanmaan maakuntakaava 2050**, joka tuli voimaan 2.7.2025. Siinä asemakaavoitettava alue sijaitsee taa-jamatoimintojen alueella (A) ja moottoritien eritasoliittymän ja seututien risteyskohdassa (o). Kivihaan kauppa-alueella on vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemarkintä (km2). Lisäksi alueelle osoitetaan kehittämisperiaatemerkintä Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1).

Lähistöllä osoitetaan voimansiirto johdon ja siirtoviemärin yhteystarpeet (z ja j).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050

Maakuntakaavassa 2050 kauppaa koskeva teema osoitetaan lähes Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti. Ainoa muutos koskee Tervajoen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan aluetta, joka on jatkossa kahden maakunnan yhteinen.

Maakuntakaavan 2050 mukaan ”**Kivihaan kauppa-alue** on olemassa oleva kauppa-alue n. 3 km koilliseen Vaasan keskustasta. Kauppa-alue levittäytyy valtatie 8 molemmille puolille, ja on tällä hetkellä täysin rakennettu, joten Pohjanmaan maakuntakaava 2050 ei mahdollista kaupan laajentamista alueella.”

Maakuntakaavassa Kivihaan liikealueelle määritellyllä vähittäiskaupan suuryksikömerkinnällä (km²) osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettu, merkitykseltään seudullinen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä.

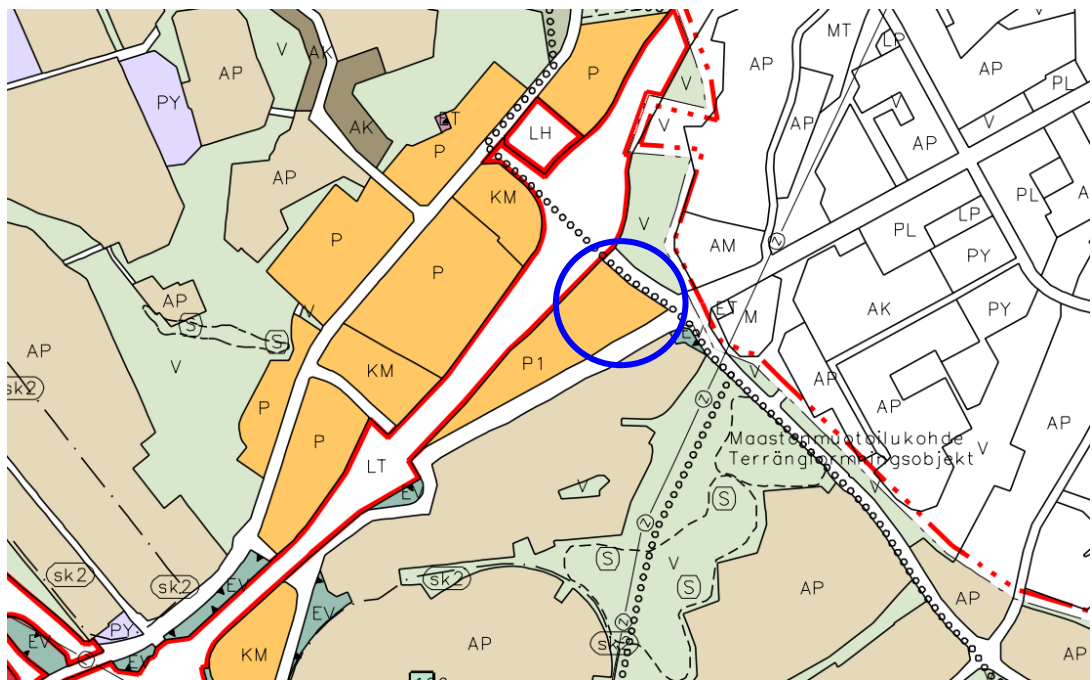
Kivihaan liikealueelle on maakuntakaavan mukaan mahdollista sijoittaa enintään 115 000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 10 000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa, 75 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoistavarakauppaa.

Koska alueella on voimassa yleiskaava ja laadittava asemakaava on yleiskaavan mukainen, ei alueen maakuntakaavalla ole ohjausvaikutusta asemakaavan muutokseen muilta osin kuin kaupan ohjauksen osalta.

Yleiskaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä **Vaasan yleiskaava 2030**, jossa korttelialue osoitetaan palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P1): ”Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.” Lisäksi kaava-alueella on pieni suojaviheralue (EV) ja ulkoilureitti.

Kivikiilan tarkistusalueen asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030 ja kaava-alueen sijainti

Vaasan yleiskaavan 2040 laatiminen on aloitettu tekemällä selvityksiä kaavatyön pohjaksi. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-30.6.2023 ja yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville arviolta vuoden 2025 aikana. Tähtöna on, että yleiskaavaehdotus on julkisesti nähtävillä vuoden 2026 aikana ja että valtuusto hyväksyy yleiskaavan vuonna 2027.

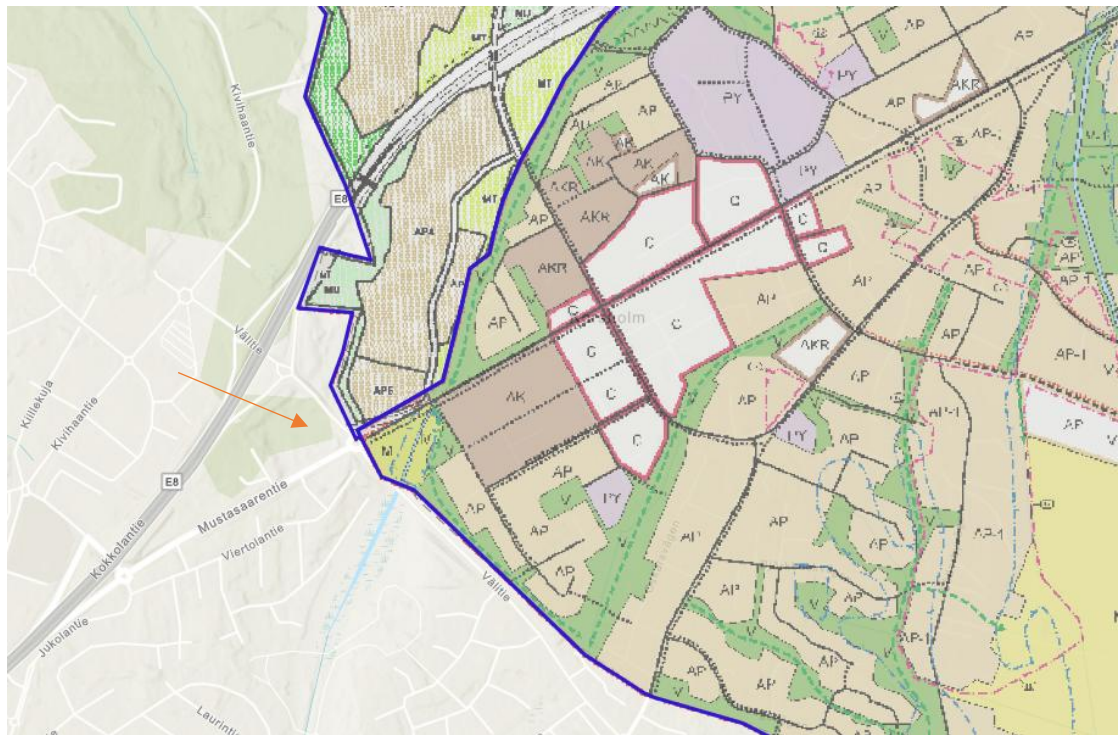
Yleiskaavaa varten on vuonna 2023 (päivitetty 19.8.2024) laadittu ”Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040”, jossa on laskennallisesti ennustettu liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä. Selvitys on maakuntakaavaa varten vuosina 2010 ja 2011 laadittujen kaupallisten selvitysten päivitys Vaasan osalta. Vuonna 2023 valmistuneen selvityksen ja 2024 laaditun päivityksen laatimisen jälkeen yleiskaavan väestötavoite on muuttunut ja vuonna 2025 laadittiin uusi lisätarkastelu, jossa selvityksen mitoituslaskelmat päivitettiin uuden väestötavoitteen mukaiseksi. Mitoituksen ohella

päivityksessä arvioitiin alkoholimyynnin vapautuksen vaikutusta päivittäistavarakaupan tilantarpeeseen. Lisäksi selvennettiin keskustahakuisen erikoiskaupan teemakonaisuutta.

Valmistuneen selvityksen pohjalta on yleiskaavatyötä varten laadittu suunnitelma, josta ilmenee Vaasan kaupungin näkemyksen mukainen muun yhdyskuntarakenteen huomioiva kaupallisten palveluiden sijoittuminen yleiskaavassa 2040. Aihetta käsitellään selostuksen kappaleessa 3.2.4 Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella (sivut 32-37).

Mustasaaren kunnan Sepänkylän osayleiskaava (hyväksytty 1.9.2016) rajautuu Kivikiilan tarkistuksen kaava-alueeseen. Siinä laaksoalueelle osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Pohjoisempi **Bölen osayleiskaava** (hyväksytty 27.4.2006) rajautuu liikenneympyrän pohjoispuolella kuntarajaan ja osoittaa lähistölle maatalojen talouskeskusten aluetta (AP5) sekä ohuen kaistaleen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



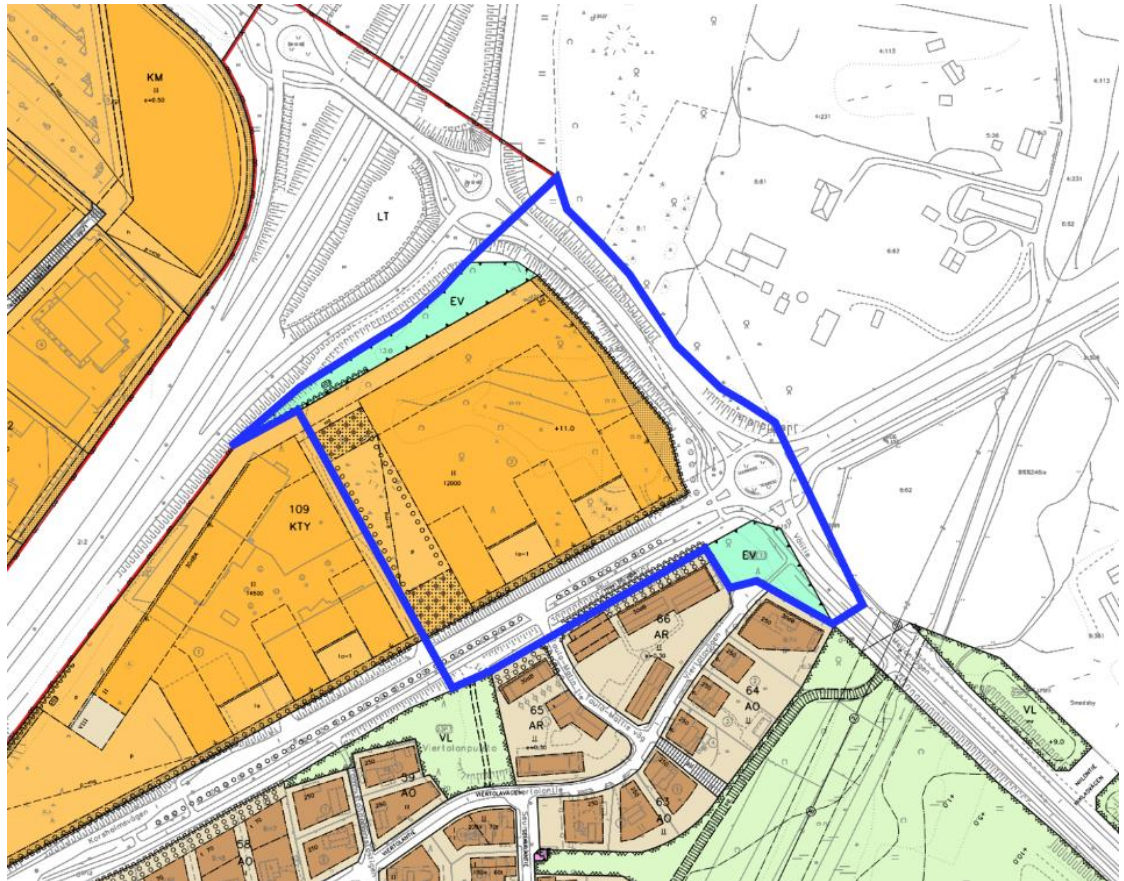
Ote Mustasaaren osayleiskaavojen koosteesta, kaava-alueen sijainti merkitty nuolella

Asemakaava

Lähes koko kaava-alueella on voimassa Vaasan kaupungin **asemakaava 1080**, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018.

Alueen kaakkoiskulmalla osa Välitiestä ja pieni suojaviheralue ovat voimassa olevien asemakaavojen **774** (vahvistettu YM:ssä 19.12.1994) ja **931** (hyväksytty KV:ssa 28.5.2007) alueella.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavoitettavan alueen merkintöinä ovat toimitilarakennusten korttelialue (KTY), suojaviheralueet (EV) sekä Mustasaarentien ja Välitien katualueet.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon merkitty asemakaavan muutosalueen raja

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019 Kaupunginvaltuuston 11.2.2019 §2 hyväksymänä.

Rakennusjärjestystä uudistetaan parhaillaan ja uusi rakentamislain mukainen järjestys tulee voimaan arviolta vuoden 2026 aikana.

Rakennuskielto

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 9.5.2025 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Tonttijaot ja yleiset alueet

Kaavoitettavalla alueella voimassa olevat tonttijaot:

- 905-23-109-2, tonttijako 905 3039

Alueella joko kokonaan tai osittain sijaitsevat kiinteistörekisteriin merkityt yleiset alueet:

- 905-23-9908-13
- 905-23-9901-0
- 905-895-2-2 (valtion maantie)

Yleiseksi alueeksi kaavoitetut mutta ei vielä muodostetut yleiset alueet:

- 905-414-13-0
- 905-401-6-63
- 905-401-6-54

Johtorasitteet

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Vaasan Vedeltä, Erillisverkoilta, Puolustusvoimilta, Elisalta, Anvialta, Johtotiedolta sekä JNT:ltä (Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy).

Saatuihin vastauksiin perustuen kaava-alueella on putkia tai johtimia Vaasan Sähköverkolla, Vaasan Sähkön kaukolämmöllä, Vaasan Vedellä, Telialla, DNA:lla, Elisalla (Johtotieto) ja JNT:llä. Johtokartat, joista ilmenee kaivantojen tarkka sijainti, on tallennettu kaavan materiaalipankkiin.

3.2.2 Liikenneverkko

Kevyen liikenteen reitit

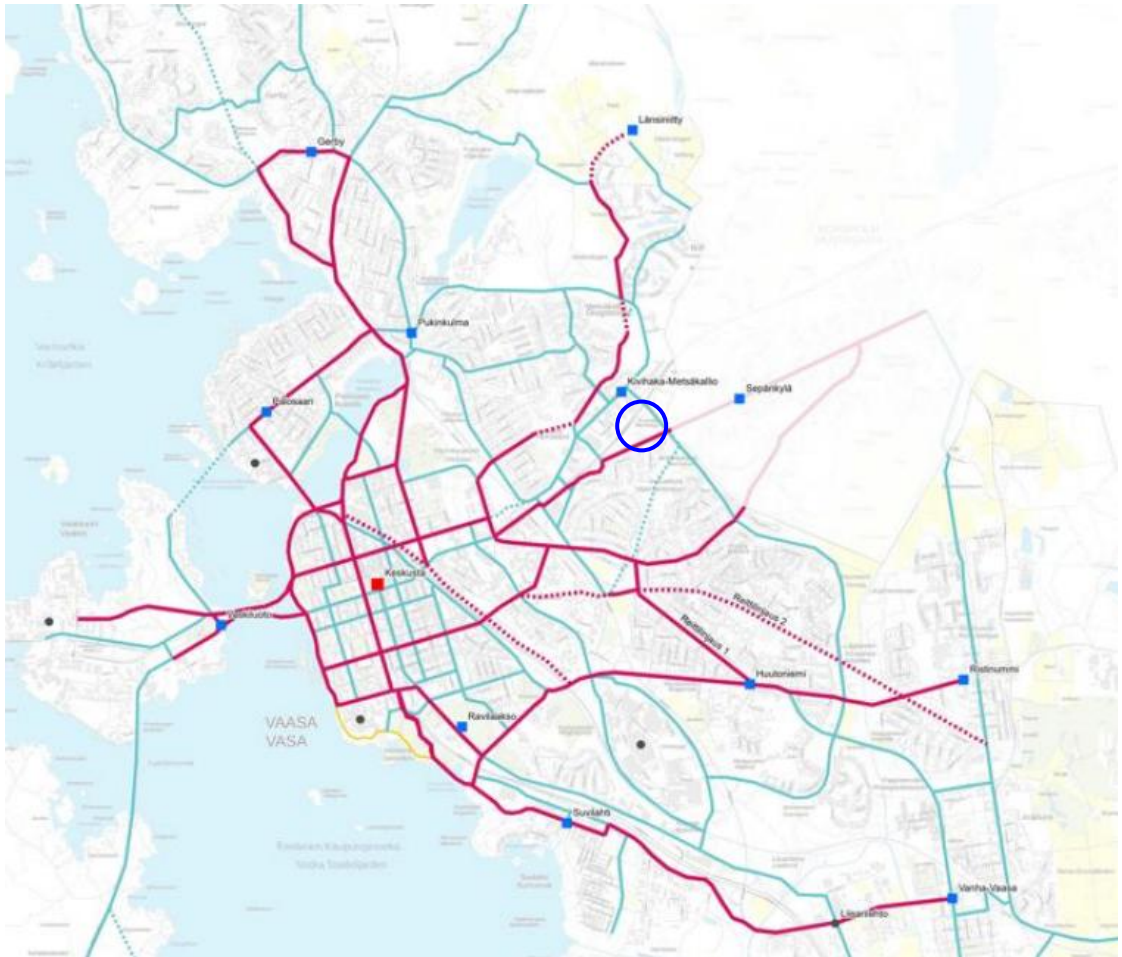
Kivikiilan aluetta ympäröivä kevyen liikenteen verkosto on kattava ja kaava-alue on pyöräliikenteelle hyvin saavutettavissa kaikilta suunnilta saavuttaessa.

Kaava-alueella Välitien varrella korttelialueeseen rajautuen kulkee kevyen liikenteen aluereitti Melaniemeltä Kivihakaan. Tämän lisäksi Mustasaarentien varrella, sen eteläreunalla on pääreitiksi luokiteltu kevyen liikenteen reitti Vaasan keskustasta Mustasaaren keskustaan.

Suunnittelun yhteydessä on todettu tarpeelliseksi pyöräreitin toteuttaminen myös Mustasaarentien pohjoispuolelle kaavoitettavan korttelialueen reunaan. Jo tällä hetkellä Mustasaarentien katualueen leveys 35 metriä on riittävä mahdollistamaan uuden reitin rakentamisen.



Mustasaarentien eteläreunalla kulkevaa kevyen liikenteen verkostoa



*Ote Vaasan Kävelyn ja Pyöräliikenteen edistämishjelmasta 2021
Pääreitit punaisella, aluereitit sinisellä, maisemareitit keltaisella, yhteystarpeet katkoviivana,
aluekeskukset sinisiä neliöitä.
Kivikiilan alue ympäröity sinisellä*

Liikenneväylät

Suunnittelualueetta sivuaa kaupungista pohjoiseen vievä Kokkolantie / Valtatie 8. Kaava-alueen sisällä kulkee kaupungin katuverkoston Välitie ja Mustasaarentie. Saa-puminen kaava-alueelle tapahtuu kaikkia edellä mainittuja väyliä käyttäen. Tämän lisäksi alueella on keskisaarekkeen halkaisijaltaan 29 metrin suuruinen kiertoliittymä.



Kiertoliittymä ja näkymä kohti Mustasaaren keskustaa



Liikenneverkko (kartta MML), kaava-alue ympäröity

3.2.3 Liikenne- ja meluselvitys

Kaavatyön aikana arvioitiin onko tarpeellista teettää selvitys liikenteen aiheuttamasta melutasosta kaava-alueella ja lähiympäristössä, sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisten ohjearvojen täyttyminen. Työssä oli tarkoitus laskentamallin avulla määritellä alueen melutasot nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunniteltu maankäyttö huomioiden. Ennustetilanteen lähtötietoina oli aikeena käyttää asemakaavaluonnoksessa esitettyä rakennusmassoittelua ja kaavoitettavan alueen aiheuttaman lisäliikenteen ennustamisessa asemakaavaluonnoksessa esitettyä rakennusoikeutta. Selvityksen teettäminen todettiin kuitenkin tarpeettomaksi jäljessä esitetyin perustein.

Kappaleessa 5.2.4. Liikenteelliset vaikutukset (sivut 56-59) esitetään laskelmat kaava-alueen tämänhetkisen (vielä toteutumattoman) asemakaavan nro 1080 mukaisesta laskennallisesta liikennemäärästä sekä tekeillä olevan asemakaavan muutoksen ak 1136 tuottamasta liikennemäärästä. Laskelmissa osoitettu liikennetuotos on arvioitu käyttäen opasta "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/2008". Näihin perustuen liikennemäärä ei laadittavan asemakaavan muutoksen myötä nouse tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön verrattuna, joten aiemmin laaditut liikenne- ja meluselvitykset ovat edelleen käytettävissä uuden kaavamuutoksen selvityksinä.

Rambollin syksyllä 2017 tekemän meluselvityksen mukaan Mustasaarentietä lähinnä oleviin asuintaloihin kohdistuu pääosin enintään noin 55 dB päiväajan melutaso, ja enintään noin 43 dB yömelutaso. Silloisen selvityksen johtopäätöksinä todetaan, että tuolloin laaditun kaavoitushankkeen aiheuttama ohjearvoihin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on pieni, enintään n. 1 dB, joten kaavahankkeella ei todettu olevan merkittävää liikennemelua lisäävää vaikutusta. Selvityksen päätelmästä huolimatta asemakaavaan merkittiin Mustasaarentien varteen asukkaiden vaatimuksesta merkintä, joka osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla kortteli-alueella olla korkeintaan 55 dBA.

Liikennemelun määrästä tehtiin keväällä 2021 tarkistusmittauksia vuonna 2017 laaditun selvityksen melutuotoksen todentamiseksi. Selvityksen tilaajana oli Vaasan kaupunki ja mittaukset suoritti akustiikan, melun ja värinän asiantuntijayritys Akukon Oy.

3.2.4 Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella

Tekeillä olevaa Vaasan yleiskaavaa 2040 varten laaditun kaupallisen selvityksen (2023) sekä siihen laaditun päivityksen (2024) ja lisätarkastelun (2025) pohjalta on laadittu yleiskaavallinen kaupallisten neliöiden suunnitelmaluonnos, jossa esitetään eri kaupan

lajien tuleva lisätilan tarve alueittain vuoteen 2040 mennessä Vaasan alueella. Suunnitelma on laadittu yleiskaavaluonnoksen kaupallisen palveluverkon pohjaksi ja ensivaiheessa myös Kivikiilan asemakaavan perusteeksi.

Ennakkotietojen mukaan Alueidenkäyttölain uudistuksessa odotetaan tulevan muutoksia kaupan ohjaukseen maakuntakaavassa. Vastuuta lisätään kunnille kaupan mitoituksen osalta, jolloin kaupunkien on tärkeää huolehtia keskustan elinvoimasta ja kestävästä kaupan palveluverkosta.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaupallinen teema on osoitettu aiemmin voimassa olleen maakuntakaavan mukaisena ja näin ollen mitoitus perustuu kaupallisiin selvityksiin, jotka ovat ilmeisen vanhoja.

Kaupan mitoitus ja sijainti Vaasan alueella kaipaa päivittämistä, jotta kaupungin on mahdollista paremmin hallita kaupan muutosten aiheuttamia vaikutuksia. Uuden yleiskaavan laadinta on meneillään ja sen myötä kaupan sijoittumiseen liittyvät tarpeet on mahdollista ottaa huomioon uusiin kaupallisiin selvityksiin nojaten.

Kaavoituksen taustalla olevan kaavahierarkian muodostavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Kaavajärjestelmän ohjaavuutta selitetään mm. tieteen termipankissa seuraavasti:

”Yleispiirteisemmän kaavan ohjausvaikutus yksityiskohtaisempaan kaavaan on kaavojen sisältövaatimusten keskeinen piirre. Erityisesti maakuntakaavan ja yleiskaavan keskeiset oikeusvaikutukset kytkeytyvät yksityiskohtaisemman kaavan sisällön ohjaukseen. Voidaan puhua myös tarkentuvasta suunnittelusta, jossa hierarkkisen ohjausvaikutuksen ajatus on tietyn alueen suunnittelun mukautuminen sitä suuremman kokonaisuuden asettamiin vaatimuksiin.

Maankäyttösuunnitelmien täsmentymisestä johtuvia eroavaisuuksia yleispiirteisemmän ja tarkemman kaavan välillä ei pidetä varsinaisina poikkeamina, vaan ne katsotaan suunnittelujärjestelmän ominaisuudeksi, kunhan erot eivät vaaranna ylemmän kaavan keskeisiä lähtökohtia.

Kaavahierarkiaan liittyy myös syrjäyttämisaikutus. Yksityiskohtaisempi kaava syrjäyttää voimaan tullessaan alueellaan yleispiirteisemmän kaavan. Käytännössä ohjausvaikutus saattaa myös toimia alhaalta ylöspäin, kun ylimmille suunnittelutasoille siirretään alemmalla tasolla jo tehtyjä ratkaisuja.”

Lähde; Tieteen termipankki 1.9.2025, Kirjoittaja: Ilari Hovila, Oikeustiede: kaavahierarkia, <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:kaavahierarkia>

Edellä todettuun nojaten ylemmästä kaavatasosta on mahdollista poiketa, mikäli ratkaisu alemmalla kaavatasolla on hyvin perusteltu ja taustoitettu, eikä ratkaisu ole ristiriidassa ylemmän kaavataso- ohjauksen ja tavoitteiden kanssa.

Vaasassa Risön alueelle on noin 15 vuotta sitten asema- (ja yleis-) kaavoitettu suuri määrä kaupallisia neliöitä IKEA:a, kauppakeskus Ikanoa ja vähittäiskaupan suurmyymälää varten, mutta hanke on jäänyt toteutumatta, eikä aluetta enää pidetä tavoitel-

tavana suurelle kaupan hankkeelle. Sen sijaan kaupunkiosakeskuksissa ja muilla jo olemassa olevilla kaupan alueilla, kuten Liisanlehdossa ja Kivihaassa, kaivataan lisää kaupallista rakennusoikeutta, mutta koska maakuntakaavassa Vaasalle osoitetut neliöt ovat sidottuja Risön, täytyisi suurin osa neliöistä vapauttaa sieltä ja ottaa käyttöön em. alueilla.

Maakuntakaavan pohjana oleva kaupallinen selvitys on laadittu samoihin aikoihin noin 15 vuotta sitten, joten tekeillä olevaa Vaasan yleiskaavaa 2040 varten laadittu kaupallinen selvitys ja -suunnitelmaluonnos ovat ajantasaisempia. Maakuntakaavaa ja sen kaupallista selvitystä ei olla tällä hetkellä päivittämässä, joten kaupungilla on tarve ja peruste poiketa siitä Vaasan alueen sisällä ajantasaisempaan selvitystietoon perustuen.

Laadittuihin kaupan selvityksiin pohjautuvaa kaupan alueiden jakautumista ja määrää suunniteltaessa on selvitetty ja vertailtu mm. seuraavia aiheita:

- kaupan lisätilantarpeet kaupallisen selvityksen mukaan
- kaupan lisätilantarpeet suhteessa olemassa olevaan varantoon
- valmis kaavavaranto
- suunniteltu lisäys
- Vaasan yleiskaavan 2040 väestötavoite ja väestökasvun todennäköiseen sijoittumiseen perustuva palveluiden lisätarve kohtuullisella etäisyydellä
- 2040 jälkeen toteutuva kerrosala ja osuus, joka ei ole toteutuskelpoista

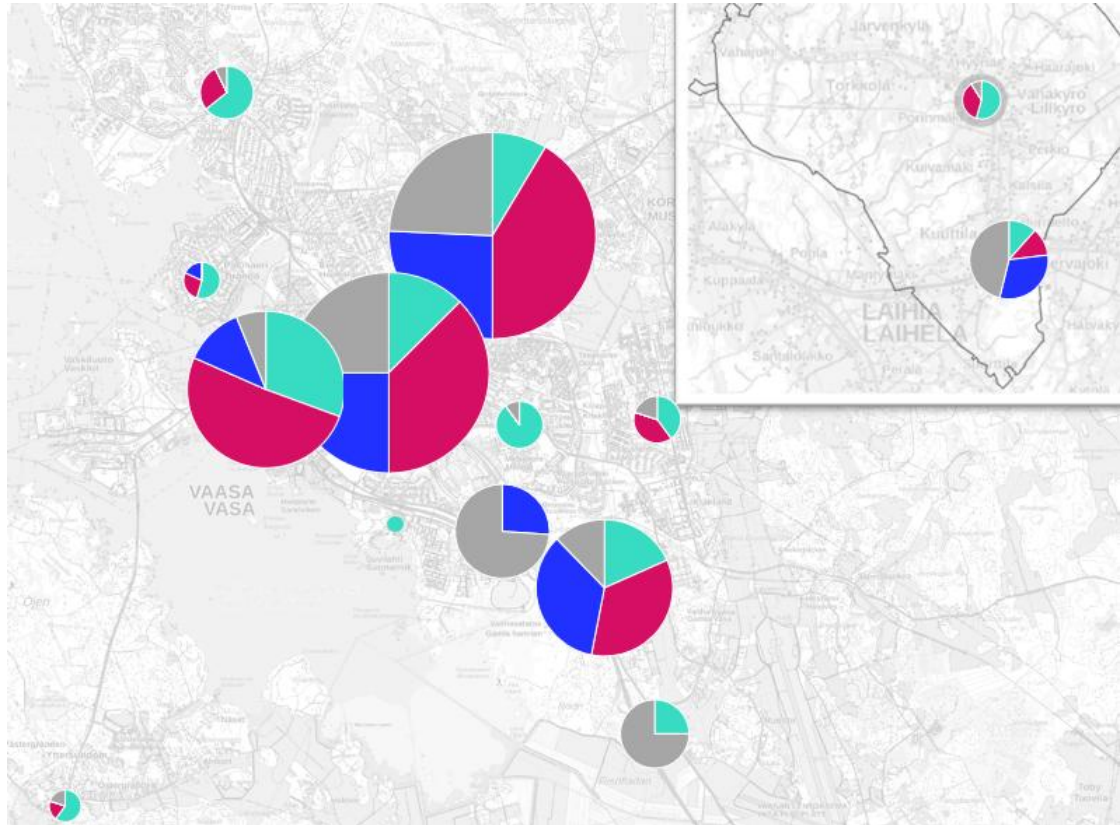
Kaavavarantoa tarkasteltaessa on lisäksi tutkittu miten suuri osa asemakaavoitetusta kaupan kerrosalasta on vielä käytettävissä lisärakentamiseen, huomioiden jo toteutetun rakentamisen ja sen edellyttämien autopaikkojen varaama ala. Kaupan rakenteen ja tilatarpeiden muuttuminen yksitasoiseksi on myös osaltaan vähentänyt mahdollisuutta hyödyntää tontilla vapaana olevia asemakaavoitettuja kaupan neliöitä.

Vaasan alueelle laaditun kaupallisen suunnitelman keskeisimpiä tavoitteita ovat keskustan elinvoiman säilyminen sekä palveluverkon kattavuus ja saavutettavuus. Alustavassa suunnitelmassa Vaasan alueen kaupan kokonaismäärä säilyy maakuntakaavan mukaisena, mutta keskustojen ulkopuolella kaupan neliöitä on noin 20 000 – 30 000 k-m² vähemmän kuin maakuntakaavassa.

Kaupan sijoittumiseen eri puolille kaupunkia ovat vaikuttaneet työpaikkakehitys, asuminen sijainti ja väestökehitys. Suunnitelmassa on pyritty huomioimaan myös vihreä siirtymä ja Vaasan tavoite olla hiilineutraali vuoteen 202X mennessä.

Laaditussa suunnitelmaluonnoksessa Vaasan kaupan alueet jakautuvat jäljempänä esitetyn mukaisesti. (Vaasan yleiskaava 2040, Kaupallinen suunnitelma - LUONNOS 14.10.2025)

Ympyröiden koko ilmaisee kaupan määrää suhteessa toisiinsa ja värit kaupan laatua; vaaleampi sininen päivittäistavarakauppaa, tummempi sininen tilaa vaativaa kauppaa, punainen erikoiskauppaa sekä harmaa autokauppaa ja huoltoa.



Vaasan yleiskaava 2040, Kaupallinen suunnitelma - LUONNOS 14.10.2025

Risön alueelle suunnitellut muutokset maakuntakaavaan verrattuna;

Päivittäistavarakauppa	– 4 600 k-m ²
Erikoiskauppa	– 29 000 k-m ²
Tilaa vaativa kauppa	– 73 000 k-m ²
Autokauppa ja huolto	+ 10 000 k-m ²

Kivihakaan suunnitellut muutokset maakuntakaavaan verrattuna:

Päivittäistavarakauppa	ei muutoksia
Erikoiskauppa	+ 40 000 k-m ²
Tilaa vaativa kauppa	- 35 000 k-m ²
Autokauppa ja huolto	+ 30 000 k-m ²

Kivikiilaan (osa Kivihakaa) suunnitellut kaupalliset neliöt:

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (ptvetk), joka sisältää

Tilaa vaativa kauppa + 6 000 k-m² (muut 4000+2000)

Autokauppa ja huolto + 5 300 k-m² (Motonet)

Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa (ptk) tai keskustahakuista erikoistavaran kauppaa (mek, muu erikoiskauppa).

Suluissa asemakaavoissa käytetyt merkinnät.

Tilaa vaativa kauppa on erikoiskauppaa, jossa myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu keskustan ulkopuolelle ja keskittyy kaupan alueille. Kaupan alueet sijoittuvat yleensä hieman heikommalle saavutettavuusvyöhykkeelle kuin läheinen keskusta. Kaupan alueet ovat myös yleisesti heikomminkin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrella. Kaupan alueiden sijoittumisen ja mitoituksen lähtökohtana ovat tilaa vaativan kaupan kannalta riittävä lähiasutus ja ostovoima, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Autokauppa ja huolto

Toimialaluokitukseen autokauppa ja autoalan palvelut sisältyy autokauppa, autotarvikekauppa ja rengasliikkeet, huoltamot ja liikenneasemat, autokorjaamot ja pesulat sekä katsastus.

Päivittäistavarakauppa

pitää sisällään elintarvikekauppaa. Päivittäistavarakauppa ja siihen tukeutuva kauppa sijoittuu keskustoihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa kestävillä kulkutavoilla. Lähiympäristössä on paljon asukkaita ja joukkoliikenneyhteydet keskustaan ovat pääsääntöisesti toimivia. Päivittäistavarakauppa on lähipalvelua ja toimiakseen taloudellisesti, täytyy päivittäistavarakaupan läheisyydessä olla riittävä asukaspohja. Päivittäistavarakaupassa kerrosalaltaan 4 000 neliömetrin kokoinen myymälä tarvitsee nykyisin 9 400 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Vuonna 2050 päivittäistavarakaupan vaatima asukaspohja on 7 400 asukasta ostovoiman kasvaessa. Oletuksena asukaspohjalle on, että kaikki asukkaat asioivat tässä myymälässä.

Keskustahakuinen erikoistavaran kauppa

Erikoiskaupan toimialoista selkeästi keskustaan kuuluvat muotikauppa eli vaate-, kenkä- ja asustekauppa, kirjakaupat, kultasepäntiikkeet, lahjatavaraliikkeet, kosmetiikkamyymälät, optikot ja apteekit.

Keskustan erikoiskaupat ovat tyypillisesti pieniä, ja keskustan vahvuus on lukuisissa pienissä erikoismyymälöissä. Näin ollen kauppakeskustyyppiset rakenteet tai outlet-keskukset, joihin sijoittuu pieniä (keskustahakuisia) myymälöitä, tulisi ensisijaan osoittaa keskustaan.

Kaupallinen suunnitelma (luonnos 14.10.2025)
Kivihaka

Tarkempi listaus Kivihaan alueen kaupallisista neliöistä:

Maakuntakaavassa 2050 kaupan neliöitä Kivihaassa yhteensä 115 000 k-m²:

- Päivittäistavara: 10 000 k-m²
- Erikoiskauppa: 30 000 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa: 75 000 k-m²

Asemakaavoissa noin 154 000 k-m², josta toteutuskelpoista vielä 17 000 k-m²:

- Erikoiskauppa: 13 000 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa: 3 000 k-m²
- Autokauppa ja huolto: 1 000 k-m²

Rakennettu noin 121 500 k-m², josta selvityksen mukaan:

- Päivittäistavara: 2 800 k-m²
 - Erikoiskauppa: 52 300 k-m²
 - Tilaa vaativa kauppa: 18 200 k-m²
 - Autokauppa ja huolto: 17 300 k-m²
 - Palvelut ja muu kaupallinen: 17 800 k-m²
- Kaupalliset neliöt yhteensä 108 400 k-m²
- Muu käyttö 13 100 k-m²

Nykyisen tilanteen ja toteutuskelpoisen pinta-alan huomioiva lisätarve tilanteen korjaamiseksi Kivihaan alueella noin 6 500 k-m² (ilman Kivikiilaa):

- Erikoiskauppa: 20 000 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa: – 50 000 k-m²
- Autokauppa ja huolto: 35 000 k-m²

Lisäsuunnitelmat ak1136 Kivikiila 11 300 k-m²

- Tilaa vaativa kauppa: 6 000 k-m²
- Autokauppa ja huolto: 5 300 k-m²

Tiedossa olevan tarpeen mukainen uuden kaupallisen pinta-alan lisätarve Kivihaan alueella yhteensä noin 28 300 k-m² (sisältäen Kivikiilan):

- Erikoiskauppa: 13 000 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa: 9 000 k-m²
- Autokauppa ja huolto: 6 300 k-m²

Kauppaa yhteensä 153 700 k-m² (17 000+108 400+28 300)
jonka lisäksi kaavallinen varaus tulevaisuuden tarpeille noin 6 300 k-m²

Kaupalliseen suunnitelmaluonnokseen perustuvat
kaupan neliöt Vaasan yleiskaavassa 2040

Kivihaassa yhteensä noin **160 000 k-m²** (sisältäen jo toteutuneet erikoiskaupat):

- Päivittäistavara: 10 000 k-m²
- Erikoiskauppa: 65 000 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa: 40 000 k-m²
- Autokauppa ja huolto: 45 000 k-m²

Risössä yhteensä noin **11 000 k-m²**:

- Päivittäistavara: 1 000 k-m²
- Autokauppa ja huolto: 10 000 k-m²

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta teki kaavoituspäätöksen asemakaavan muuttamisesta kokouksessaan 28.11.2024 kaavoituskatsauksen 2025 hyväksymisen yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavatyön osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto ja Vaasan Vesi
- Viranomaiset:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos ja Puolustusvoimat / Logistiikkalaitos
- Muut yhteistyötahot:
Suomen Erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, Vaasan Sähköverkko, Vaasan Sähkö / kaukolämpöyksikkö, Elisa, Digita, JNT, DNA, Telia, Loihde, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Visit Vaasa, Jukolan rakentajat –Jukolas Byggare ry, Purolan kyläyhdistys ry, Vaasan ympäristöseura ry, Mustasaaren kunta, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto ja Vanhusneuvosto

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 28.1.2025, jolloin kaavoitusjohtaja teki viranhaltijapäätöksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja maanvuokralaisille sähköpostina, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet, kaupungin ilmoitus- ja viestintäkanavat sekä verkkosivu www.vaasa.fi/kaavoitus). Viranomaisille sekä muille asiantuntija- ja yhteistyötahoille lähetettiin asiasta sähköinen lausuntopyyntö tai osalliskirje.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN NÄHTÄVILLÄOLO:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **6.–20.2.2025** ja asiasta on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä materiaali on ollut nähtävillä **6.–20.11.2025**. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO:

Kaavaehdotus ja siihen liittyvä materiaali on ollut julkisesti nähtävillä **XX.X.-XX.X.2020**. Asemakaavasta on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.1.2025. Mukana neuvottelussa olivat ELY-keskuksen, Pohjanmaan liiton, Pohjanmaan museon, Mustasaaren kunnan ja Vaasan kaupungin edustajat.

Kaupallisten neliöiden tilanteesta pidettiin ELY-keskuksen ja kaavoituksen välinen työneuvottelu 22.8.2025, jossa käytiin läpi osana yleiskaavatyötä laadittua suunnitelmaa kaupallisten palveluiden uudesta sijoittumisesta Vaasan alueella.

Pohjanmaan liiton ja kaavoituksen välinen neuvottelu koskien kaupan neliöiden sijoitumista pidettiin 15.9.2025. Neuvottelussa etsittiin yhteistä näkemystä siitä, miten kaupan neliöitä olisi mahdollista osoittaa laadittavana olevassa Vaasan yleiskaavassa 2040 sekä Kivikiilan asemakaavan muutosalueella voimassa olevan maakuntakaavan ohjaus huomioiden.

Ehdotusvaiheen jälkeisen viranomaisneuvottelun tarvetta harkitaan, kun kaavahanke on pidemmällä ja yleiskaavallinen/kaupallinen tilanne tarkentunut.

Kaikissa kaavan kuulutusvaiheissa pyydetään viranomaisilta ja yhteistyötahoilta lausunto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on

- osoittaa alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (ei keskustahakuista erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa)
- huomioida viereinen asutus ja sen suuntaan kohdistuvat muutokset
- torjua Kokkolantieltä asuinalueelle kantautuvaa liikenteen melua ja ehkäistä liiketorttelista mahdollisesti aiheutuvia melu- ja näkymähaittoja
- yhteensovittaa uudisrakentaminen Kivikiilan alueen aiemmin toteutuneeseen liikerakentamiseen
- kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenneturvallisuuteen ja –sujuvuuteen
- huomioida toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, ja ympäristölliset näkökohdat

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Työn käynnistyttyä aika nopeasti todettiin tarve tarkastella kaupan neliöiden jakautumista koko Vaasan alueella. Kivikiilan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen osana yleiskaavatyötä laadittiin suunnitelma, jossa esitetään kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella sekä eri kaupan lajien tuleva lisätilan tarve alueittain vuoteen 2040 mennessä. Suunnitelmaa tullaan käyttämään yleiskaavaluonnoksen kaupallisen palveluverkon pohjana ja myös Kivikiilan asemakaavan selostuksessa vedotaan tähän kokonaisuuteen kaupallisten neliöiden sijoittamiseksi kaava-alueelle.

4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

21.1.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.– 20.2.2025. Kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja suunnitelluista menettelyistä annettiin kahdeksan lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Jäljessä tiivistelmät lausunnoista ja kaavoituksen vastine kursivilla.

ELY-keskus

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.

Hankkeesta on pidetty 15.1.2025 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelussa esiteltiin hanke ja viranomaiset antoivat kommentteja hankkeesta. Viranomaisneuvottelussa esitettiin kommentteja muun muassa kaupallisen selvityksen tarpeesta, tonttiliittymistä, hulevesistä ja Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Liikenneympäristö

Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa.

Luonnonsuojelu

Hankealueen läheiselle Vaasan viheralueverkostolle sijoittuu mahdollisia liito-oravan reviirejä ja kulkuyhteys. Hankealue on nykykäytössään metsäisenä ympäristönä ollut mahdollinen kulkuyhteys. Suunnittelussa tulee varmistaa kulkuyhteyden toiminnallisuuden turvaaminen ja/tai vahvistaminen kaava-alueen itäosissa tai sen itäpuolitse, jotta kulkuyhteys ei katkea. Kulkuyhteyksien katkeaminen katsotaan luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n mukaiseksi heikentämiseksi.

Alueidenkäyttö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen kaavatilanne.

ELY-keskus pitää alueelle sijoitettuja toimintoja Kivihaan yritysalueen kehittämisen kannalta perusteltuina, mutta alueen laajentamisessa tulee huomioda Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalavaraukset ja tarvittaessa pyrkiä kompensoimaan esitettyä lisärakentamista vireillä olevassa osayleiskaavatyössä tai asemakaavamuutosten kautta. Tehtäviä tarkistuksia tulee arvioida laadittavan kaupallisen selvityksen pohjalta.

Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa arvioida mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja antaa tarvittaessa määräyksiä sulfidipitoisten maa-ainesten käsittelystä tai selvitystarpeesta rakentamisen ja maastotöiden yhteydessä.

Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioda myös hulevesien käsittely.

Luonnos-/ehdotusvaiheiden mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvien osin.

ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Kivikiilan alueella ei sijaitse liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Aluetta ei myöskään ole tunnistettu happamien sulfaattimaiden korkean todennäköisyyden esiintymisalueeksi. Alueelta on laadittu hulevesiselvitys kaavatyön aikana ja alueen hulevesien hallinnasta tullaan antamaan määräyksiä laadittavassa asemakaavassa.

Ennen kaavan luonnosvaihetta on laadittu suunnitelma, jossa esitetään kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella sekä eri kaupan lajien tuleva lisätilan tarve alueittain vuoteen 2040 mennessä. Laadittu suunnitelma tulee olemaan yleiskaavaluonnoksen kaupallisen palveluverkon pohjana ja myös Kivikiilan asemakaavan perusteissa vedotaan tähän kokonaisuuteen kaupallisten neliöiden sijoittamiseksi kaava-alueelle. Kaupallisten neliöiden tilannetta käsitellään kappaleessa 3.2.4. Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella, sivut 32-38.

Muut asiat merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kumoavan voimaan tullessaan (2.7.2025) aiemman maakuntakaavan 2040 ja että aluesuunnittelussa on siirrytty rullaavaan kaavoitukseen. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Vaasan yleiskaavan 2040 valmistelu on aloitettu ja kaavoituksen pohjaksi tehdään uusi kaupallinen selvitys.

Maakuntakaava ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköiden tai alueellisesti tärkeiden keskittymien sijaintia keskustoimintojen alueen ulkopuolella, mikä on hyvin selitetty laadittavan kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Sekä Pohjanmaan maakuntakaava 2040 että Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus 2050 osoittavat kaava-alueelle vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnän (km²). Valtatie 8:n molemmin puolin ulottuvalle Kivihaan liikealueelle on kaavamääräyksen mukaan mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai keskittymä, jonka kokonaispinta-ala on enintään 115 000 kerrosalaneliömetriä (k-m²), josta 10 000 k-m² päivittäistavarakauppaa, 75 000 k-m² tilaa vievää erikoistavarakauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoistavarakauppaa. Koska alue on tällä hetkellä täysin rakentunut, Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntakaava ei mahdollista vähittäiskaupan laajentamista alueelle.

Kaavoituksen vastine:

Ennen kaavan luonnosvaihetta on laadittu suunnitelma, jossa esitetään kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella sekä eri kaupan lajien tuleva lisätilan tarve alueittain vuoteen 2040 mennessä. Laadittu suunnitelma tulee olemaan yleiskaavaluonnoksen kaupallisen palveluverkon pohjana ja myös Kivikiilan asemakaavan perusteissa vedotaan tähän kokonaisuuteen kaupallisten neliöiden sijoittamiseksi kaava-alueelle. Kaupallisten neliöiden tilannetta käsitellään kappaleessa 3.2.4. Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella, sivut 32-38.

Mustasaaren kunta

Mustasaaren kunta on perehtynyt Vaasan Kivikiilan alueen tarkistuksesta laadittavan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavoitettava alue sijaitsee kuntakeskuksen lähellä ja rajautuu välittömästi kuntakeskuksen eteläiseen sisäänajo-
väylään. Kaavoitettavaan alueeseen rajautuu välittömästi kaavoja, jotka täytyy ottaa huomioon tarkoituksenmukaisella tavalla. Kunnalla ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa, mutta kunta haluaa tulla kuulluksi kaavaprosessin edetessä.

Kaavoituksen vastine:

Merkittään tiedoksi. Kaavan kaikissa vaiheissa pyydetään lausunto Mustasaaren kunnalta.

Vaasan nuorisovaltuusto

Lausunnon mukaan muutoksen tulee säilyttää alueen viihtyvyys ja toimivuus ilman haittoja asukkaille tai liikenteelle. Alueen on pysyttävä saavutettavana, ja sen käyttömahdollisuuksien on säilyttävä ennallaan.

Pyörätietä ei tule katkaista sisäänajolla, ja kevyen liikenteen turvallisuus on turvattava. Mustasaarentien liikennevaikutukset on huomioitava, jotta ruuhkia tai häiriöitä ei synny. Kaavamuutoksen on sovittava ympäristöönsä ilman häiriötä tai viihtyvyyden heikkenemistä. Toivomme, että nämä näkökohdat huomioidaan suunnittelussa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaa laadittaessa huomioidaan alueen toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristölliset näkökohdat pyrkien hyvään ja turvalliseen kaikkia osallisia tyydyttävään kaavaratkaisuun. Tämän lisäksi naapurialueiden asukkaiden näkymien huomioiminen ja mahdollisten kaava-alueen toiminnasta aiheutuvien häiriötekijöiden torjuminen ovat keskeisiä kaavaratkaisuun vaikuttavia tekijöitä. Liikekorttelin saavutettavuuteen jalan ja pyöräillen kiinnitetään alueen suunnittelussa myös erityistä huomiota.

Vaasan Vesi

(Kortteli) alueella ei ole Vaasan Veden hallinnoimia vesi- ja viemärijohtoja. Lähimmät johdot sijaitsevat Mustasaarentien ja Tammistonpolun risteyksessä ja Taula-Matin tiellä. Linjojen johtokyvyt ovat rajallisia. Tonttijako tulee muodostaa niin, että vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen onnistuu taloudellisesti järkevällä tavalla. Sprinklerivettä ei Vaasan Vedellä ole tarjota, vaan kiinteistöt joutuvat rakentamaan täydentilavuuden säiliöt mahdollisille sammutusvesille.

Vesi- ja viemärijohtojen rakennetaan katutöiden yhteydessä Mustasaarentien varteen. Kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisilla jäteveden pumppaamoilla.

Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Vaasan Sähkö, kaukolämpö

Kivikiilan kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj

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

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.

Suomen Erillisverkot Oy

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

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Seuraavissa kaavavaiheissa Erillisverkolta ei enää pyydetä lausuntoa.

4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 5,5 hehtaaria (54 576 m²) ja asemakaavaluonnoksessa osoitetaan aluevarauksia seuraavasti;

- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttonesteen jakeluaseman (KM), pinta-ala 24 377 m² (2,4 ha), rakennusoikeus 9 300 kem²
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY), pinta-ala 5 284 m² (0,5 ha), rakennusoikeus 2 000 k-m²
- Suojaviheralueet (EV), pinta-ala 4 035 m² (0,4 ha)
- Katualueet, pinta-ala 20 880 m² (2,1 ha)

Aluevarauksille annetaan kaavamääräyksiä, joilla ohjataan alueen toteutusta tarkemmin. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa edellyttää kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta, jotta toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristölliset näkökohdat saadaan sovitettua optimoidusti yhteen.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on alueella tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan periaatteet. Erityistä huomiota kiinnitetään Mustasaarentielle avautuvien julkisivujen ulkoasuun ja liikekorttelin toiminnoista aiheutuvien melu- ja näkömöhaittojen ehkäisyyn. Näiden lisäksi liikenneturvallisuus ja liikennöinnin sujuvuus on huomioitu kaavaratkaisussa.

LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN JA POLTTONESTEEN JAKELUASEMAN (KM)

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa.

Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuul- tokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräs- levyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei- kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia.

Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.

Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta raken- nuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julki- sivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.

Kokkolantien puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa.

Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja mainoksia tai valomainoksia. Räystästason yläpuolelle sijoitettavia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.

Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE (KTY)

Alueelle saa rakentaa toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja.

Tontin kerrosalasta 45 prosenttia voi olla paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuulotokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyiltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia.

Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.

Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.

Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Korttelin länsireunaan osoitetaan ajorasite, jonka kautta on mahdollista järjestää toinen liittymä korttelin keskellä olevalle pysäköintialueelle. Ajorasitteelle on merkitty ajoluiska, joka johtaa lepotasanteen kautta katualueelle.

SUOJAVIHERALUEET (EV)

Suojaviheralueet sijoittuvat kaava-alueen reunoille, pohjoisosassa Kokkolantien liikennealueen aiheuttamia häiriöitä torjumaan ja etelässä suojaamaan asutusta Mustasaarentien ja Välitien liikenteen häiriöiltä. Kokkolantien viereisellä suojaviheralueella on voimassa olevassa asemakaavassa määräys, jonka mukaan alueelle on rakennettava melueste. Merkinällä osoittaa esteen likimääräinen sijainti ja lukuarvolla +17.0 sen likimääräinen korkeusasema. Määräys pysyy ennallaan myös laadittavassa asemakaavan muutoksessa.

Suojaviheralueille laaditaan hoitoluokitus, jonka mukaan alueita tulee hoitaa.

KATUALUEET

Mustasaarentien katualueelle merkityn istutettavan puurivin eteläpuolella on toteutettuna pyörätie osana kevyen liikenteen verkostoa. Kaavamuutoksen seurauksena syntyy tarve rakentaa kevyen liikenteen väylä myös Mustasaarentien pohjoisreunaan. Väylä on nykyisin olemassa Kivikiilan läntisemmän jo rakentuneen osan kohdalla, mutta reittiä on tarpeen jatkaa itään aina Välitien liikenneympyrään saakka. Uusi osuus palvelee kaavoitettavalle liikealueelle suuntautuvaa kevyttä liikennettä. Mustasaarentien eteläreunan olemassa olevalta polkupyöräreitiltä on tarpeen osoittaa liiketortteliin johtava suojatie Taula-Matin tien kohtaan.

Mustasaarentien katualueen eteläreunaan on voimassa olevassa kaavassa osoitettu melusuojaus ja määräys osoitetaan samana nyt laadittavassa kaavamuutoksessa.

Välitien katualue on kokonaan rakennettu, pitäen sisällään ajokaistat, kevyen liikenteen väylän ja kiertoliittymän. Liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi Kivikiilan korttelialueelle ei ole mahdollista tehdä tonttiliittymää Vältitietä. Katualueen länsireunassa kulkevalta kevyen liikenteen reitiltä on tarpeen toteuttaa kevyen liikenteen sisäänajo Kivikiilan liikekortteliin kohdassa, jossa korttelin ja kevyen liikenteen väylän maanpinnan taso on samassa tasossa (+12.0).

Joukkoliikenteen pysäkit ovat nykyisellään kohtuullisen kaukana kaava-alueesta, Kivihantiella noin 500 metrin etäisyydellä ja Mustasaarentiellä noin 400 metrin etäisyydellä Sepänkylän suunnalla. Kaava-alueen muuttuessa kaupan alueeksi syntyy tarve toteuttaa bussipysäkki alueen läheisyyteen, mielellään molemmille puolille Vältitietä.

KAAPELIT, MUUNTAMOT JA PUTKET

Vaasan Sähköverkon kaapeli on korttelialueella maahan kaivettuna Taula-Matin tien läheisyydestä jatkuen kohti Kivihakaa. Ennen kaavan toteutusta kaapeli on siirrettävä Mustasaarentien ja Vältitien katualueelle. Mikäli alueella myöhemmin ilmenee tarve muuntamolle, on se huomioitu kaavan yleismääräyksissä.

Vaasan Veden linjojen johtokyvyt ovat alueen läheisyydessä rajallisia. Putkistot eivät pysty tarjoamaan sprinklerivettä, vaan kiinteistöt joutuvat rakentamaan täydentilavuuden säiliöt mahdollisille sammutusvesille. Tämän lisäksi kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisilla jäteveden pumppaamoilla.

Muut kaava-alueen kaapelit ja putkilinjat kulkevat katu- ja suojaviheralueilla, eivätkä edellytä kaavan myötä toimenpiteitä.

YLEISTÄ

Asemakaavassa annetaan lisäksi yleismääräyksiä, jotka koskevat koko kaava-aluetta:

1. LISÄRAKENTAMINEN

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi alueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, rakennusten kulissirakenteita ja varapoistumistieportaita, taloteknisiä laitteita sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve ja lisäksi ne tulee suunnitella harkittuna osana rakennuksen tai alueen kokonaissomittelua.

2. HULEVESIMÄÄRÄYKSET

Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.

Tonttien hulevesiä tulee viivyttää tontilla tai korttelialueella ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Hulevedet tulee ohjata istutuksille, imeytysalueille sekä rakennettuihin painanteisiin. Korttelialueen pintavedet on johdettava korttelin keskelle sijoittuvalle imeytysalueelle.

Viivyttävien rakenteiden (maalalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä tai laatu huonone alueen nykytilaan verrattuna. Rakennuslupaun tulee sisällyttää hulevesien rakentamisen aikainen käsittelysuunnitelma.

Tulvareitti osoitetaan kaavakartalla nuolimerkinnöin korttelialueen keskelle alempaan tasoon rakennetulle imeytysalueelle ja sieltä edelleen kohti Välitien katualueen hulevesiverkostoa.

3. MAANRAKENNUS

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa siten, että maanpinnan kaadot ohjaavat vedet tulvatilanteessa kaavakartalle merkittyä reittiä.

Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

4. PYSÄKÖINTIALUEET

Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuistutuksin tai vastaavin keinoin. Puuistutuksia on sijoitettava vähintään yksi puu / 6 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintipaikoista vähintään 70 % tulee päällystää vettäläpäisevällä materiaalilla.

Alueen pihajärjestelyissä tulee huomioida kevyen liikenteen esteetön ja turvallinen liikkuminen alueella.

Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

5. AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAVAATIMUKSET

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² sekä 1 polkupyörä / 50 k-m²

tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² sekä 1 polkupyörä / 200 k-m²

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille laaditaan erillinen tonttijako, joka hyväksytään kaavaprosessin yhteydessä.





*Asemakaavaluonnoksen havainnemateriaali,
Juha-Matti Linna 24.10.2025*



4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

xx.x.2025 päivätty asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä materiaali on ollut nähtävillä **xx.-xx.x.2025**. Kaavaluonnoksesta annettiin X lausuntoa ja X mielipidettä / mutta ei yhtään mielipidettä. Alkuperäiset kannanotot on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia. Jäljessä jokaisesta tiivistelmä ja kaavoituksen vastine kursivilla.

4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

4.5.3 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

5.1.1 Mitoitus ja palvelut

5.1.2 Korttelialueet

5.1.3 Muut alueet

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kivikiilaan tavoitellaan yhtenäistä ja rauhallista aluejulkisivua sen vastapainoksi, että Kokkolantien vastakkaisella puolella olevan Kivihaan alueen yleisilme ohikulkutien suuntaan on melko epäyhtenäinen. Mustasaarentien varteen asuinalueen suuntaan luodaan rakennetta, jolla suljetaan näkymä kaava-alueen keskellä sijaitseville pysäköintialueille ja torjutaan kaupallisen toiminnan ympäristöönsä mahdollisesti aiheuttamia haittoja.

Mustasaarentien luonne on Kivikiilan jo toteutuneen osan kohdalla kaupunkimainen ja selkeä. Nyt kaavoitettava alue on vielä rakentumaton ja melko avoin alue, mutta sekä voimassa olevan asemakaavan, että nyt laadittavan kaavamuutoksen myötä porrastetut julkisivut tulevat toteutuessaan jatkumaan Välitien liikenneympyrään saakka. Asemakaavalla ohjataan rakentamista melko tarkasti, koska alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla ja lähellä pientaloasutusta. Asemakaavamääräyksissä veloitetaan istuttamaan Mustasaarentien varrelle ja pysäköintialueille puustutuksia.

Mittakaavaltaan Kivikiilan tarkistusalueen rakentaminen on samaa luokkaa kuin jo rakentuneella osalla ja noudattaa pääosin voimassa olevan kaavan massoittelemia ja korkeutta. Kaupunkikuvassa ei tältä osin ilmene mainittavia vaikutuksia voimassa olevaan kaavaan verraten, mutta nykyiseen luonnontilassa olevaan alueeseen nähden muutos näkymässä tulee olemaan huomattava.



Ilmakuva kaava-alueesta 2025

5.2.2 Vaikutukset palveluihin, elinkeinoelämään, kaupan alueisiin ja kaupan neliöihin

Asemakaavalla luodaan puitteita kehittää Kivihaan kaupan aluetta paljon tilaa vaativan kaupan keskittymänä. Kaavalla osoitettava uusi kaupan suuryksikkö parantaa alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta.

Yritysvaikutusten liikennevalomalli

Myönteinen vaikutus	+	Neutral	-	Kielteinen vaikutus
1. Edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	X			Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
2. Edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista	X			Kaventaa elinkeinorakenteen monipuolistumista
3. Lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia	X			Vähentää liiketoimintamahdollisuuksia
4. Helpottaa yritysten työvoiman saantia		X		Vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
5. Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen?		X		Vaikuttaa negatiivisesti tai ei lisää työpaikkojen määrää alueella
6. Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin	X			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin
7. Helpottaa yritysten logistiikkaa	X			Vaikeuttaa yritysten logistiikkaa
8. Lisää kunnan vetovoimatekijöitä	X			Vähentää kunnan vetovoimatekijöitä
9. Lisää yritysten välistä kilpailua	X			Vähentää yritysten välistä kilpailua
10. Kohtelee yrityksiä tasapuolisesti	X			Kohtelee yrityksiä eriarvoisesti

11. Luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle	X			Vähentää yritysten verkostoitumisen mahdollisuuksia
12. Edistää strategisten linjausten toteutumista	X			Heikentää strategisten linjausten toteutumista
13. Vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen	X			Ei vaikutusta aluetalouteen

Kaavamuutos mahdollistaa Vaasan ja Mustasaaren keskustojen välisen alueen kehittämisen kaupan palveluita tarjoavana alueena. Kivikiilan itäisemmän osan muuttuminen kaupan alueeksi vastaa paremmin Kivihaan liikealueen toiminnan ja kävijöiden tarpeita. Ratkaisu mahdollistaa myös kaupan palveluiden pitkäjänteisen kehittämisen sekä edellytykset panostaa alueen ja toiminnan laatuun.

Kaupallisten neliöiden osoittaminen alueelle on seurausta koko Vaasan alueen kaupallisesta tarkastelusta, jota tehdään osana uuden yleiskaavan laadintaa. Työn tuloksena kaupalliset neliöt jakautuvat hallitusti hyvin saavutettavissa oleville alueille keskustan elinvoimaa heikentämättä. Kivikiilan alueelle osoitetaan 9 300 k-m² kaupalle osoitettua rakennusoikeutta ja 2 000 k-m² toimitilarakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta, josta voi olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa 45 % (900 k-m²).

Kaupallisia neliöitä koskevaa selvitystyötä esitellään tarkemmin selostuksen sivuilla 32-38, kappaleessa 3.2.4 Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella.

5.2.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Myymälärakentaminen edellyttää kauttaaltaan tasaista maanpinnan korkotasoa, joka vaatii alueella laajoja ja kalliita täyttöjä. Korttelin maanpinnan taso määritellään kaavassa +12.0 korkeuteen, jotta asiointiliikenteen tonttiliittymä alueelle on mahdollista toteuttaa katualueen tasossa ilman kaltevaa ajoluiskaa.

Laskelmat kaavamuutoksen yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa.

5.2.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteen määrä

Kaava-alueen tuottamaa liikennemäärää on arvioitu vertaamalla voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja kaavamuutoksella osoitettavan käyttötarkoituksen liikennetuotosta.

Alla esitettyihin laskelmiin perustuen alueen liikennemäärien arvioidaan pysyvän lähes samalla tasolla (1524 → 1633 ajoneuvoa/vrk).

Kivikiilan tarkistusalueen asemakaavan muutoksen (ak1136) tuottama laskennallinen liikennemäärä

Kivikiilan tarkistusalueen kaavamuutoksella osoitettavan 11 000 k-m² KM-alueen (Motonet 5 300 k-m² + Muu 5 700 k-m²) liikennetuotos on arvioitu käyttäen opasta "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/2008".
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38345/SY27_2008_Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf?sequence=1

Paljon tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan kuuluvat oppaan mukaan moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvike-, rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikkakauppa (Kontio ja Santasalo 2000).

Lisäksi oppaassa todetaan, että paljon tilaa vaativassa kaupassa myyntialan osuus on tyypillisesti noin 70 % kerrosalasta.

Matkatuotoslaskelmassa on käytetty paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden lukuja ja kulkutapajakaumassa 45 000-80 000 asukkaan kaupunkiseutujen autovyöhykettä.

Kaavahankkeen myötä toteutuisi myyntialaltaan noin 7 700 myyntineliometriä (70 % 11 000 k-m²) tilaa vaativaa erikoiskauppaa autovyöhykkeellä sijaitsevalle tontille. Ympäristöministeriön laatimassa oppaassa taulukon 4.44 perusteella paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kävijämääräksi voidaan arvioida noin 17 käyntiä/100 myyntim²/vrk (taulukossa 4-28 käyntiä). Motonet kuuluu taulukossa kategoriaan moottoriajoneuvojen kauppa ja huolto (4-10 käyntiä), mutta kattaa suuren valikoima myös rauta- ja rakennustarvikekauppaan (8-22 käyntiä) kuuluvia tuotteita. Tämän lisäksi alueelle sijoittuu myös muita toimijoita, joiden toimiala on luultavasti jotain muuta, kuten esim. huonekalu- ja sisustuskauppaa (9-28 käyntiä) ja kodintekniikkakauppaa (11-24 käyntiä, vähäisesti jopa toimistoa, jolla huomattavan alhainen käyntimäärä (2,5-16 käyntiä/100 toimisto-k-m²).

Kaavoitettavan KM-alueen myyntialan 7 700 k-m² laskennallinen kävijämäärä on tähän perustuen 1 309 käyntiä vuorokaudessa (17 käyntiä/100 m² · 7 700 m² = 1 309).

Auton kulkutapaosuudeksi arvioidaan 93 % taulukon 4.46 perusteella ja autojen keski-kuormitukseksi 1,63 henkilöä taulukon 4.45 perusteella.

Näillä perusteilla alueella käydään autolla 747 kertaa vuorokaudessa. Meno- ja paluumatkat tuottavat näin ollen tonttiliittymään yhteensä 1 494 ajoneuvoa/vrk liikennemäärän.

Lisäksi tilaa vaativassa erikoiskaupassa käy arkisin taulukon 4.44 perusteella noin 15 kuorma-autoa (noin 0,2 kuorma-autoa/100 myynti-m²), mikä lisää liittymän liikennemäärää 30 ajoneuvolla.

Suunniteltu maankäyttö tuottaa liikennettä yhteensä **1524 ajoneuvoa/vrk**.

Kaavamuutoksen liikennemäärää koskevien vaikutusten arvioimiseksi tehtiin Ympäristöministeriön oppaan mukaiset laskelmat myös alueella tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisesta liikennemäärästä, sillä alue ei ole ehtinyt vielä rakentua kaavan mukaiseen käyttöön, eikä siitä johtuen mitattavia tuloksia KTY-alueena ole käytävissä.

Kivikiilan alueen voimassa olevan asemakaavan (ak1080) mukaisen käytön tuottama laskennallinen liikennemäärä

Alueen käyttötarkoitus on voimassa olevassa asemakaavassa KTY, toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Liikennetarpeen arviointi -oppaassa ei ole erikseen toimitilarakennusten lukuja, joten laskelma on laadittu soveltaen työpaikka-alueiden matkatuotoksia. Teollisuusalueiden luvut ovat vaikeammin arvioitavissa, sillä ne perustuvat työpaikkojen määrään, joten arviossa käytettiin toimistomaisten työpaikkojen matkatuotoksia. Lisäksi toimistomaiset työpaikka-alueet on oppaassa jaettu vähän ja paljon asiointiliikennettä tuottaviin toimistoihin, joista Kivikiilan arvioidaan olevan paljon asiointiliikennettä tuottavaa toimisto- ja toimitilaa, sillä kaava-alueelle arvioidaan voimassa olevan kaavan puitteissa toteutuvan samantyyppistä toimintaa kuin Kivikiilan jo toteutuneella läntisemmällä alueella. Matkatuotoslaskelmassa on käytetty kyseisen kategorian alhaisinta arviota ja kulkutapajakaumassa 45 000-80 000 asukkaan kaupunkiseutujen keskuskaupungin taajama-aluetta.

Kivikiilan kaava-alueella on tällä hetkellä asemakaavoitettuna 12 000 k- m² **toimitilarakennuksille** keskuskaupungin taajamassa sijaitsevalle tontille.

Ympäristöministeriön laatimassa oppaassa taulukon 4.18 perusteella paljon asiointiliikennettä tuottavan toimistotyöpaikka-alueen matkatuotokseksi arvioidaan noin 11 käyntiä/100 k-m²/vrk (11-16 käyntiä)

Nykyisen KTY-alueen 12 000 k-m² kävijämäärä on tähän perustuen 1 320 käyntiä vuorokaudessa (11 käyntiä/100 m² · 12 000 m² = 1 320)

Auton kulkutapaosuudeksi arvioidaan 66 % taulukon 4.23 perusteella ja autojen keski-kuormitukseksi 1,17 henkilöä taulukon 4.19 perusteella.

Näillä perusteilla toimitila-alueella käydään autolla 745 kertaa vuorokaudessa. Meno- ja paluumatkat tuottavat näin ollen tonttiliittymään yhteensä 1 489 ajoneuvoa/vrk liikennemäärän.

Lisäksi toimitila-alueella käy arkisin taulukon 4.18 perusteella noin 72 kuorma-autoa (noin 0,6 kuorma-autoa/100 k-m²) mikä lisää liittymän liikennemäärää 144 ajoneuvolla.

Voimassa olevan kaavan mukainen toimitilaksi kaavoitettu maankäyttö tuottaa liikennettä yhteensä **1 633 ajoneuvoa/vrk**.

Liikennemääristä esitetyt laskelmat osoittavat, ettei kaavamuutoksen tuottama liikenne lisäännä nykyisen kaavan mukaisesta, vaan vähenee jonkin verran. Kaavamuutoksen myötä alueelle osoitetaan paljon tilaa vaativaa kauppaa, jonka tuottama liikennemäärä on 1524 ajoneuvoa/vrk, kun toimitilarakentamisena (nykyinen KTY) laskennallinen liikennemäärä on 1633 ajoneuvoa/vrk.

Pysäköintiin annetulla kaavamääräyksellä autopaikkojen vähimmäismäärästä päästään muissa liikealueiden kaavoissa ja Vaasan pysäköintipolitiikassa määriteltyyn tasoon, mutta kauppaliikkeiden huippusesongin aikaan pysäköintipaikkojen riittävyys saattaa olla ongelma. Asiaan vaikuttaa suuresti minkä tavaran kauppaa tai toimintoa alueelle toteutuu.

Pyöräilyn olosuhteita parannetaan tuomalla esiin tarve jatkaa Mustasaarentien pohjoispuolella kulkevaa pyörätietä Välitien risteykseen saakka.

Keskittämällä kauppaa Kivihakaan tavoitellaan pienempää asiointiliikennettä eri alueiden välillä ja sen myötä parempaa saavutettavuutta myös kevyttä liikennettä käyttäen asioiville.

Kaavamuutoksen laajempänä tavoitteena on tukea kestäviä liikkumisratkaisuja liikenteen CO₂-päästöjen vähentämiseksi.

Liikenteen aiheuttama melu

Asemakaavan toteutumisen seurauksena Kokkolantien varteen muodostuu rakennuksista yhtenäinen melulta suojaava seinämä. Ohitustieltä asutuksen suuntaan kantautuva taustamelu, joka on alueen suurin yksittäinen häiriötekijä, pienenee kaavan toteutumisen seurauksena.

Tällä hetkellä alueella voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä teetetyn meluselvityksen johtopäätös oli, että kaavahankkeen aiheuttama ohjearvoin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on pieni, enintään 1dB, joten hankkeella ei ole merkittävää liikennemelua lisäävää vaikutusta.

Mustasaarentien katualueen eteläreunaan on voimassa olevassa kaavassa osoitettu melusuojaus ja määräys osoitetaan samanlaisena nyt laadittavassa kaavassa.

5.2.5 Riskikartoitus

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, säilyy alue toimitilarakentamisena, eikä alueelle ole mahdollista toteuttaa kaupallisia palveluita.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

5.3.1 Liikennemelu

Ympäristön suurin häiriötekijä syntyy liikenteen tuottamasta melusta. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot toteutuvat alueella.

Rambollin syksyllä 2017 tekemän meluselvityksen mukaan Mustasaarentietä lähinnä oleviin asuintaloihin kohdistuu pääosin enintään noin 55 dB päiväajan melutaso, ja enintään noin 43 dB yömelutaso. Silloisen selvityksen johtopäätöksenä todetaan, että tuolloin laaditun kaavoitushankkeen aiheuttama ohjearvoihin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on pieni, enintään n. 1 dB, joten kaavahankkeella ei todettu olevan merkittävää liikennemelua lisäävää vaikutusta.

Liikennemelun määrästä tehtiin keväällä 2021 tarkistusmittauksia vuonna 2017 laaditun selvityksen melutuotoksen todentamiseksi. Selvityksen tilaajana oli Vaasan kaupunki ja mittaukset suoritti akustiikan, melun ja tärinän asiantuntijayritys Akukon Oy.

Liikennelaskelmiin perustuen todettiin, ettei vuonna 2017 laadittua meluselvitystä ole tarpeen päivittää. Mustasaarentien katualueen eteläreunaan on voimassa olevassa kaavassa osoitettu melusuojaus ja määräys osoitetaan samanlaisena nyt laadittavassa kaavassa.

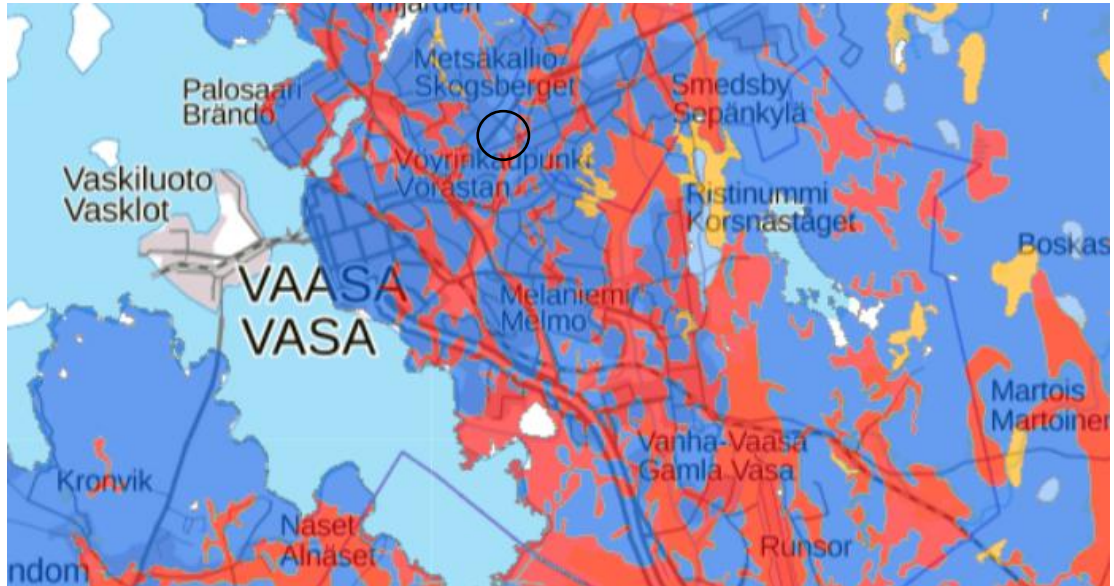
5.3.2 Happamat sulfaattimaat

Happamat sulfaattimaat syntyvät bakteerien hajottaessa orgaanista ainesta hapettomissa olosuhteissa merenpohjassa. Maankohoamisen ja kuivatuksen myötä nämä vanhat merenpohjat ovat nousseet kuivalle maalle ja sulfidiaines pääsee hapettumaan. Happamia sulfaattimaita esiintyy tyypillisesti kaikkialla Pohjanmaan rannikkoalueilla.

Sulfaattimaiden kaivamisessa maaperä tulee alttiiksi ilmakehän hapelle ja siinä olevat sulfidit hapettuvat sulfaateiksi ja muodostavat rikkihappoa, joka liuottaa maaperästä metalleja. Tällöin ympäröiviin vesistöihin aiheutuu sateiden mukana hapanta ja metallipitoista valuntaa. Sulfaattimaiden kaivamista tulisi välttää, mutta jos kaivaminen tai kuivatus on kuitenkin välttämätöntä, kaivumassojen ja alueelta purkautuvien vesien käsittely on suunniteltava huolellisesti.

Kivikiilan aluetta ei ole tunnistettu happamien sulfaattimaiden korkean todennäköisyyden esiintymisalueeksi, mutta läheinen Asevelikylän ja Purolan välinen laaksoalue

sellaiseksi todetaan. Kaava-alueen läheisyydessä sulfaattimaata esiintyy pienellä osalla rakennettua Välitien katualuetta.



Happamien sulfaattimaiden esiintyminen Vaasan alueella. Punaisella merkitty suuren todennäköisyyden alue.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman. Korttelialueen haasteellisten korkoerojen vuoksi alueen maanrakennus olisi suotavaa toteuttaa samassa aikataulussa riippumatta siitä, miten alueen hallinta jakautuu.

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
24.10.2025

Kaavaselostuksen liitteet

- LIITE 1. Asemakaavaluonnos merkintöineen
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokitus
- LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
- LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

23. kaupunginosa

kortteli 109

tontti 2

suojaviher- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING

23 stadsdelen

kvarter 109

tomt 2

skyddsgrön- och gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 28.01.2025

OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 06.02.2025

Kaavoitusjohtaja / planläggningsdirektör 28.10.2025

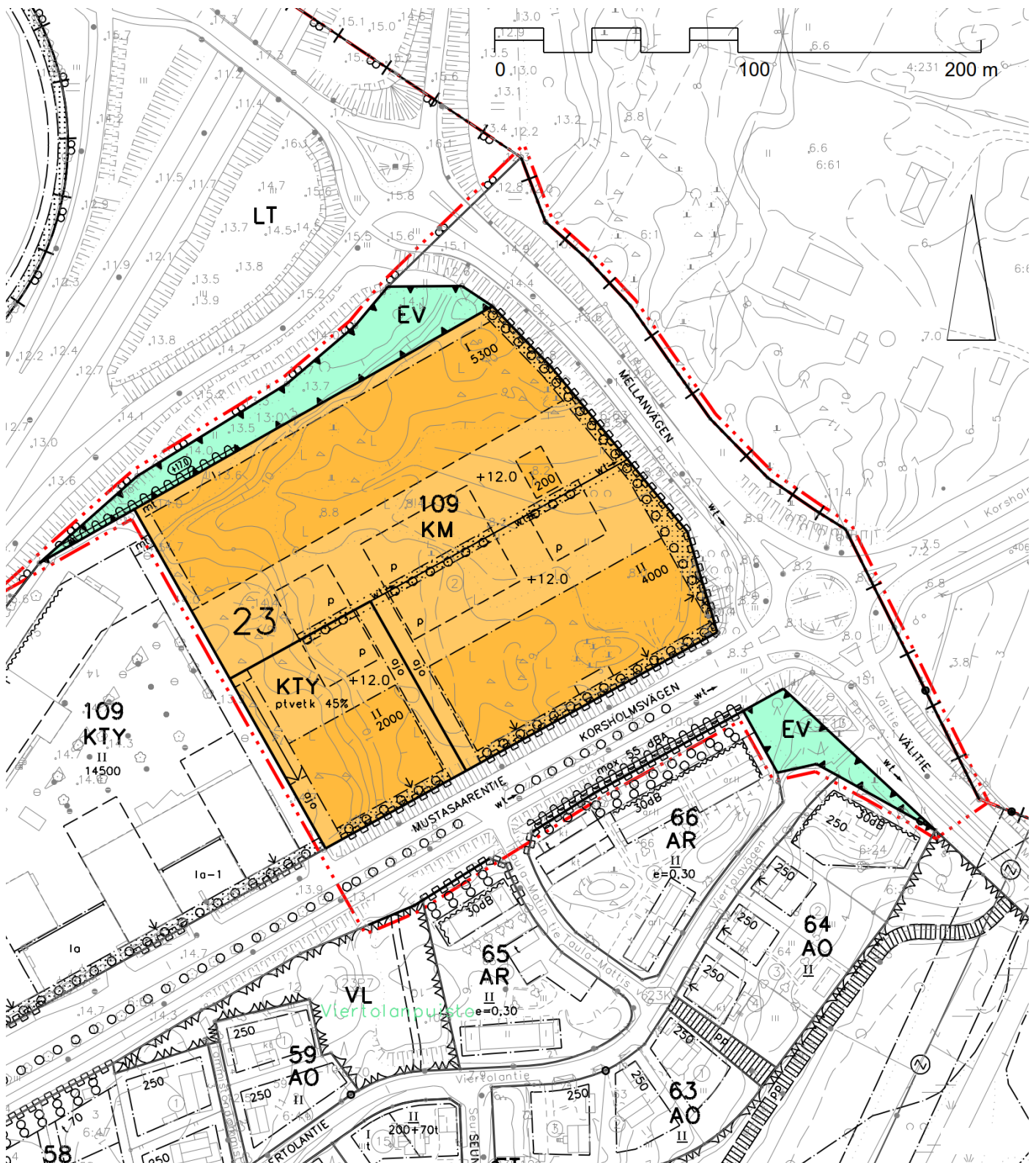
Kaavaluonnos nähtävillä / Detaljplaneutkast till påseende 6. – 20.11.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1136
Mittakaava Skala		1/2000
Laatinut Uppgjord av		EKa, J-ML
Piirtänyt Ritad av		EKa
Pvm Datum		24.10.2025

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa
Vasa 9.5.2025

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

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

Benjamin Tulonen
Benjamin Tulonen



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttonesteen jakeluaseman.

- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaistusta. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Kokkolantien puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja mainoksia tai valomainoksia. Räystäätason yläpuolelle sijoitettavia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Vilkkuvia, liikkuvia tai yöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet och en distributionsstation för flytande bränslen får placeras.

- På området får placeras utrymmeskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centruminriktad specialhandel.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas. På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är inte tillåten i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som materiäl för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasaddelar som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- På den sida som vetter mot Karlebyvägen ska som huvudsakligt fasadmateriäl mörkgrått stål, perforerad plåt eller motsvarande användas. På fasaderna får reklam eller ljusreklam med neutrala färgtoner fästas. Reklam som placeras ovanför taksäggget får inte belysas i riktning mot Korsholmsvägen. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.
- När bygglov söks ska en översiktsplan över placering av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.



Toimitilarakennusten korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Tontin kerrosalasta 45 prosenttia voi olla paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaistusta. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

- På området får uppföras kontorsbyggnader, produktions- och lagerlokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt både privata och offentliga servicelokaler. Utrymmeskrävande specialhandel får utgöra högst 45 procent av våningsytan på tomten.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas. På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är förbjuden i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasader som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- När bygglov söks ska en översiktsplan över placeringen av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.



Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



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

2013₁₂

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

VÄLITIE

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

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

+12.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



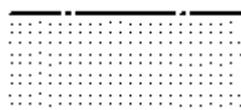
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



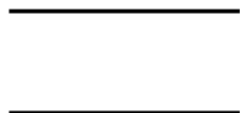
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



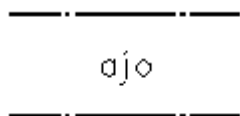
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.

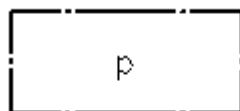


Katu.
Gata.



ajo

Ajoyhteys.
Körförbindelse.



p

Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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

ptvetk 45%

Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka kerrosalasta saadaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloihin.
Beteckningen anger den maximala mängd av våningsytan som får användas för lokaler för utrymmeskrävande specialvaruhandel.

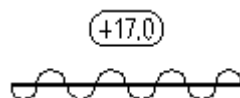


mt

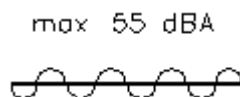
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa mainostornin.
Mainostornin korkeus saa olla enintään 30 metriä.
Valaistuja mainoslaitteita ei saa suunnata Mustasaarentien puolelle. Liikkuvia, vilkkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja ei saa käyttää.
Riktgivande byggnadsyta för ett reklamtorn.
Reklamtornets höjd får vara högst 30 meter.
Upplysta reklamanordningar får inte riktas mot Korsholmsvägen. Rörligt, blinkande eller uppåtriktat ljus får inte användas.



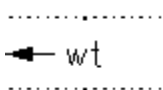
Lepotasanteen kautta katualueelle johtava ajoluiska.
Körramp till gatuområdet via en vilplan.



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



Merkintä osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.
Beteckningen anger att nivån på bullret från gatuområdet dagtid får vara högst 55 dBA på det intilliggande kvartersområde som reserverats för boende.



Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Sijainti ohjeellinen.
Översvämningsstråk. På området får inte byggas sådant som förhindrar vattnets lopp.
Riktgivande läge.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

1. LISÄRAKENTAMINEN

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi alueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, rakennusten kulissirakenteita ja varapoistumistieportaita, taloteknisiä laitteita sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve ja lisäksi ne tulee suunnitella harkittuna osana rakennuksen tai alueen kokonaissuunnittelua.

2. HULEVESIMÄÄRÄYKSET

Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.

Tonttien hulevesiä tulee viivyttaa tontilla tai korttelialueella ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Hulevedet tulee ohjata istutuksille, imeytysalueille sekä rakennettuihin painanteisiin. Korttelialueen pintavedet on johdettava korttelin keskelle sijoittuvalle imeytysalueelle.

Viivytävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä tai laatu huonone alueen nykytilaan verrattuna. Rakennuslupa tulee sisällyttää hulevesien rakentamisen aikainen käsittelysuunnitelma.

Tulvareitti osoitetaan kaavakartalla nuolimerkinnoin korttelialueen keskelle alempaan tasoon rakennetulle imeytysalueelle ja sieltä edelleen kohti Välitien katualueen hulevesiverkostoa.

3. MAANRAKENNUS

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa siten, että maanpinnan kaadot ohjaavat vedet tulvatilanteessa kaavakartalle merkittyä reittiä.

Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

4. PYSÄKÖINTIALUEET

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puuistutuksin tai vastaavin keinoin. Puuistutuksia on sijoitettava vähintään yksi puu / 6 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintipaikoista vähintään 70 % tulee päällystää vettäläpäisevällä materiaalilla.

Alueen pihajärjestelyissä tulee huomioida kevyen liikenteen esteetön ja turvallinen liikkuminen alueella.

Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

5. AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAVAATIMUKSET

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² sekä 1 polkupyörä / 50 k-m²

Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² sekä 1 polkupyörä / 200 k-m²

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

1. TILLBYGGNAD

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan det på områdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallsskydd, byggnadskulisskonstruktioner och reservutgångstrappor, husteknisk utrustning samt i mindre utsträckning andra konstruktioner för verksamheten och den tekniska försörjningen (såsom transformatorer). Vid placeringen av konstruktionerna ska brandsäkerheten och behovet av räddningsverksamhet beaktas och dessutom ska de planeras som en övervägd del av byggnadens eller områdets helhetsutformning.

2. BESTÄMMELSER OM DAGVATTEN

Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av beläggingsmaterial som släpper igenom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager.

Dagvatten från tomlarna bör fördröjas inom tomt- eller kvartersområdena innan det leds vidare till dagvattensystemet. Dagvattnet ska ledas till planteringar, infiltrationsområden samt till anlagda sänkor. Ytvatten från kvartersområdet ska ledas till infiltrationsområdet i kvarterets mitt. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

Dagvatten från tomlarnas gårds- och parkeringsområden ska ledas via olje- och sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen.

Den som inleder ett byggprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

Dagvattnets kvalitet och mängd ska kontrolleras under byggtiden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämras jämfört med områdets nuläge. I bygglovet ska en plan för hantering av dagvatten under byggtiden ingå.

Översvämningsstråk anvisas på plankartan med pilar som visar riktningen mot det infiltrationsområde som har anlagts på lägre nivå i kvartersområdets mitt och därifrån vidare mot dagvattennätet på Mellanvägens gatuområde.

3. MARKBYGGNAD

Gårdsområdena i kvarteret ska utformas så att markens lutningar i händelse av en översvämning leder vattnet längs den rutt som anges på plankartan.

Innan byggprojektet inleds/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

4. PARKERINGSOMRÅDEN

Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar eller motsvarande lösningar. Det ska planteras minst ett träd per sex (6) parkeringsplatser. Minst 70 procent av parkeringsplatserna ska beläggas med material som släpper igenom vatten.

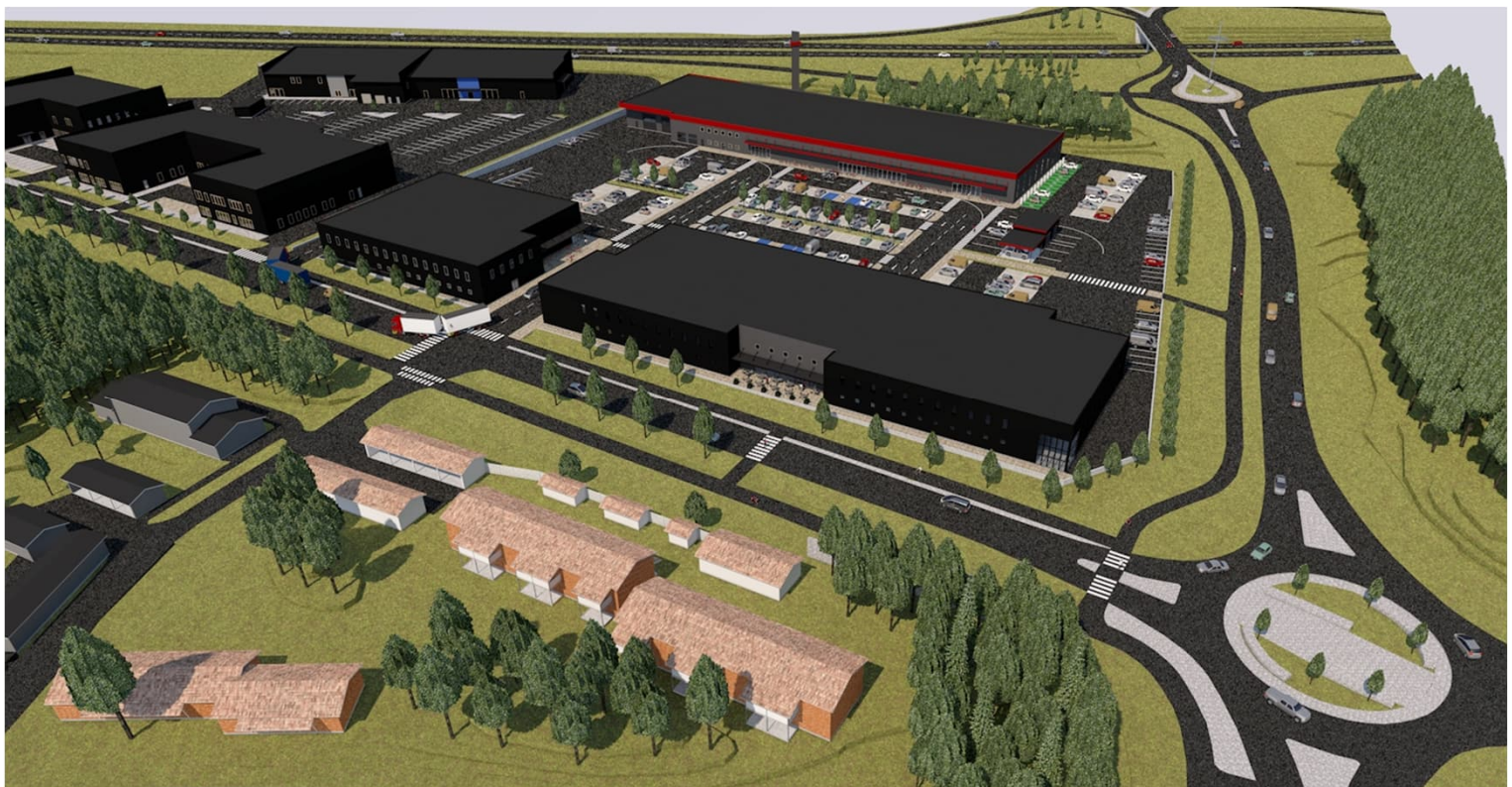
Vid utformningen av gårdarna på området ska hänsyn tas till att området är tryggt och tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Cykelparkeringar ska anläggas i närheten av ingångarna.

5. KRAV PÅ BIL- OCH CYKELPLATSER

Affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy samt 1 cp/50 m² vy

Produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy samt 1 cp/200 m² vy

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



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A
V A S A
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A
V A S A
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A
V A S A
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A .
V A S A .
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Asemakaava nro 1136

Kivikiilan tarkistus

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

21.1.2025

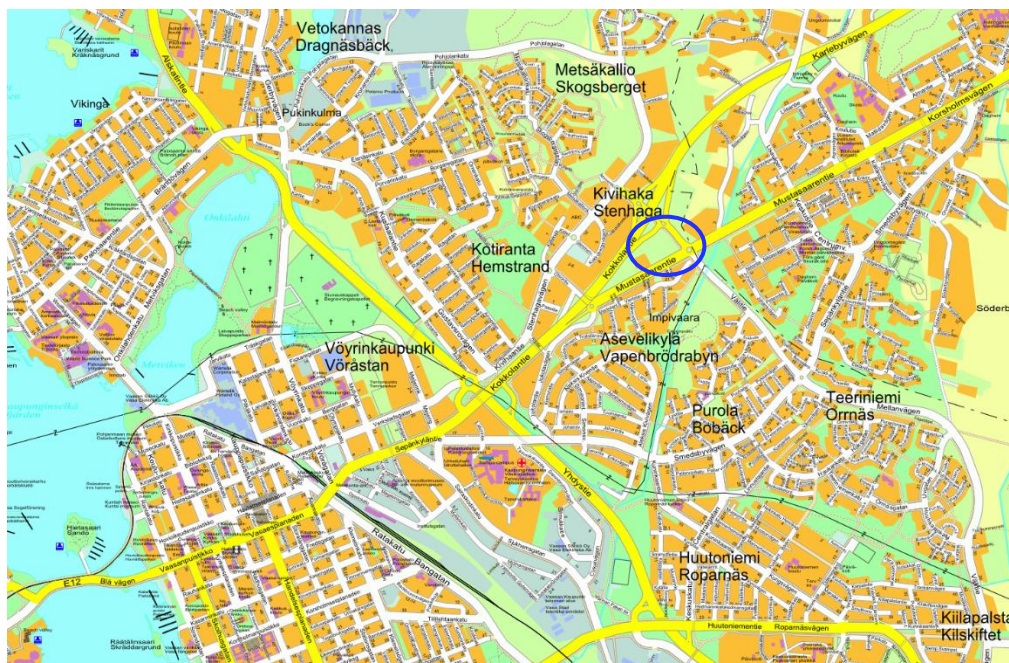
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta www.vaasa.fi/ak1136.

Suunnittelun kohde

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kivihaan kaupallisen keskittymän reuna-alueella, Vaasan ja Sepänkylän keskustojen puolivälissä.

Asemakaavoituksen kohteena on Välttiehen ja Mustasaarentiehen rajautuvan toimitilarakennusten korttelialueen 109 itäisempi tontti 2 ja sen välittömässä läheisyydessä olevat katu- ja suojaviheralueet.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136



Vireilletulo Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaavoituspäätös on tehty Kaupunkiympäristölautakunnassa 28.11.2024 kaavoituskatsauksen 2025 hyväksymisen yhteydessä.

Suunnittelun tavoite Alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella kiinnostaa kaupan toimijoita. Kaavamuutoksen tavoitteena on ympäröivä maankäyttö huomioiden mahdollistaa alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueelle ei sallita keskustahakuista erikoiskauppaa eikä päivittäistavarakauppaa.



Alueen nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen raja

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa edellyttää kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta, jotta toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristölliset näkökohdat saadaan sovitettua optimoidusti yhteen.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on alueella tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan periaatteet. Kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota Mustasaarentielle avautuvien julkisivujen ulkoasuun ja liikekorttelin toiminnoista aiheutuvien melu- ja näkömöhaittojen ehkäisyyn. Näiden lisäksi liikenneturvallisuus ja liikennöinnin sujuvuus ovat keskeisessä roolissa kaavaratkaisua määriteltäessä.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

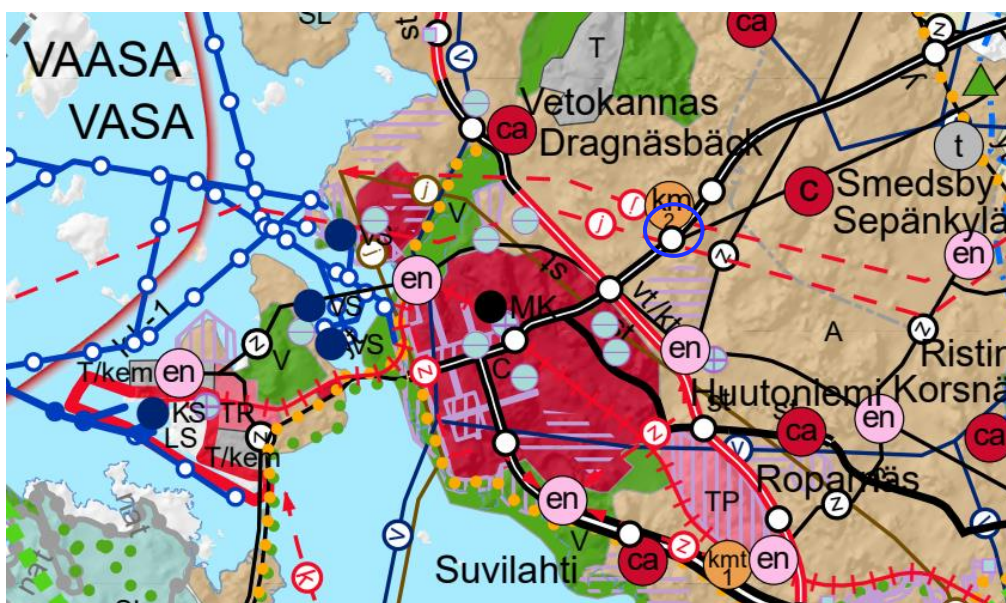
ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136



Kaavatilanne

MAAKUNTAKAAVA

Alueelle on laadittu Maakuntavaltuustossa 16.12.2024 hyväksytty **Pohjanmaan maakuntakaava 2050**. Siinä asemakaavoitettava alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) ja moottoritien eritasoliittymän ja seututien risteyskohdassa (o). Kivihaan kauppa-alueella on vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdamerkintä (km²). Lisäksi alueelle osoitetaan kehittämisperiaatemerkintä Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1). Lähitöillä osoitetaan voimansiirtojohtoon ja siirtoviemärin yhteystarpeet (z ja j).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050

Maakuntakaavassa 2050 kauppa koskeva teema osoitetaan lähes Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti. Ainoa muutos koskee Tervajoen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan aluetta, joka on jatkossa kahden maakunnan yhteinen. Maakuntakaavan 2050 mukaan **”Kivihaan kauppa-alue** on olemassa oleva kauppa-alue n. 3 km koilliseen Vaasan keskustasta. Kauppa-alue levittäytyy valtatie 8 molemmille puolille, ja on tällä hetkellä täysin rakennettu, joten Pohjanmaan maakuntakaava 2050 ei mahdollista kaupan laajentamista alueella.”

Maakuntakaavassa Kivihaan liikealueelle määritellyllä vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km²) osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettu, merkitykseltään seudullinen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä.

Kivihaan liikealueelle on mahdollista sijoittaa enintään 115 000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 10 000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa, 75 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoistavarakauppaa.

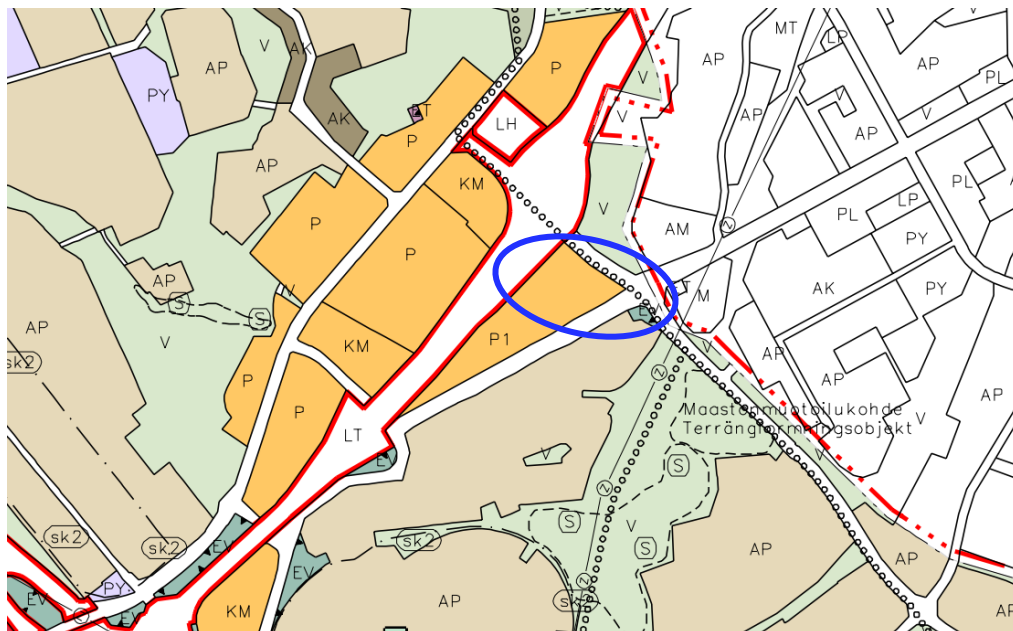


Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136

YLEISKAAVA



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä **Vaasan yleiskaava 2030**, jossa korttelialue osoitetaan palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P1): "Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta." jonka lisäksi kaava-alueella on pieni suojaviheralue (EV) ja ulkoilureitti.

Vaasan yleiskaavan 2040 laatiminen on aloitettu tekemällä selvityksiä kaavatyön pohjaksi. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-30.6.2023 ja yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville arviolta vuoden 2025 aikana. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2026 aikana ja että valtuusto hyväksyy yleiskaavan vuonna 2027.

Yleiskaavaa varten on vuonna 2023 (päivitetty 19.8.2024) laadittu "Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040", jossa on laskennallisesti ennustettu liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä. Selvitys on maakuntakaavaa varten vuosina 2010 ja 2011 laadittujen kaupallisten selvitysten päivitys Vaasan osalta.

Yleiskaavatyötä varten on tarkoitus laatia selvityksen pohjalta suunnitelma, josta ilmenee Vaasan kaupungin näkemyksen mukainen muun yhdyskuntarakenteen huomioiva kaupallisten palveluiden sijoittuminen yleiskaavassa 2040.

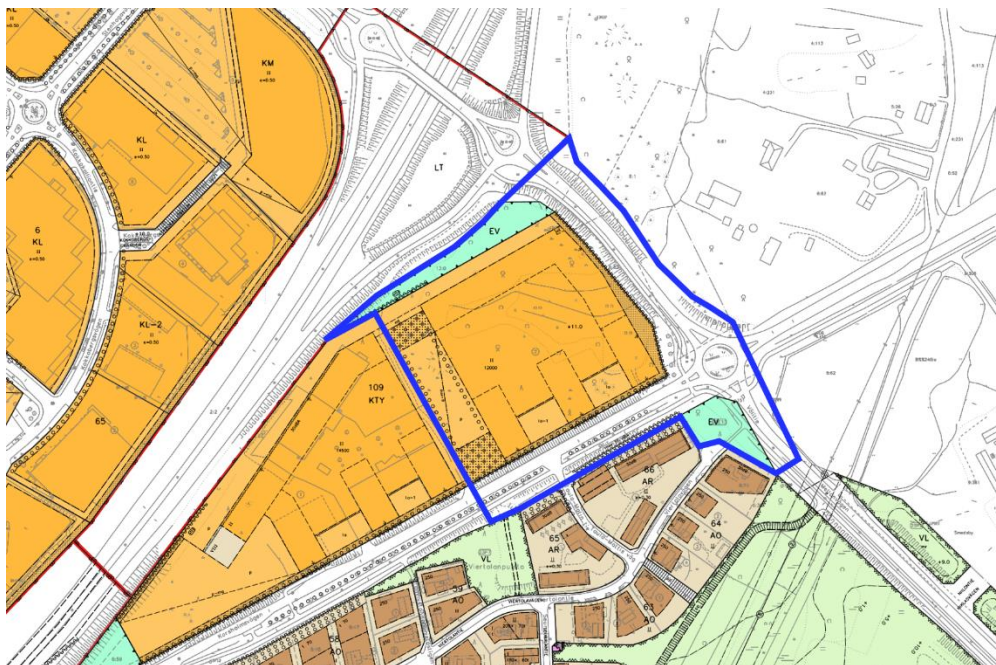


Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136

ASEMAKAAVA



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (ajantasa-asemakaava), kaavoitettava alue rajattu sinisellä.

Lähes koko alueella on voimassa asemakaava 1080, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018. Alueen kaakkoiskulmalla osa Vältiestä ja pieni suojaviheralue ovat voimassa olevien asemakaavojen 774 (vahvistettu YM:ssä 19.12.1994) ja 931 (hyväksytty KV:ssa 28.5.2007) alueella.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavoitettavan alueen merkintöinä ovat toimitilarakennusten korttelialue (KTY), suojaviheralueet (EV) sekä Mustasaarentien ja Vältien katualueet.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040, WSP 19.8.2024
- Liikennemelumittaus, Akukon 15.3.2021
- Meluselvitys, Kivikiilan asemakaava, Vaasa, Ramboll 29.9.2017
- Vaasan Kivikiilan luontoselvitys 2016, Vaasan kaupunki, kaavoitus

Kaavatyön aikana laaditaan

- Kivikiilan tarkistusalueen luontokartoitus, Vaasan kaupunki, kaavoitus
- Hulevesiselvitys, kaavoitus
- Selvitys Vältien ja Mustasaarentien liikennemääristä

Lisää selvityksiä laaditaan tarvittaessa.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136



Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto ja [Vaasan Vesi](#)
- Viranomaiset:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos ja Puolustusvoimat.
- Muut yhteistyötahot:
Suomen Erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, [Vaasan Sähköverkko](#), [Vaasan Sähkö](#) / [kaukolämpöyksikkö](#), [Elisa](#), [Digita](#), [JNT](#), [DNA](#), [Telia](#), Loihde, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Visit Vaasa, Jukolan rakentajat –Jukolas Byggare ry, Purolan kyläyhdistys ry, Vaasan ympäristöseura ry, Mustasaaren kunta, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto ja Vanhusneuvosto

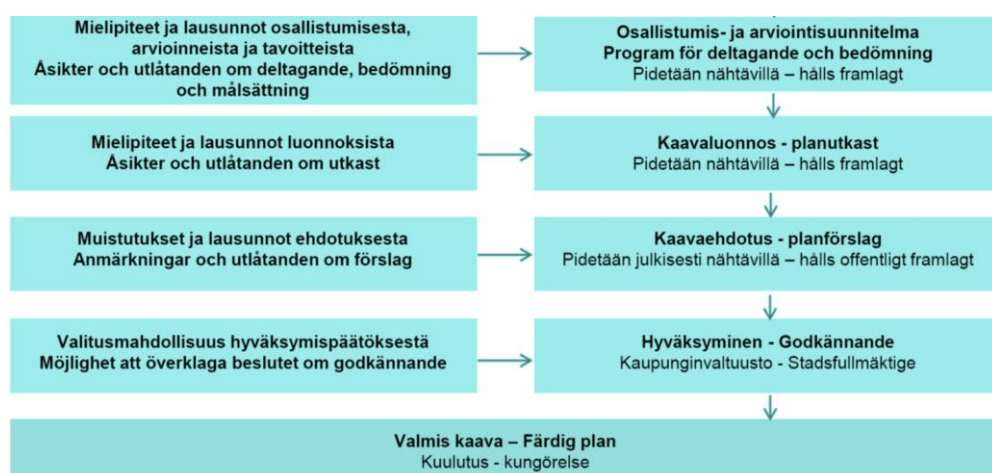
Sinisellä merkitty tahoja, joilla on kaava-alueella johto- tai putkilinjoja.

Mikäli joku taho ilmoittaa osallistumis- ja arviointivaiheessa, ettei näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan, ei heille kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa lähetetä lausuntopyyntöä tai osalliskirjettä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) (AKL 63 §)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavaprosessista laadittuun suunnitelmaan (oas) on kirjattu tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja maanvuokralaisille kirjeitse tai sähköpostina, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet, kaupungin ilmoitus- ja viestintäkanavat sekä verkkosivu www.vaasa.fi/kaavoitus). Viranomaisille sekä muille asiantuntija- ja yhteistyötahoille lähetetään asiasta sähköinen lausuntopyyntö tai osalliskirje.

Materiaali on nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavoitukselle on mahdollista esittää mielipide kaavan tavoitteista ja suunnitelluista menettelyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14 päivän nähtävilläolon aikana. Mahdolliset mielipiteet suunnitelmasta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A (postilaatikko ulkona sisäänkäynnin vieressä) tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Myöhemmin kaavaprosessin aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta www.vaasa.fi/ak1136

Kaavaluonnos (AKL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen.

Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään 14 päivän ajan nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan aiemmassa oasvaiheessa kerrotulla tavalla.

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A (postilaatikko ulkona sisäänkäynnin vieressä) tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Kaavaehdotus (AKL 65 §, MRA 27 §)

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Tammipihan palvelupisteeseen (Teräksenkuja 1) sekä kaupungin verkkosivuille, www.vaasa.fi/kaavoitus.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136



Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan oasvaiheessa kerrotulla tavalla.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A (postilaatikko ulkona sisäänkäynnin vieressä) tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Asemakaavan hyväksyminen (AKL 52 §)

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää valitus Vaasan hallinto-oikeuteen (AKL 188 §).

Asemakaava kuulutetaan valitusajan päätyttyä lainvoimaiseksi Vaasan kaupungin verkkosivulla, ellei kaavasta ole jätetty valituksia.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin

- vaikutukset kaupan alueisiin, ostovoimaan ja kaupan neliöihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Viranomais-yhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri tahojen asiantuntijoiden kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa.

Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa, jolloin ne ajoittuvat kaavaprosessin alkuun sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

Sopimukset

Kaupungin omistamien alueiden asemakaavoitus ei edellytä sopimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 1 momentin mukaan kunnan on silti mahdollista tehdä kaavoitukseen liittyviä sopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136



Kivikiilan tarkistusalueen asemakaavoittamiseksi on laadittu aiesopimus, jolla osapuolet ilmaisevat yhteistyöhalunsa ja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä, alueen kehittämisen lähtökohdista sekä käsittelystä aiheutuneiden kustannusten maksamisesta.

Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyy vuoden 2025 alussa ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2026 kesään mennessä.

Kaavaproessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivulta www.vaasa.fi/ak1136

Yhteystiedot

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vaasa.fi

Kaavasuunnittelija Eija Kangas, puh: 0400 961 090
eija.kangas@vaasa.fi

Kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna, puh: 040 575 9377
juha-matti.linna@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus


Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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

**Kaavoitus • Planläggningen**

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136