



Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2026

**ASEMAKAAVAN 1136
EHDOTUSVAIHEEN
KAAVASELOSTUS**

Kivikiilan tarkistus

V A A S A .
V A S A .

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 näkymähaittojen 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 rajaus

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavaehdotus merkintöineen 20.1.2026
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokitus
- LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
- LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 6. Tonttijakokartta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

Kaavamuutosta koskevat selvitykset

- Kivikiilan tarkistuksen luontokartoitus 28.11.2025, Vaasan kaupunki, kaavoitus
- 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 11.1.2017

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan

- Yleiskaavallinen kaupan palveluverkon suunnitelma (14.10.2025)
- Laskelma suunnitellun maankäytön aiheuttamasta liikenteen määrän muutoksesta ja sen vaikutus liikennemelun määrään
- Korttelialueen tonttijako

Taustatietoja

- Vaasan kaupungin maapoliittiset linjaukset 2024
https://www.vaasa.fi/app/uploads/2024/10/1d3926f9-maapoliittiset-linjaukset-2024_lopullinen_valmis.pdf
- Vaasan kaupungin pysäköintipoliitiikka, 2018
<https://www.vaasa.fi/uploads/2019/09/df915565-vaasan-kaupungin-pysakointi-poliikka-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_suunnitteluussa.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.....	18
3.1.4 Liikenne	20
3.1.5 Maanomistus.....	24
3.2 Suunnittelutilanne.....	25
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	25
3.2.2 Liikenneverkko.....	31
3.2.3 Liikenne- ja meluselvitys.....	34
3.2.4 Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella.....	34
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	41
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	41
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	41
4.2.1 Osalliset	41
4.2.2 Vireilletulo	41
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	42
4.3 Viranomaisyhteistyö.....	42
4.4 Asemakaavan tavoitteet	43
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	43
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	43
4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	43
4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	48
4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	55
4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen.....	62
4.5.3 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot	63
4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.....	63

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	64
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset	64
5.1.1	Mitoitus ja palvelut.....	64
5.1.2	Korttelialueet.....	65
5.1.3	Muut alueet.....	67
5.2	Kaavan vaikutukset	72
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	72
5.2.2	Vaikutukset palveluihin, elinkeinoelämään, kaupan alueisiin ja kaupan neliöihin	73
5.2.3	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	74
5.2.4	Liikenteelliset vaikutukset	75
5.2.5	Riskikartoitus	78
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	78
5.3.1	Liikennemelu	78
5.3.2	Happamat sulfaattimaat.....	79
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	80
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	80



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 AKL 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 Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla. Lausuntopyyntöt lähetettiin sähköisenä asianhallintajärjestelmästä asiaan liittyville viranomaisille ja yhteistyötahoille.

Asiasta jätettiin kahdeksan lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

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

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

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

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

Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan 28.1.2026 tekemällä päätöksellä nähtäville **6.2.– 9.3.2026**. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin XX lausuntoa ja XX muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava AKL188 § 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 julkimista 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. Pieni osa kaava-alueesta osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jonka rakennusoikeudesta 40 % on varastoa.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, mutta alueelle ei sallita keskustahakuista erikoiskauppaa eikä päivittäistavara-kauppaa.

Mustasaarentien varrelle osoitetulla rakennusten massoittelulla suojataan kaava-alueen naapurina sijaitseva asuinalue korttelin toimintojen mahdollisesti aiheuttamilta häiriöiltä.

Korttelialueelle osoitetaan Mustasaarentieltä yksi sisäänajoliittymä ja alueen lounaiskulmaan yksi pihaanajo ylempään maanpinnantasoon.

Välitietä ei mahdollisteta ajoneuvoliittymää, mutta sen yhteydessä olevalta kevyen liikenteen väylältä on mahdollista pyöräillen ja jalan asioida liikekorttelissa.

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 Välitien suunnalta, 2024

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



Suojaviheralue Välitien länsipuolella, 2024

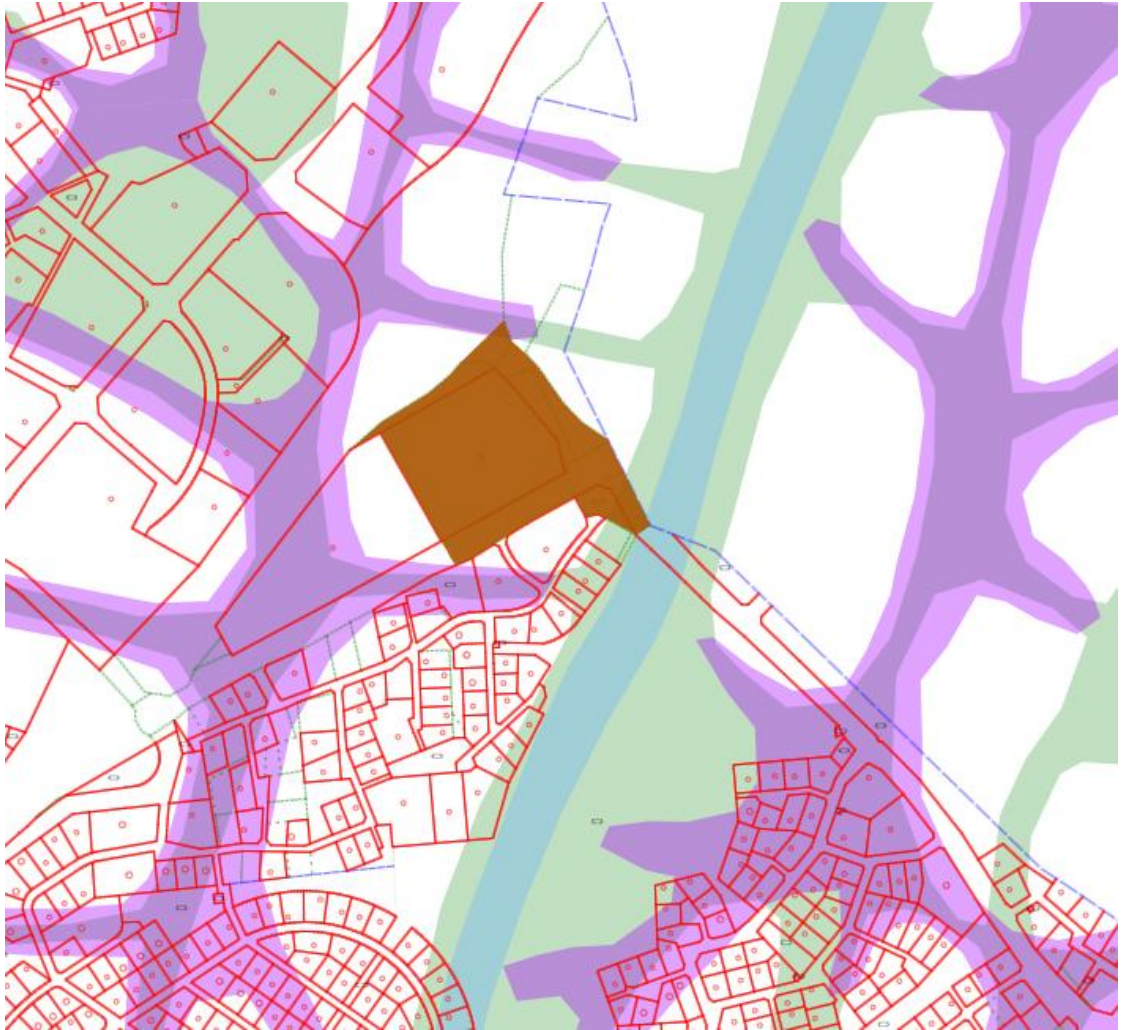


Suojaviheralue Kokkolantien reunalla, 2024

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.



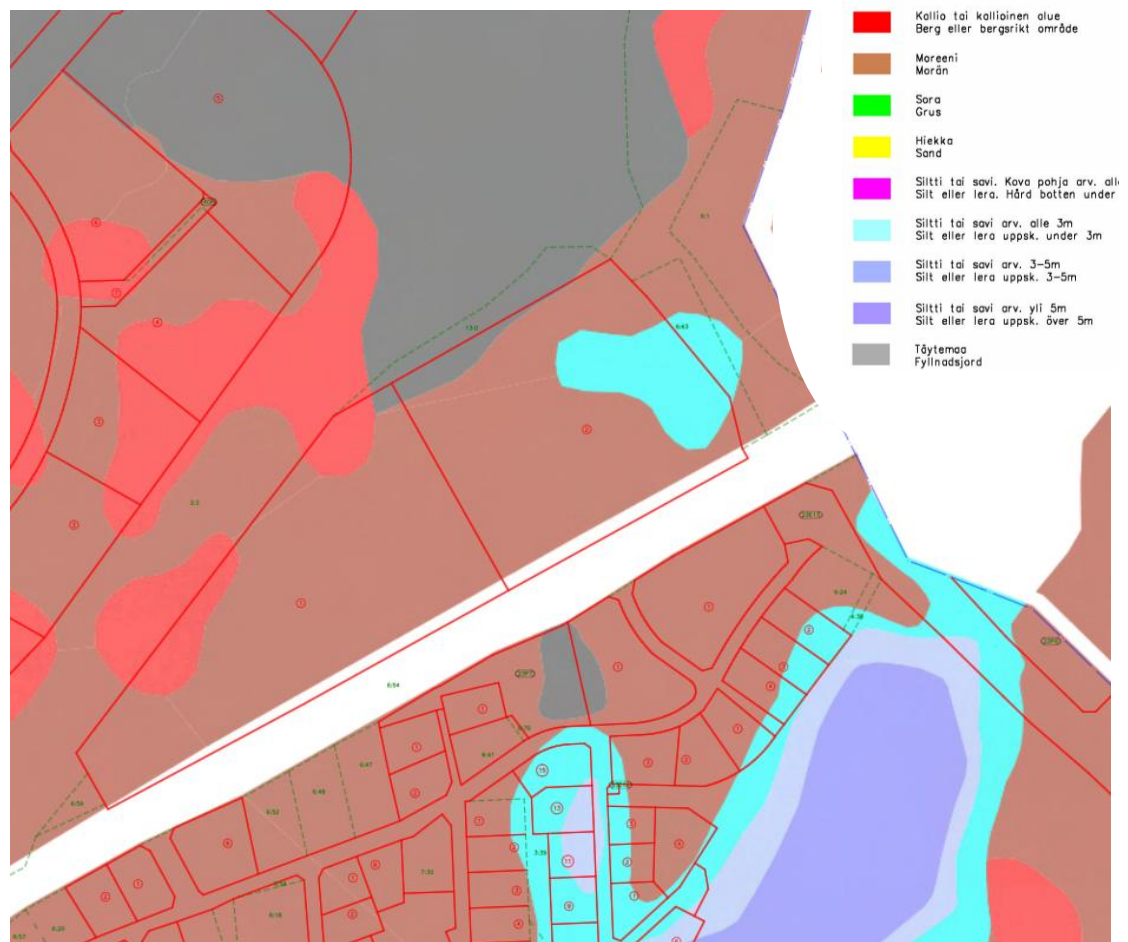
Ote Vaasan maisemarakenteesta ja kaava-alue

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.



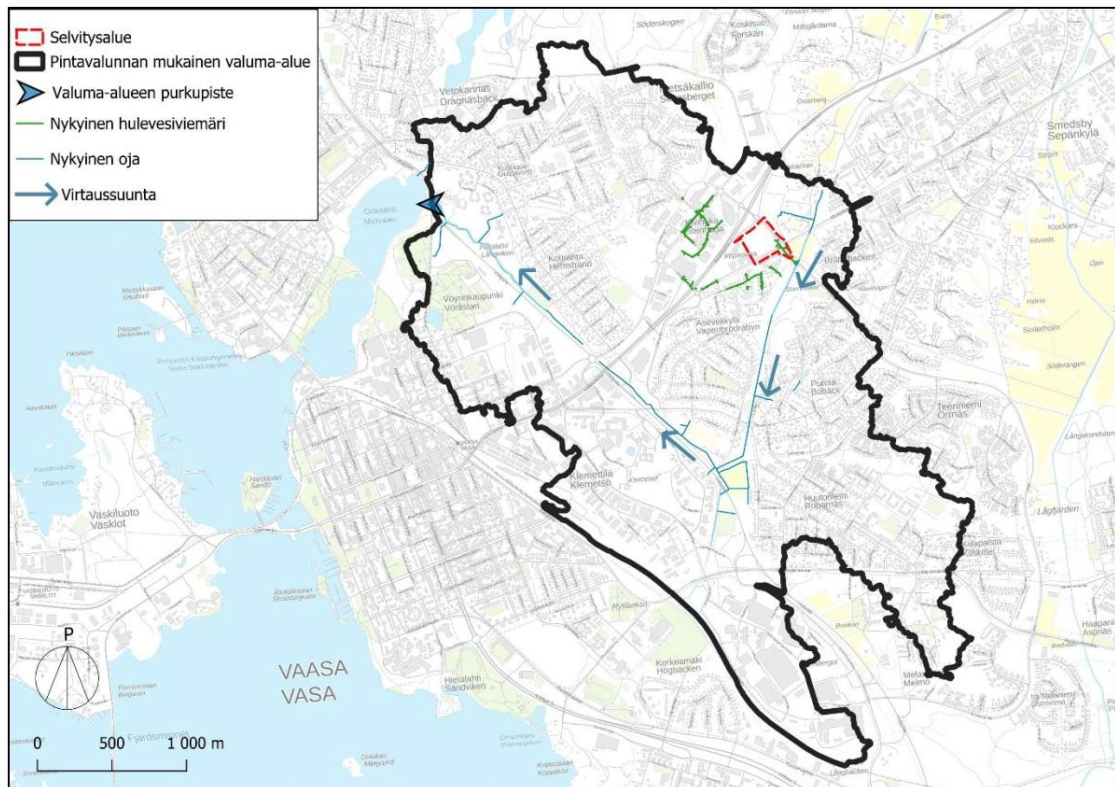
Maaperäkartta

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 laadittiin 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 tarpeellisena, koska alueella ei ole varsinaisia luonnonalueita, vaan rakentamattomat alueet ovat joko hoidettuja viheralueita tai muuten voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamia.

Yhteenvedona marraskuussa valmistuneessa Kivikiilan tarkistuksen luontokartoituksessa 2025 todetaan seuraavaa:

Alueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilailla suojeltuja **luontotyypppejä** tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Selvitysalueella ei todettu **liito-oravan** lisääntymis- tai levähdyspaikaksi soveltuvaa ympäristöä.

Lepakkokartoituksissa havaittiin ainoastaan kaksi **lepakkoa** selvitysalueen ulkopuolelle jäävän asuinalueen tuntumassa. Kartoituksen tulosten perusteella arvioidaan,

että selvitysalueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä lepakoille tärkeitä yli kymmenen yksilön ruokailualueita.

Viitasammakkokartoituksessa alueen ojasta havaittiin 1–2 ääntelevää yksilöä. Koska selvitysalueen oja ei ole **viitasammakoille** tyypillistä elinympäristöä, ei sen yksittäisen yksilöhavainnon perusteella arvioida täyttävän luonnonsuojelulain 78 § mukaisen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan määritelmää. Koska kyseinen oja päättyy selvitysalueelle, ei sillä nähdä olevan myöskään merkitystä lajin kulkuyhteyksien kannalta.

Pesimälinnustokartoituksessa havaittujen lajien kokonaismäärä selvitysalueen tuntumassa oli 18. Havaituista lajeista 6 arvioitiin alueella pesiviksi ja 5 alueella mahdollisesti pesiviksi. Alueen **pesimälinnustoon** ei kuulunut EU:n lintudirektiivin (2009/147/EC) liitteen I lajeja. Uhanalaisista lintulajeista silmälläpidettävät (NT) västäräkki, pensaskerttu ja punavarpunen arvioitiin selvitysalueella pesiviksi lajeiksi ja vaarantunut (VU) pajusirkku alueella mahdollisesti pesiväksi lajiksi.

Selvitysalueen pensaikossa pesii useita huomionarvoisia lintulajeja. Alueen pesimälinnusto tulee huomioida ajoittamalla pensaikon raivaus ja mahdolliset puiden kaadot lintujen pesimäaikojen ulkopuolelle.

Maastoinventointien perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin **luontodirektiivin** liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä.

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 Välitietä

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

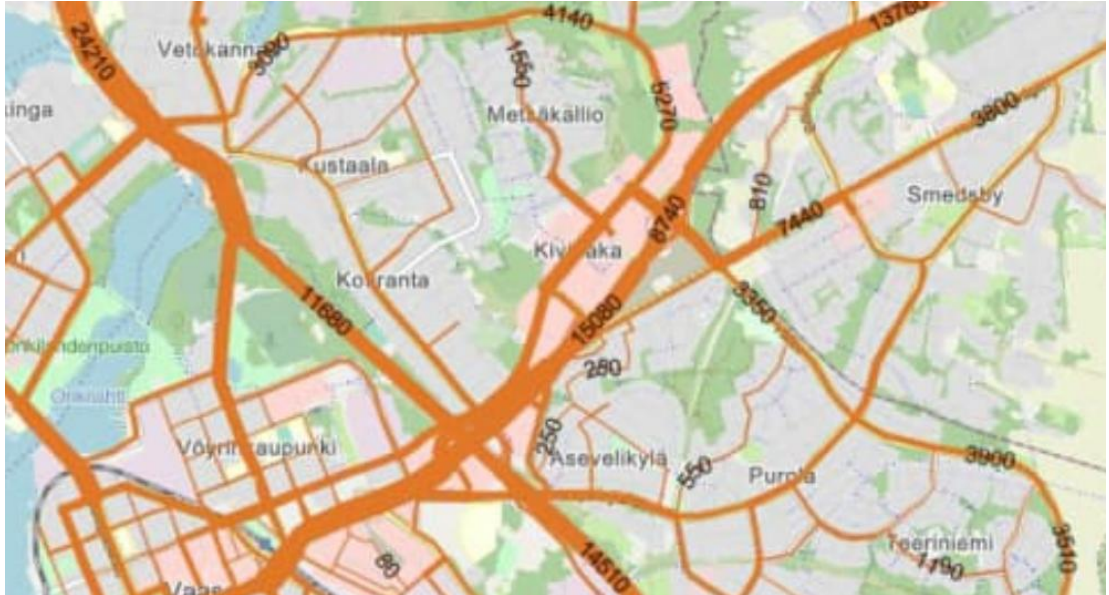
Kokkolantien uuden linjauksen rakentamisen jälkeen liikenteen aiheuttamat haitat vähenivät Mustasaarentien varrella murto-osaan, sillä liikennemäärät laskivat huomattavasti aiempaan tilanteeseen nähden.

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 %

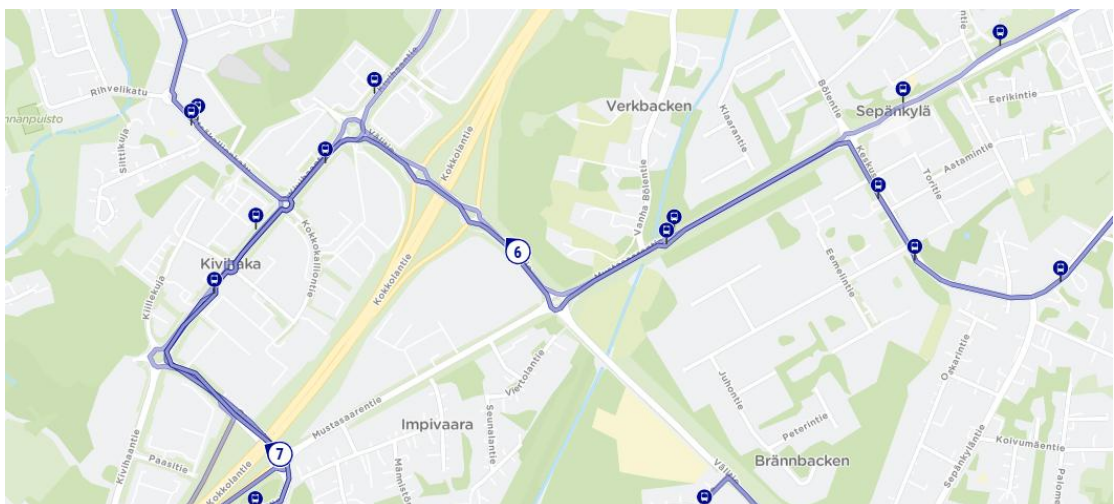
- VÄLITIE Kivihaasta kaava-alueelle (Ohikulkutien pisaraliittymä-Mustasaarentie)
 - syyskuu 2017, KAVL=10050, raskas liikenne 4 %
 - toukokuu 2025, KAVL=10550, raskas liikenne 4,5 %
- VÄLITIE Purolaan(Mustasaarentie-Lystitie/Seunalanpolku)
 - marraskuu 2016, KAVL=4150, raskas liikenne 3 %
 - toukokuu 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 Välitien ja Mustasaarentien varrella. Vaasan keskustasta Sepänkylän keskustaant johtava Mustasaarentien varren kevyen liikenteen reitti luokitellaan yleiskaavan 2040 taustaksi laaditussa Vaasan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa pyöräliikenteen pääreitiksi.

Tämän lisäksi kaava-alueen ulkopuolella, aiemmin rakentuneen korttelinosan kohdalla sijaitsee Mustasaarentien pohjoispuolelle johtava kadunylitys ja lyhyt osuus bussipysäkillä johtavaa jalkakäytävää.



Näkymä kaava-alueelle Välitieltä 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

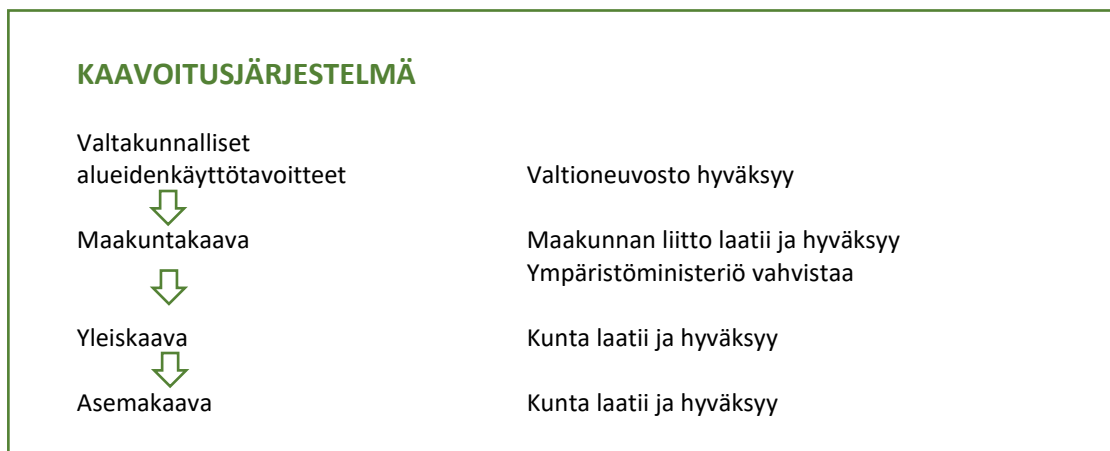
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

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.

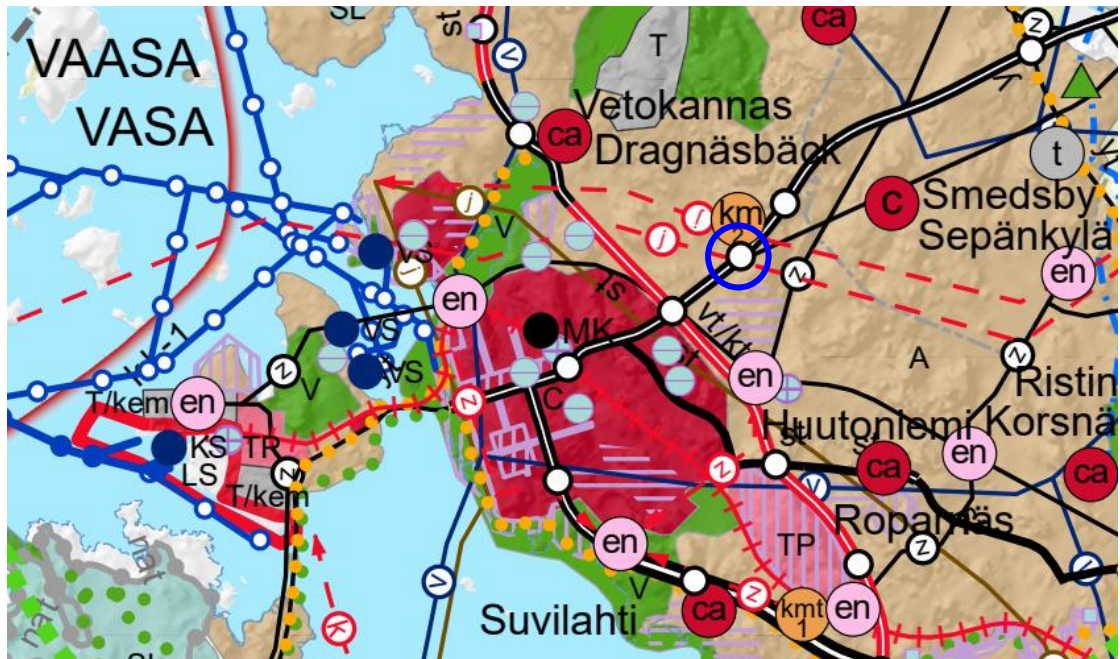
Kaavalla tuetaan myös liikennejärjestelmän monipuolista käyttöä ja palveluiden sijoittumista olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.



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). Aluevarauksina on lisäksi Kivihaan kauppa-alueelle osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkintä (km2) sekä kehittämisperiaatemarkintä Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1).

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

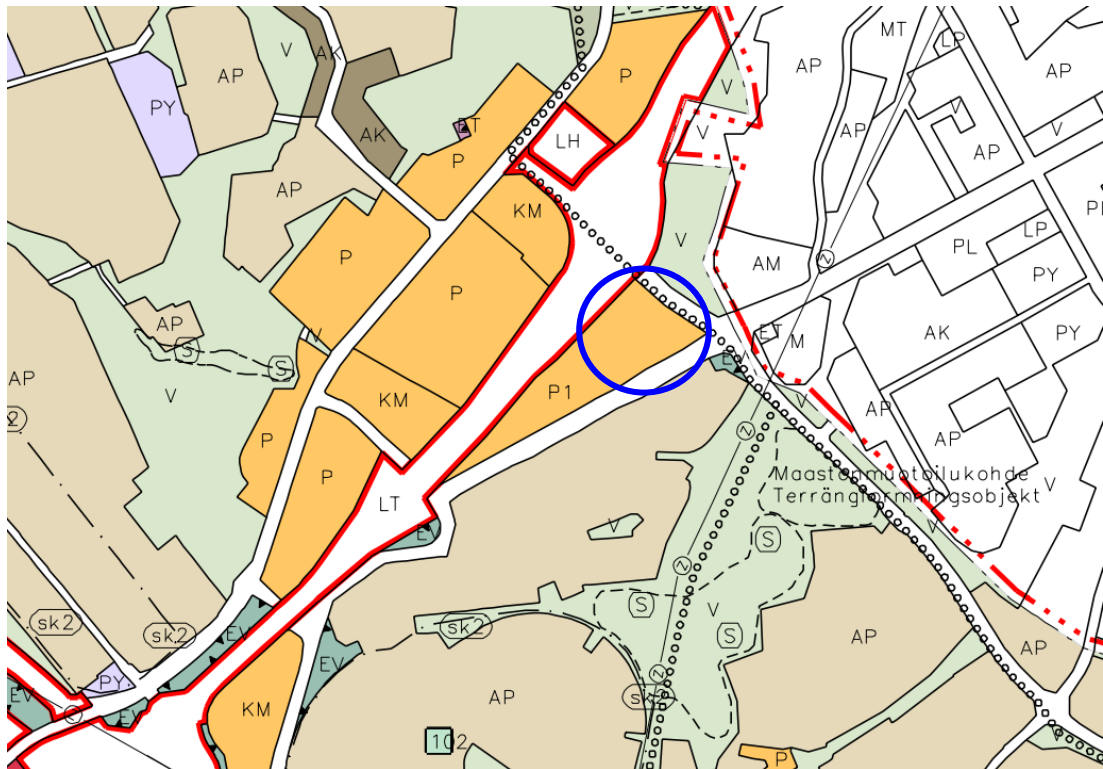
Kivihaan liikealueelle on maakuntakaavan mukaan mahdollista sijoittaa enintään 115 000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 10 000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa, 75 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoistavarakauppaa.

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 2026 aikana. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus on julkisesti nähtävillä vuoden 2027 aikana ja että valtuusto hyväksyy yleiskaavan vuonna 2028.

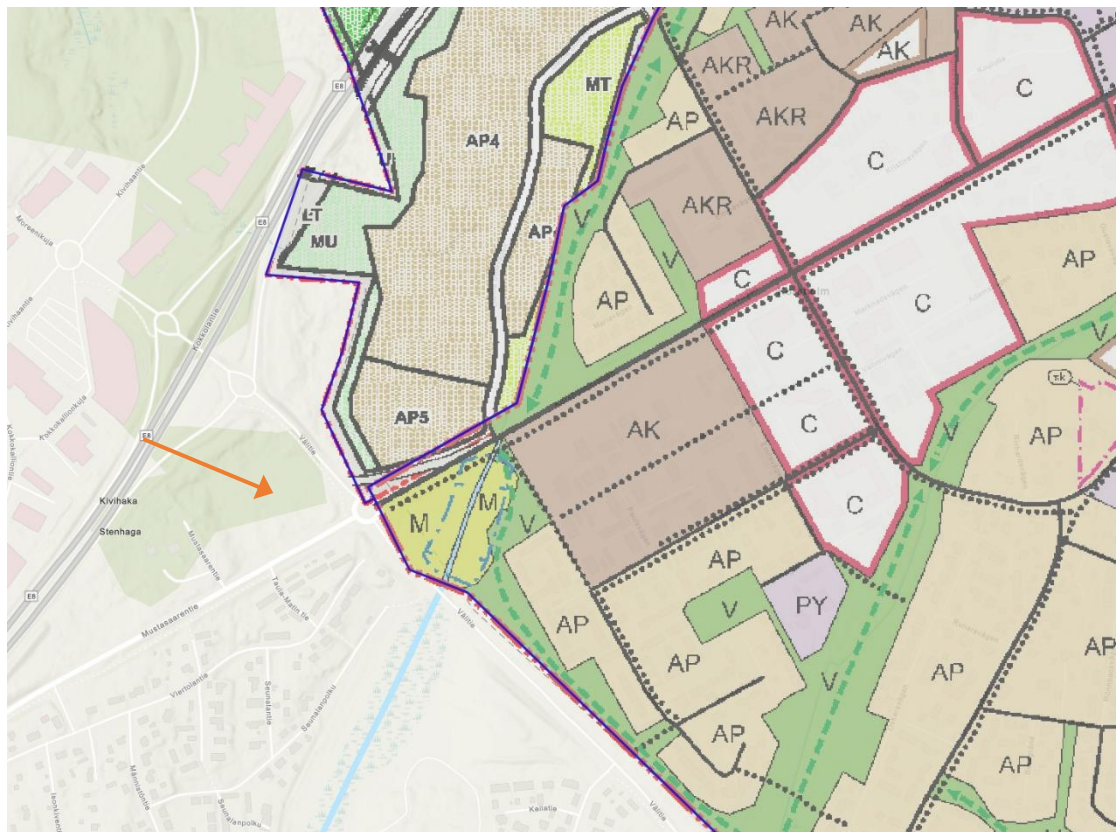
Yleiskaavaa varten on vuonna 2023 (päivitetty 19.8.2024) laadittu ”Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040”, jossa on laskennallisesti ennustettu liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä. Selvitys on maakuntakaavaa varten vuosina 2010 ja 2011 laadittujen kaupallisten selvitysten päivitys Vaasan 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 34-40).

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).



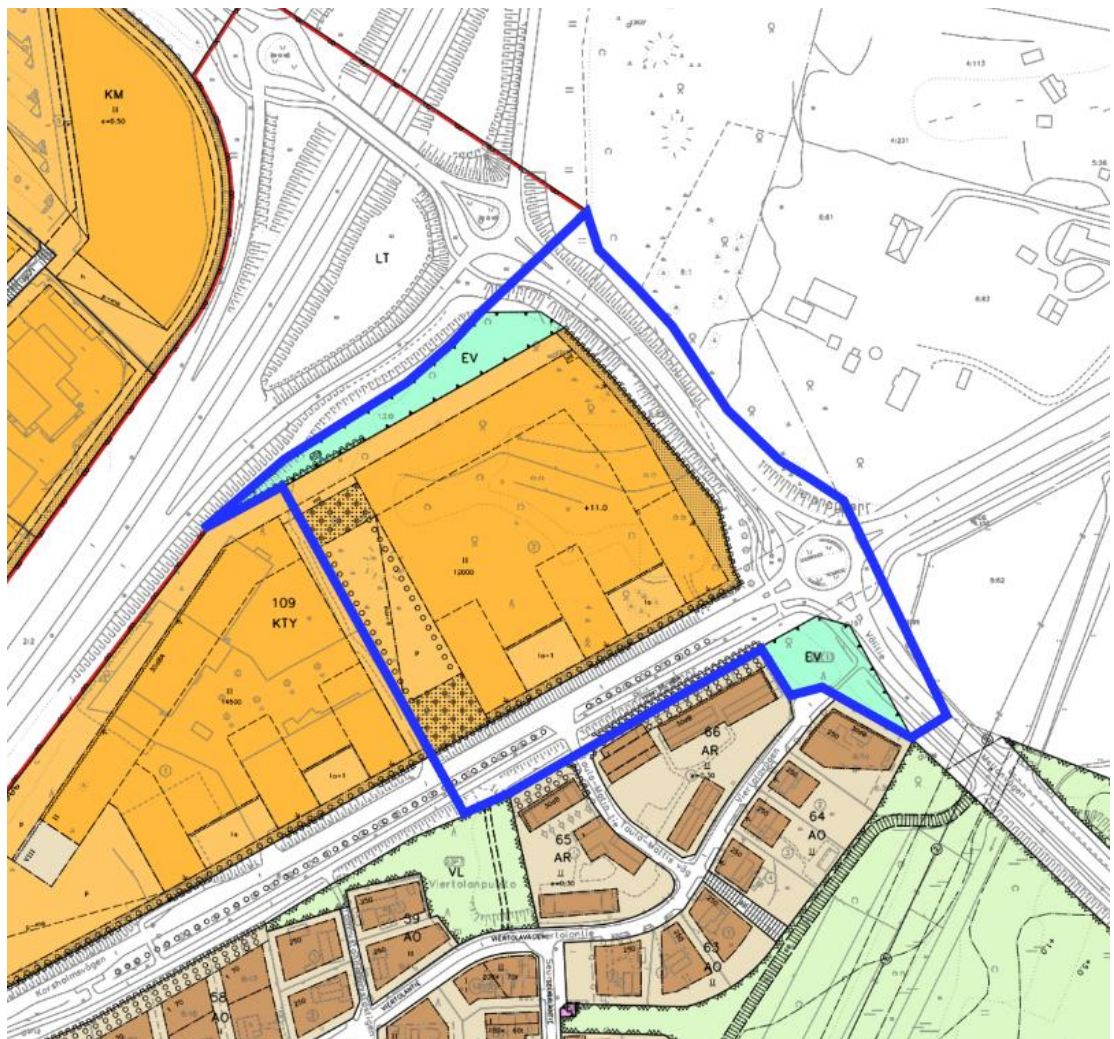
Ote Mustasaaren osayleiskaavojen koosteesta, kaava-alueen sijainti merkitty nuolella

Asemakaava

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

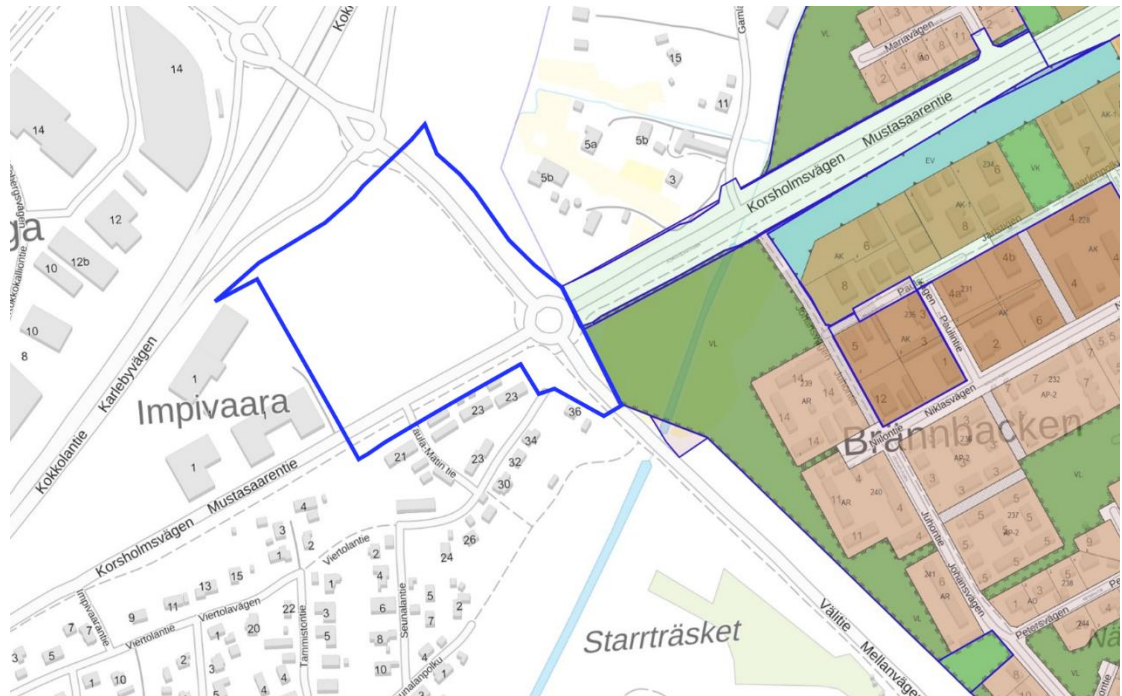
Alueen kaakkoiskulmalla osa Vältiestä ja pieni suojaviheralue ovat voimassa olevien asemakaavojen **774** (vahvistettu YM:ssä 19.12.1994) ja **931** (hyväksytty KV:ssa 28.5.2007) alueella.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavoitettavan alueen merkintöinä ovat toimitilarakennusten korttelialue (KTY), suojaviheralueet (EV) sekä Mustasaarentien ja Vältien katualueet. Korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus on 12 000 k-m² ja kerrosluku II. Maanpinnan likimääräinen korkeus on määritelty tasoon +11.0



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus

Kivikiilan tarkistuksen kaava-alueeseen rajautuu **Mustasaaren kunnan asemakaavat 34 (24.10.1984 / 8.1.1985) ja 220 (hyv. KV:ssa 8.12.2014)**. Laaksoalueelle osoitetaan asemakaavassa 34 lähivirkistysalue (VL) ja asemakaavassa 220 Mustasaarentien katu-alue.



Ote Mustasaaren kunnan asemakaavojen koosteesta, Kivikiilan kaavamuutosalueen rajausta merkitty sinisellä

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, Teliällä, 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.

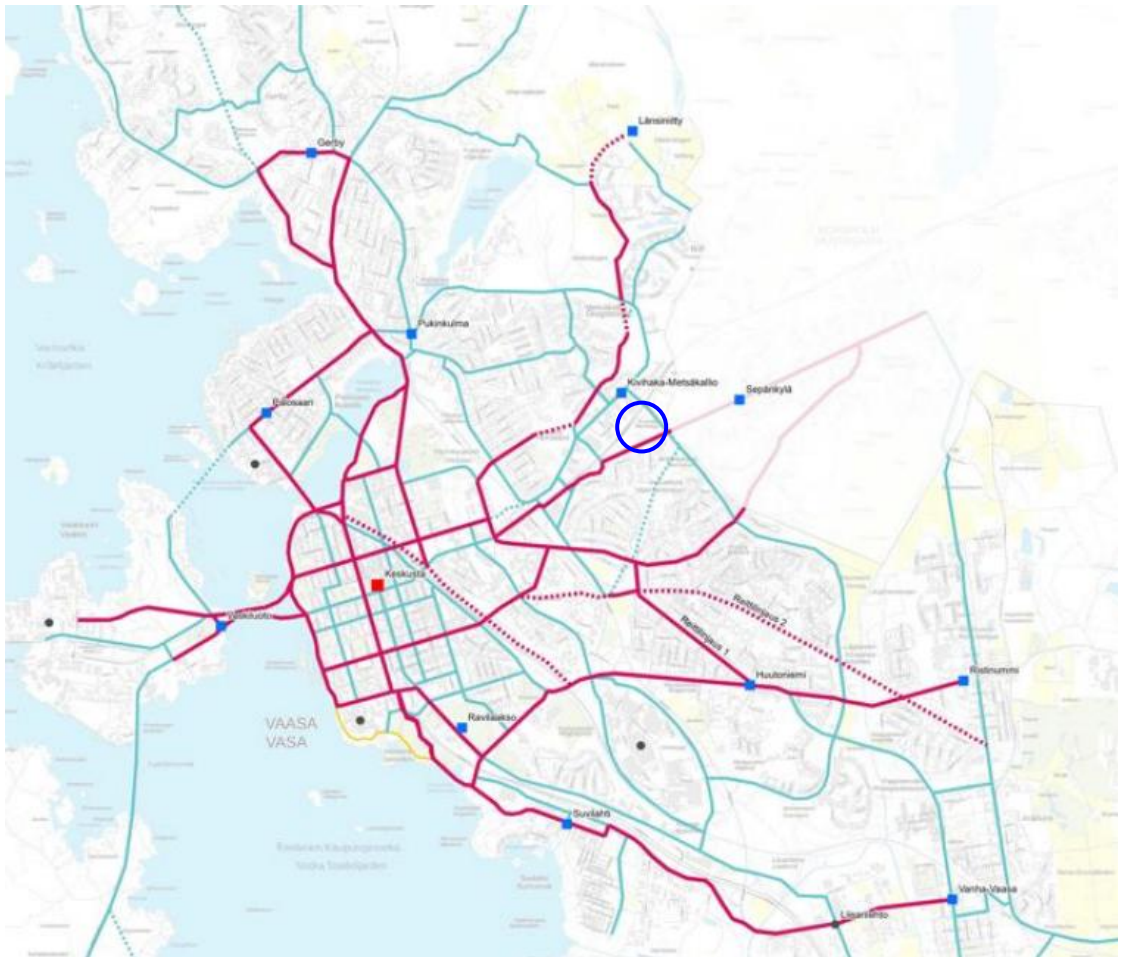
Kaava-alueella Välitien varrella korttelialueeseen rajautuen kulkee kevyen liikenteen aluereitti Melaniemeltä Kivihakaan. Tämän lisäksi Mustasaarentien varrella, sen eteläreunalla on pääreitiksi luokiteltu kevyen liikenteen reitti Vaasan keskustasta Mustasaaren keskusta.

Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen myös Mustasaarentien pohjoispuolelle kaavoitettavan korttelialueen reunaan tulee myöhemmin arvioitavaksi. Uusi reitti vähintään kiertoliittymän ja kaava-alueen tonttoliittymän väliselle osuudelle toteutettuna parantaisi liikealueen saavutettavuutta.

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

Suunnittelualuetta sivuaa kaupungista pohjoiseen vievä Kokkolantie / Valtatie 8. Kaava-alueen sisällä kulkee kaupungin katuverkoston Välitie ja Mustasaarentie. Saapuminen 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 esitetyn perusteiden.

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 johtopäätöksiä 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

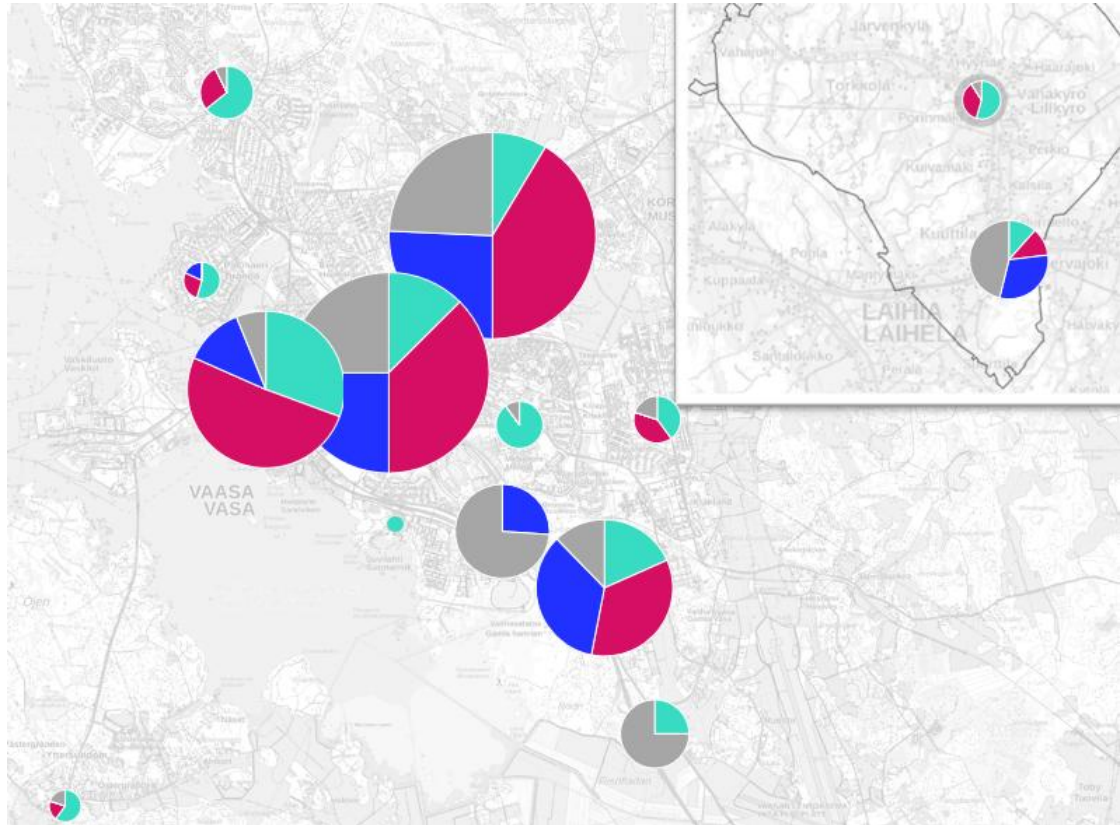
Kaavavarantoa tarkasteltaessa on lisäksi tutkittu miten suuri osa asemakaavoitetusta kaupan kerrosalasta on vielä käytettävissä lisärakentamiseen, huomioiden jo toteutetun rakentamisen ja sen edellyttämien autopaikkojen varaama ala. Kaupan rakenteen ja tilatarpeiden muuttuminen yksitasoiseksi on myös 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-m ² (muut 4000+2000)
Autokauppa ja huolto	+ 5 500 k-m ² (Motonet)

Kivikiilan alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa (ptk) tai keskustahakuista erikois-tavaran 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 maatalous-kauppa. 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 heikommin saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrelle. 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 kestäväillä 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 11 500 k-m²

- Tilaa vaativa kauppa: 6 000 k-m² (osa varastoa)
- Autokauppa ja huolto: 5 500 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

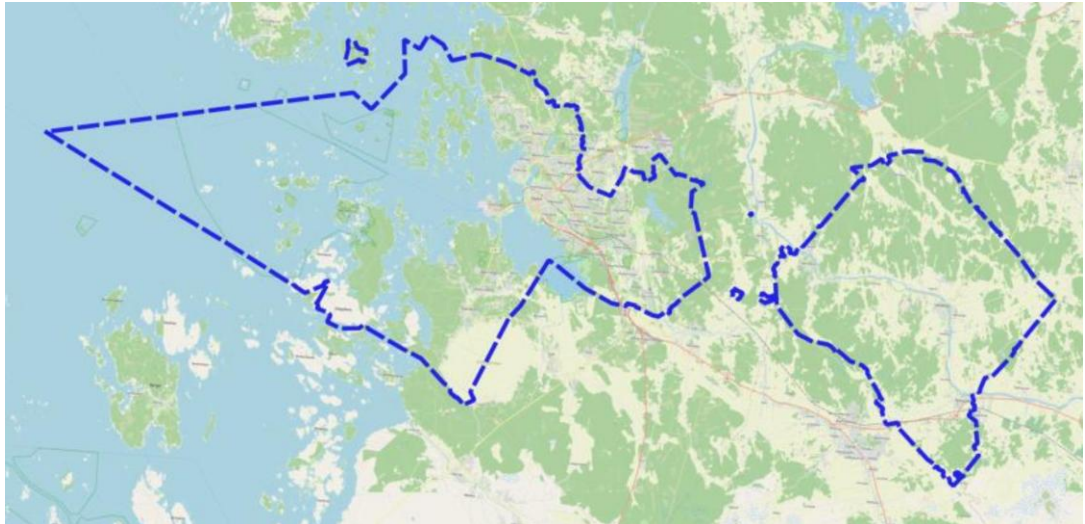
Kaupalliseen suunnitelmaluonnokseen perustuvia
kaupan neliöitä Vaasan yleiskaavassa 2040

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



Vaasan yleiskaava 2040 kaava-alue

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 **6.2.–9.3.2026**. 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.

Vuoden 2026 alusta toteutetussa valtion aluehallinnon uudistuksessa ELY-keskukset lakkautettiin ja niiden tehtävät hajautettiin Elinvoimakeskukseen, Lupa- ja valvontavirastoon (LVV) sekä Liikenne- ja viestintävirastoon (Traficom).

Ehdotusvaiheen jälkeisen viranomaisneuvottelun tarvetta harkitaan, kun uudet vastuuviranomaiset ovat aloittaneet toimintansa.

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 huomioida 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 huomioida myös hulevesien käsittely.

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

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

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 34-40.

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 34-40.

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 viemärijohtot 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 9 500 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. Kaavamutoksen 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 liikekortteliin johtava suojatie Taula-Matin tien kohtaan.

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

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 Vältietä. 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 Vältietä.

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 Välitien 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 viherkat-toja.

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.

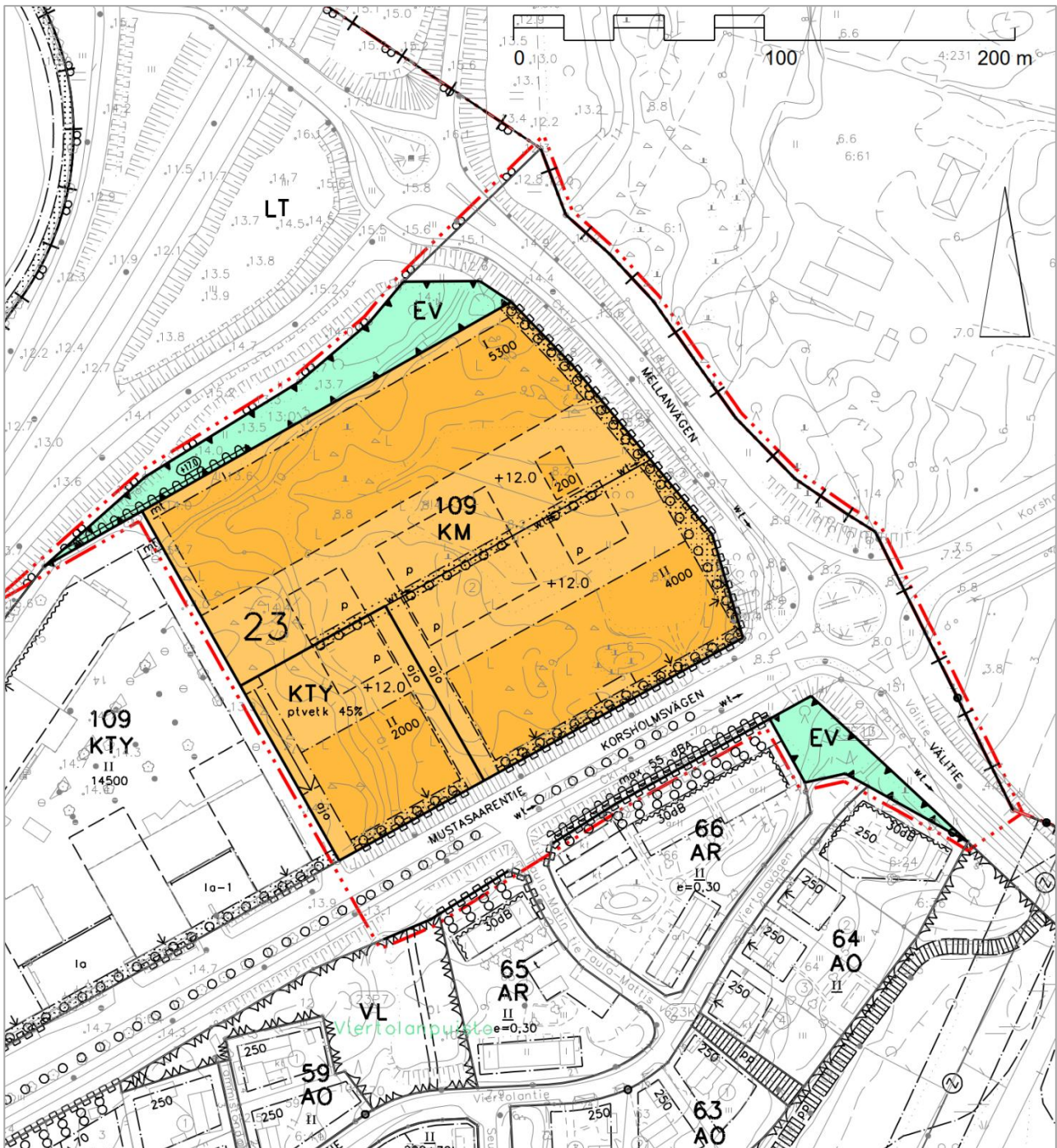
Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

5. AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAVAATIMUKSET

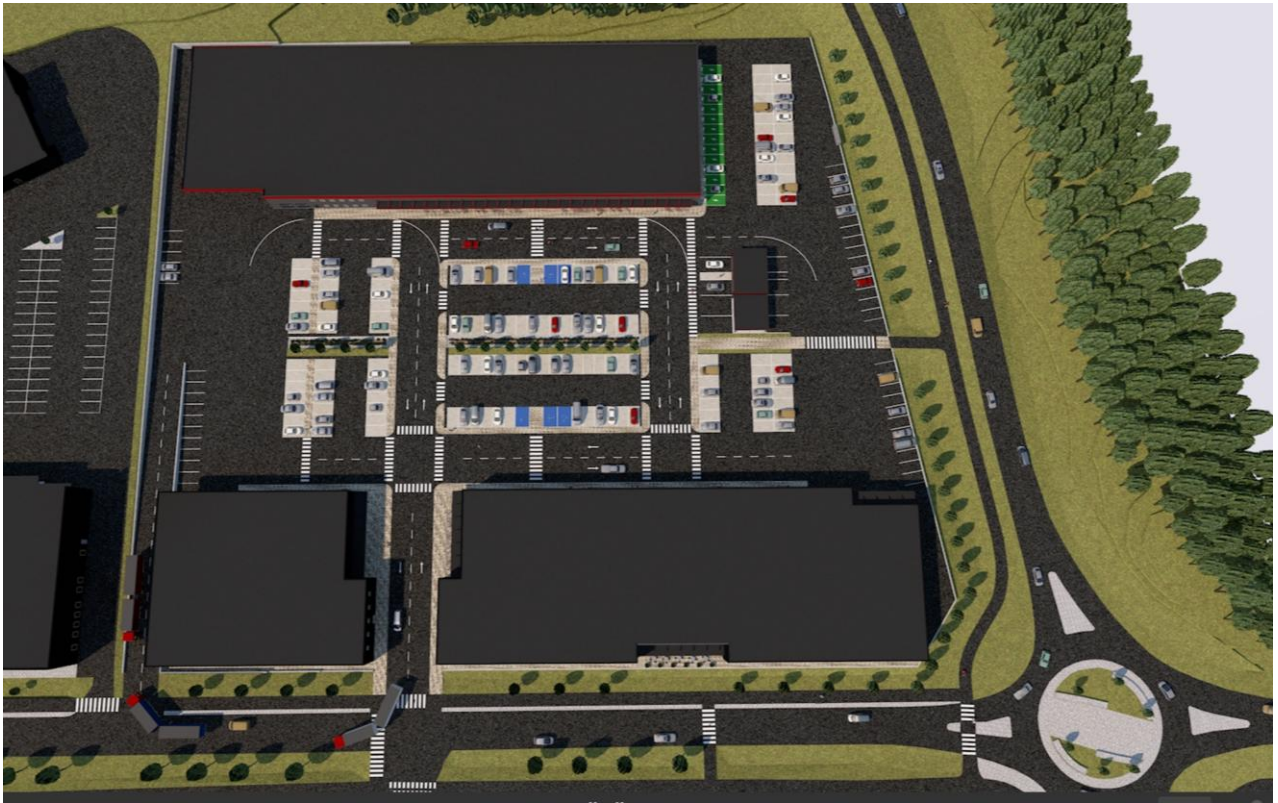
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² sekä 1 polkupyörä / 50 k-m²

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.



Kivikiilan tarkistus ak1136, asemakaavaluonnos 24.10.2025



*Asemakaavaluonnoksen havainnemateriaali,
Juha-Matti Linna 24.10.2025*



4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

24.10.2025 päivätty asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä materiaali on ollut nähtävillä **6.-20.11.2025**. Kaavaluonnoksesta annettiin 8 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Alkuperäiset kannanotot on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia. Jäljessä jokaisesta tiivistelmä ja kaavoituksen vastine kursivilla.

ELY-keskus

ELY-keskus on antanut 18.2.2025 lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus on esittänyt lausunnossaan kommentteja koskien muun muassa liikenneympäristöä ja luonnonsuojelua. Hankkeeseen liittyen on pidetty myös työkokous 22.8.2025, jossa Vaasan kaavoitus esitteli yleiskaavaa varten laadittua kaupallista selvitystä ja sen päivitystä. ELY-keskus lausuu nyt asemakaavaluonnoksesta seuraavaa.

Liikenneympäristö

Maastonmuodoista ja selkeästä hulevesisuunnitelmasta huolimatta yleisiin kaavamääräyksiin tulee lisätä, että hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojiin.

Tavoitteissa on määriteltä liikenneturvallisuus ja liikennöinnin sujuvuus keskeisiksi aiheiksi kaavaratkaisua määriteltäessä. ELY-keskus kehottaa yleisenä huomiona harkitsemaan liittymien paikkoja uudelleen ja huomioimaan samalla erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden ja sujuvuuden. Kaavaluonnos ohjaa tekemään liittymän Mustasaarentielle Taula-Matin tien vastapuolelle, jolloin muodostuisi nelihaaraliittymä. Ratkaisuna nelihaaraliittymä ei ole optimaalinen suuren konfliktipistemäärän takia. Lisäksi kaavaluonnoksessa mahdollistetaan toinen ajoyhteys kaava-alueen lounasnurkkaan välittömästi olemassa olevan liittymän viereen. Kaksi lähekkäin olevaa liittymää tekee ratkaisusta jäsentymättömän ja siten onnettomuusalttiin. Mustasaarentien pohjoispuolelle mahdollisesti rakennettavan jalankulku- ja pyöräilyväylän myötä tuplaliittymän kohdalle muodostuisi poikkeuksellisen pitkä pyörätien jatke, mikä on myös riskiratkaisu.

Luonnonsuojelu

Kaavan luontoselvitysraportin täydennys ei ollut vielä kaavaluonnoksen liitteenä, mutta ELY-keskus yhtyy näkemykseen, että alueen luonnontilaa on voimakkaasti muutettu ja tämänhetkiset luontoarvot ovat todennäköisesti vähäiset. ELY-keskus tarkentaa kommenttiaan luontoarvojen kohdalta, luontoselvitysraportin valmistumisen jälkeen ehdotusvaiheeseen. ELY-keskus nostaa kuitenkin esiin liito-oravien kulkuyhteyden tarpeen, joka tulisi huomioida aluesuunnittelussa.

Kulkuyhteyksissä tulisi ensisijaisesti suosia luontaista puustoa hyppytolppien sijaan, keinotolppia voi kuitenkin olla tarpeen käyttää vahvistamaan kulkuyhteyttä, sillä riittävän liitokorkeuden tarjoavan puuston kehittyminen vaatii aikaa. Tie muodostaa nykyisellään noin 45-50 metriä leveän aukon, joten riittävään liitokorkeuteen tarvitaan 20-30 metriä korkeaa puustoa. Kulkuyhteys kaava-alueen itäosien kautta tulee säilyttää ja vahvistaa.

Alueidenkäyttö

ELY-keskus toteaa, että asemakaavatyössä tulee huomioida maakuntakaava 2050:n aluevaraukset ja päivitetty kaupallinen selvitys.

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

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan hulevesiä koskevaan yleismääräykseen lisättiin maininta, ettei hulevesiä saa johtaa maantien sivuojiin.

Korttelin Mustasaarentien varren rakennusalojen sijoittelua on luonnosvaiheessa saadun palautteen ja marraskuussa laadittujen maaperätutkimusten perusteella tarkistettu. Kaava-alueen lounaisosan huoltorampista on luovuttu ja liittymästä poistettiin yhteys alempana sijaitsevalle liikekorttelin pysäköintialueelle. Aiempi huoltoliittymä palvelee jatkossa vain ylätasoa (+13.0) pihaanajoa noudattaen Kivikiilan alueella voimassa olevan asemakaavan rakennetta.

Rakennusalojen muutoksen myötä tuli uudelleenarvioitavaksi alueen varsinaisen tonttoliittymän sijainti ja sen myötä korttelialueen maanpinnan korkotaso. Kaavaehdotuksessa korttelin maanpinnantaso laskettiin +10.0:een ja alueelle osoitetaan ajorasteina vain yksi leveämpi sisäänajo Välttien kiertoliittymän ja Taula-Matin tien liittymän puoliväliin. Alueen pelastusajo osoitetaan Välttien kevyen liikenteen väylältä toteutettavan jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua liittymän kautta. Samaan kohtaan kadun varteen on suunnitelmassa uusi bussipysäkki, jonka pinnoite osaltaan edesauttaa korttelin pelastusajoa.

Kaava-alueella ei todettu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikaksi soveltuvaa ympäristöä tai niiden kulkureittejä. Alueen ulkopuolella mahdollisesti oleviin kulkuyhteyksiin ei voida vaikuttaa tällä kaavalla.

Maakuntakaavan aluevaraukset (A, km², kk-1) ja kaupan ohjauksen tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaupallisten neliöiden tilannetta avataan Pohjanmaan liiton lausunnon vastineessa sekä selostuksen kappaleessa 3.2.4. Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella, sivut 34-40.

Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto suunnitelmaluonnoksesta ja haluaa tässä vaiheessa tuoda esiin seuraavaa.

Pohjanmaan liitto on aiemmin antanut lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jossa todettiin, että maakuntakaava ohjaa alueellisesti merkittävien suurten

vähittäiskaupan yksiköiden tai keskittymien sijoittumista keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle. Lisäksi todettiin, että maakuntakaava ei mahdollista kaupan laajentamista Kivihaan alueella, koska ilmoitetut kerrosalat on jo varattu olemassa olevissa asemakaavoissa.

Asemakaavaselostuksessa selvitetään hyvin sekä Pohjanmaan maakuntakaavaa 2050 että kaupungin perusteluja poiketa maakuntakaavan kauppaa koskevista tavoitteista. Pohjanmaan liitto pitää myönteisenä, että Vaasan yleiskaavan 2040 työn yhteydessä on laadittu kaupallinen selvitys, jonka tavoitteena on ollut tutkia kaupungin tarvetta järjestellä kaupan volyymejä uudelleen. Vaikka perustelut ovat selkeät ja antavat hyvän kokonaiskuvan tarpeesta järjestellä kaupan volyymejä uudelleen, asemakaavan luonnos ei ole yhdenmukainen maakuntakaavan tavoitteiden ja kaupan ohjauksen kanssa Kivihaan alueella. Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa Kivikiilan asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Kaavoituksen vastine:

Pohjanmaan maakunnan tavoitteena mainitaan pyrkimys olla kestävän kehityksen kärkialue, jossa hyvä elinympäristö on turvattu, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Pohjanmaan maakuntakaavan kaupalle asetettuina tavoitteina mainitaan pyrkimys ohjata kaupan suuryksiköt ensisijaisesti keskuksiin ja taajamiin, jotta palvelut ovat saavutettavia ja liikennejärjestelmä kestävä. Lisäksi pyritään välttämään hajautumista, joka heikentää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on turvata monipuoliset palvelut koko maakunnassa ja varmistaa niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä. Kaupan sijoittumisen ohjauksella pyritään tukemaan ilmastotavoitteita ja vähentämään liikenteen päästöjä.

Osana yleiskaavatyötä Vaasan alueelle laaditun kaupallisen suunnitelman keskeisimpiä tavoitteita ovat keskustan elinvoiman säilyminen sekä palveluverkon kattavuus ja saavutettavuus muu yhdyskuntarakenne huomioiden. Suunnitelmassa on huomioitu vihreä siirtymä ja Vaasan tavoite olla hiilineutraali ennen vuotta 2030. Kaupallisessa suunnitelmassa Vaasan alueen kaupan kokonaismäärä säilyy maakuntakaavan mukaisena, jonka lisäksi keskustojen ulkopuolella on kaupan neliöitä noin 20 000 – 30 000 k-m² vähemmän kuin maakuntakaavassa. Kaupan sijoittumiseen eri puolille kaupunkia ovat vaikuttaneet työpaikkakehitys, asumisen sijainti ja väestökehitys.

Kivihaan (ml. Kivikiila) alueen kaupallisten palveluiden määrä on suunnitelmassa mitoitettu huomioimaan Vaasan alueen sisällä maakuntakaavan kaupan ohjauksen mukainen kokonaismäärä ja siihen sisältyvät tavoitteet.

Kaupallisten neliöiden tilannetta avataan tarkemmin kappaleessa 3.2.4. Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella, sivut 34-40.

Väylävirasto

Väylävirastolla ei ole kaavasta lausuttavaa. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

*Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.*

Mustasaaren kunta

Lausunnossa todetaan, että lausunnon antamiseen varattu aika osuu lautakunnan kokousten väliin, joten Mustasaaren kunnan lausunto kaavaluonnoksesta annetaan vi-
ranhaltijapäätöksenä.

Lausunnossa tuodaan esiin seuraavat asiat:

Mustasaaren kunnan aiemmin antama lausunto on osittain otettu huomioon sisällyttämällä suunnittelualueen kuvaukseen sekä Sepänkylän että Bölen osayleiskaavat. Mustasaaren puolen asemakaavoja, jotka rajoittuvat kyseiseen asemakaava-alueeseen, ei mainita suunnitteluasiakirjoissa.

Suunnittelualue sijaitsee Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan keskustojen välissä. Kivikiila muodostaa tärkeän siirtymäalueen erilaisten rakennustyyppien ja maankäytön välillä, Vaasan Kivihaan kauppa-alueesta Mustasaaren keskusta-alueeseen ja edelleen maatalous- ja metsätalousvaltaisille alueille Mustasaaren puolella.

Mustasaaren tavoite kehittää Sepänkylän keskustaa tiiviimmäksi ja urbaanimmaksi kokonaisuudeksi on otettu huomioon varmistamalla, että Kivikiilan alue suunnitellaan visuaalisesti ja toiminnallisesti korkealaatuisiksi yhteydeksi kahden keskusta-alueen välille. Tällä tavoin kaava tukee harmonista kaupunkirakennetta kuntarajan yli.

Suunnittelualueen kuvauksessa on tieto, että Mustasaaren kunnalta pyydetään lausuntoa kaikissa kaavoitusprosessin vaiheissa.

*Kaavoituksen vastine:
Kivikiilan tarkistusalueen kaavamuutos rajautuu Mustasaaren kunnan asemakaavaan 34, jossa osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) sekä kaavaan 220, jossa osoitetaan Mustasaarentien katualue. Kaavaselostuksen kohtaan 3.2. Suunnittelutilanne on lisätty tiedot edellä mainituista asemakaavoista.
Muut esille tuodut asiat merkitään tiedoksi.*

Vaasan Sähköverkko

Sähköverkko esittää muuntamovarauksen tekemistä kahteen kohtaan Vältien varteen, korttelin kaakkoisosaan ja pohjoisemman EV-alueen reunaan.

*Kaavoituksen vastine:
Kaavakarttaan on lisätty muuntamon rakennusalat.*

Vaasan Vesi

Korttelialueella 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 vesihuollon rakentaminen onnistuu taloudellisesti järkevällä tavalla. Vaasan Veden kannalta paras olisi yksi iso tontti, mutta jos tontteja tulee useampia, on tonteilla oltava yhteys Mustasaarentiehen vesihuollon järjestämiseksi. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee tonteille joilla ei ole yhteyttä Mustasaarentiehen varata 10 metriä leveä rasitealue vesihuoltoon varten.

Sprinklerivettä ei Vaasan Vedellä ole tarjota, vaan kiinteistöt joutuvat rakentamaan täydentilavuuden säiliöt mahdollisille sammutusvesille.

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

Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Kaavoituksen vastine:

Alueen vesihuollon järjestämiseksi tonttiliittymänä toimivan ajorasitteen osuudelle lisättiin Mustasaarentieltä taaempaan olevalle liiketontille johtava vesi- ja viemäri-rasite. Muut asiat 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 Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Seuraavissa kaavavaiheissa Erillisverkolta ei enää pyydetä lausuntoa.

Seunalanpolun ja Seunalantien asukkaat

- Asemakaavaluonnoksesta on herännyt huoli naapurustossamme, koska siinä on esitetty alueen pääliittymä Taula-Matin tien liittymän kohdalle. Taula-Matin tieltä on jo nykyisin ruuhka-aikana joskus vaikea kääntyä vasemmalle Mustasaarentielle. Liikenteen kasvaessa ja väistettävien suuntien lisääntyessä viiveet vasemmalle

kääntyvillä kasvat todennäköisesti melko pitkiksi ruuhka-aikoina. Koska Taula-Matin tiellä on vain asuinalueen liikennettä, pitkiä jonoja ei välttämättä synny, mutta viiveiden kasvaessa kuljettajat ottavat helpommin riskejä ja käyttävät liian pieniä välejä liittymiseen, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. Taula-Matin tieltä Mustasaarentielle liittymistä vaikeuttavat Stop-merkki, liittymän sijainti loivassa mäessä (talvisin liukas) sekä liian suuret nopeudet Mustasaarentiellä. Suurempi osa Taula-Matin tien liikenteestä kääntyy vasemmalle ja pienempi osa oikealle Sepänkylän suuntaan. Ehdotamme, että Kivikiilan alueen pääliittymä sijoitettaisiin porrastettuna Taula-Matin tien liittymään nähden.

- Lisäksi tulisi miettiä ajoneuvoliikenteen nopeutta hillitseviä keinoja Mustasaarentielle.
- Tulisi selvittää mitä vaihtoehtoja tulevaisuudessa on Mustasaarentien liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, jos kaava-alue tuottaakin huomattavasti enemmän liikennettä kuin on arvioitu (17 kävijää/vrk/100 kem2).
- Tulisi myös harkita paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan rakennusoikeuden pienentämistä ja toimitilarakentamisen rakennusoikeuden kasvattamista, jotta välttyään liialliselta liikenteen kasvulta.
- Asemakaavaselostuksessa oli mainittu alueen joukkoliikenteen kehittämistarpeista ja esitetty ratkaisuksi bussipysäkkejä Välitielle. Ehdotamme sen sijaan, että Mustasaarentielle tulisi uusi bussireitti, pysäkit ovat valmiina. Tämä bussireitti palvelisi myös Impivaaran alueen asukkaita, joilla ei tällä hetkellä ole lähellä yhtään pysäkkiä. Välitiellä (Mustasaarentie-Kivihaantie) olevat pysäkit eivät soveltuisi pienten koululaisten käyttöön vilkkaan liikenteen vuoksi.

Kaavoituksen vastine:

Liikekorttelin tonttiliittymä siirrettiin lähemmäs Vältien kiertoliittymää ja lausunnossa ehdotetun mukaisesti kauemmas aiemmin luonnostellusta Taula-Matin tien kohdasta. Muutoksen jälkeen alueelle osoitetaan vain yksi liikekortteliin johtava leveämpi sisäänajo ja pienempi pihaanajo aiemmin rakentuneen osan (Kempower) välittömään läheisyyteen.

Mustasaarentien ajonopeuksia hillitsee nopeusrajoituksen ja hidastekorotuksen ohella osaltaan myös uusi liittymäalue kaavoitettavaan kortteliin. Mustasaarentien katualue on Kokkolan suunnalta entinen sisäänantoloväylä kaupunkiin ja on sen vuoksi poikkeuksellisen leveä ja valtiemäinen. Erilaiset mahdollisuudet hallita liikennettä ovat käytettävissä, mikäli siihen myöhemmin ilmenee tarvetta.

Tulevan tilanteen liikennemäärälaskelmissa on käytetty lukuja, jotka perustuvat koko korttelin käyttöön vähittäiskaupan suuryksikkönä (KM). Tämä johtaa laskelmissa todellista arviota jonkin verran suurempaan liikennemäärään. Kaavaluonnosvaiheessa osa korttelista oli osoitettu toimitilarakentamiseen (KTY) ja kaavaprosessin seuraavan vaiheen kaavaehdotuksessa osa alueen käyttötarkoituksesta on tuotantotilaa tai varastoa (40 % liikerakennusten korttelialueen KL rakennusoikeudesta), jolloin laskelmien osoittamaan liikennemäärään nähden on todellisuudessa jonkin verran väljyyttä.

Joukkoliikenteen kehittämiseen esitetty ajatus on välitetty bussireittien suunnittelusta vastaavalle taholle. Kaava-alueelle Välitien katuosuudelle suunnitellaan lisättäväksi bussipysäkit.

Liiketoimintakonsultti

- Kokkolantieltä tulisi osoittaa suora liittymä alueelle. Suunnilleen samalla tavalla kuin Halpa Hallille on tehty. Tällöin liittymäliikenne vähenee huomattavasti Mustasaarentieltä ja kiertoliittymistä. Liittymä joko Motonetin ja Prestige Car Centerin välistä tai Motonetin ympäri Välitien puolelta ennen pyörätietä.
- Mainospylväs myös Mustasaarentien varrella sijaitseville liikkeille tulisi sijoittaa näkyvälle paikalle Kokkolantien varteen.
- Pysäköinnin tulisi kaupparakennusten yhteydessä aina olla kohtisuorassa liikkeitä vasten, ei pitkittäin, kuten kuvissa nyt esitetään.

Kaavoituksen vastine:

Valtakunnanliikenteen runkoverkolta / valtatieltä ei myönnetä liittymiä korttelialueille (esimerkkinä käytetyssä kohdassa on kaupungin katualuetta). Myös Välitien liikennemäärä on liian suuri tonttiliittymälle.

Kaavaan lisättiin kaupungin omistamalle EV-alueelle rakennusala liikekorttelin yhteiselle mainospylväälle.

Pysäköintiin osoitettu alue on kaavassa rajaukseltaan ohjeellinen, toimija voi toteuttaa pysäköinnin haluamallaan tavalla.

4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä ja lausunnoilla alueen suunnittelua jatkettiin. Ehdotusvaiheeseen edettäessä kaavaselostusta on täydennetty monelta osin. Kaavakarttaan tehtiin useita muutoksia ja laadittiin sitä ennen uusi mallinnus, jolla toisenlaisen kaavaratkaisun toimivuutta tutkittiin.

Kaavaluonnoksessa tasoon +12.0 luonnosteltu, tontin sisäänajon sijaintiin perustuva, maanpinnan korko päädyttiin laskemaan massatasapainon ja ympäristön kannalta paremmin soveltuvaan tasoon +10.0. Muutos edellytti myös tonttiliittymän sijainnin uudelleenarviota, jotta vältetään tilanteelta, jossa alueen maanpinnantasoa ja katualueen taso eroavat liikaa toisistaan. Tämän seurauksena ajorasitteena osoitettava tontilleajo siirtyy lähemmäs Välitien kiertoliittymää ja kauemmas aiemmin luonnostellusta Taula-Matin tien kohdasta. Tätä muutosta tukee myös naapuruston asukkaiden jättämä mielipide, jossa he toivovat porrastettua katuliittymien sijaintia. Liikekorttelin pelastusajolle lisättiin merkintä kaavakarttaan, samalla kun Vältieltä suunnitellun kevyen liikenteen liittymän sijainti osoitettiin kaavassa. Tonttiliittymänä toimivan ajorasitteen osuudelle lisättiin Mustasaarentieltä taaempaan olevalle liiketontille johtava vesi- ja viemäriaraste.

Alueelle tulevan toimijan taholta on laadittu maaperäselvitys, jonka perusteella myös rakennusten sijoittumista on tarkasteltu uudelleen.

Pohjatutkimuksen perusteella on järkevää, että Mustasaarentien varrella 4000 m² ja 2000 m² rakennusmassat vaihtavat paikkaa, sillä korttelin kaakon kulma on perustamisolosuhteiltaan haasteellisin.

Edellä kerrottujen muutosten myötä myös rakentamisen määriä arvioitiin uudelleen. Kokkolantien läheisyydessä olevan KM-tontin (vähittäiskaupan suuryksikkö) 5 500 kerrosala-m² kokonaisrakennusoikeus jaettiin eri tavalla osoittaen toimijan toiveen mukaisesti päärakennukselle 5 400 k-m² ja pesuhallille 100 k-m². Pienimmän, rakennusoikeudeltaan 2 000 k-m²:n KTY-tontin käyttötarkoitus muutettiin liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jonka rakennusoikeuden määrästä 40 prosenttia osoitetaan tuotantotai varastotiloiksi.

Kaavaluonnoksessa alueelle esitettiin määräystä, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa polttonesteen jakeluaseman. Alalla tapahtuvien kysynnän muutosten vuoksi mahdollisuus todettiin tarpeettomaksi, joten määräyksestä luovuttiin.

Marraskuussa valmistuneen luontokartoituksen uutena havaintona alueen ojassa havaittiin 1-2 soidintavaa viitasammakkoyksilöä.

Koska selvitysalueen oja ei ole viitasammakoille tyypillistä elinympäristöä, ei sen yksittäisen yksilöhavainnon perusteella arvioida täyttävän luonnonsuojelulain 78 § mukaisen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan määritelmää. Kyseinen oja päättyy

selvitysalueelle, joten sillä ei nähdä olevan myöskään merkitystä lajin kulkuyhteyksien kannalta.

Pienempiä teknisiä muutoksia tehtiin saadun palautteen ja tarkistusten pohjalta seuraavasti:

- Hulevesiä koskevaan yleismääräykseen lisättiin maininta, ettei hulevesiä saa johdtaa maantien sivuoihin.
- Lähempänä Kokkolantietä olevan tontin rakennusalan kerrosluku nostettiin alueen muiden rakennusalojen linjaa noudattaen kahteen kerrokseen.
- Mustasaarentien varren julkisivuja koskevaan määräykseen lisättiin ohjaus toteuttaa julkisivut ääntä absorboivana tai hajottavana.
- Kaavaan lisättiin EV-alueille Välttien läheisyyteen rakennusala kahdelle enintään 20 k-m² suuruiselle muuntamolle.
- Korttelialueen koilliskulmaan lisättiin avo-ojalle osoitettu rasite EV-alueen hulevesien hallinnan tarpeisiin.
- Eteläisempää EV-aluetta kasvatettiin 113 m² muuntamovarauksen etäisyysvaatimusten täyttämiseksi.
- Kokkolantien varrella olevan suojaviheralueen (EV) länsikärkeen lisättiin kaava-alueen tonttien yhteinen rakennusala enintään 30 metrin korkuista mainostornia varten.
- Kaavaselostukseen lisättiin Mustasaaren puolelta kunnan rajaan rajautuvien asemakaavojen tiedot.

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

Mitoitus

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on prosessin aikana säilynyt samana ollen 5,5 hehtaaria (54 576 m²).

Asemakaavassa osoitetaan aluevarauksia seuraavasti;

- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), pinta-ala 24 661 m² (2,4 ha), rakennusoikeus 9 500 k-m²
- Liikerakennusten korttelialue (KL), pinta-ala 5 000 m² (0,5 ha), rakennusoikeus 2 000 k-m²
- Suojaviheralueet (EV), pinta-ala 4 148 m² (0,4 ha), rakennusoikeus 40 k-m²
- Katualueet, pinta-ala 20 767 m² (2,1 ha)

Kaavaprosessin mukana laaditaan sitova tonttijako, jolla kortteliin muodostuu kolme tonttia, kooltaan 14 493 m², 10 168 m² ja 5 000 m². Kaavaa laadittaessa on suurimasta Kokkolantien varrelle syntyvästä tontista solmittuna aiesopimus kaupungin ja Broman Yhtiöt Oy:n (Motonet) välillä.

Asemakaavan muutoksessa annetaan aluevarauksille kaavamääräyksiä, joilla ohjataan alueen toteutusta tarkemmin mm. julkisivumääräyksiin. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa edellyttää kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta, jotta toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristölliset näkökohdat saadaan yhteensovitettua. Erityistä huomiota kiinnitetään Mustasaarentielle avautuvien julkisivujen ulkoasuun ja liikekorttelin toiminnoista mahdollisesti aiheutuvien melu- ja näkömöhaittojen ehkäisyyn. Näiden lisäksi liikenneturvallisuus ja liikennöinnin sujuvuus ovat keskeisiä kaavaan vaikuttaneita aiheita.

Kaavamuutoksessa on päädytty ratkaisuun, jossa rakentamisen määrän, pysäköinnin, tonttiliittymien määrän ja sijainnin, toteutuskustannusten sekä ympäröivän maankäytön kannalta lopputulos on kompromissi, jolla kaavalle asetetut tavoitteet saavutetaan. Alueen maanpinnan korkoa on laskettu voimassa olevaan kaavaan nähden metrin alemmaksi korkeuteen +10.0 massatasapainon ja ympäristön kannalta parempana ratkaisuna.

Korttelialueen rakennusoikeus vähenee voimassa olevaan asemakaavan nähden viidelläsadalla kerrosalaneliömetrillä ollen yhteensä 11 500 k-m². Käyttötarkoitus muutuu toimitilarakennusten korttelialueesta kaupalliseen käyttöön. Pienin 2000 k-m² rakennusala on käyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialueella, jonka rakennusoikeudesta 40 % on oltava tuotanto- tai varastotilaa. Muu osa alueesta osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (KM).

Autopaikkalaskelma

Kaavan havainnemateriaalina esitettyssä 3D-mallissa on autopaikkoja seuraavasti:

- 5500 k-m² rakennusala yhteensä 135 ap (kaavan vaatimus 1 ap/50 k-m² = 110 ap)
- 4000 k-m² rakennusala yhteensä 99 ap (kaavan vaatimus 1 ap/50 k-m² = 80 ap)
- 2000 k-m² rakennusala yhteensä 28 ap (kaavan vaatimus 1 ap/50 k-m² = 40 ap)

Yhteensä 262 ap (kaavan vaatimus 1 ap/50 k-m² = 230 ap)

Kaupallisista rakennuksista on todellisuudessa varastotilaa arviolta 500-1000 k-m² eli kaavan autopaikkavaatimus varastotilat huomioiden (vähemmän kuin käytännön tarve):

- 5500 k-m² rakennusala, josta noin 4500 k-m² myymälää ja toimistoa eli 90 ap ja varastoa 1000 k-m² eli 5 ap (1 ap/200 k-m²). Yhteensä 95 ap.
- 4000 k-m² rakennusala, josta 3500 k-m² myymälää ja toimistoa eli 70 ap ja varastoa 500 k-m² eli 2,5 ap (1 ap/200 k-m²). Yhteensä 72,5 ap.
- 2000 k-m² rakennusala, josta 1150 k-m² myymälää ja toimistotilaa eli 23 ap ja varastoa noin 800 k-m² eli 4 ap (1 ap/200 k-m²). Yhteensä 27 ap.

Yhteensä noin 195 ap (194,5)

Koko kaava-alueen laskennallinen kaavan edellyttämä autopaikkatarve on 230 ap ja varastotilat huomioiden noin 195 ap. Kaavan havainnemateriaalissa on esitettyä 262 ap.

Palvelut

Alueelle on mahdollista sijoittua monenlaista kauppaa ja palvelua, vain keskustahakui-
nen erikoistavaran kauppa ja päivittäistavarakauppa ovat alueella kiellettyjä.

Alueen odotetaan kiinnostavan tilaa vaativan kaupan toimijoita, joita ovat mm. kodin-
tekniikkakauppa, rautakauppa, huonekalu- ja sisustuskauppa sekä autoalaan kuuluvia
toimijoita, joita ovat mm. autotarvikekauppa, korjaamot, autopesu ja katsastus. Myös
lounas- ja pikaruokapaikat, kuntosalit, varasto- ja noutomyymälät sekä muu vastaava
toiminta ovat alueella mahdollisia.

5.1.2 Korttelialueet

**KM - LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN
SUURYKSIKÖN**

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäis-
tavarakauppaa 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 värisävyiltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään
20 % tulee olla lasia. Muilta osin rakennusten Mustasaarentielle suuntautuvat julkisi-
vut tulee toteuttaa ääntä absorboivana tai hajottavana.

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.

Kokkolantien puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja mainoksia tai valomainoksia. Räystästason yläpuolelle sijoittuvia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää. Kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta. Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

KL - LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

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

Tontin kerrosalasta 40 prosenttia on oltava tuotanto- tai varastotilaa.

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 teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyiltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Muilta osin rakennusten Mustasaarentielle suuntautuvat julkisivut tulee toteuttaa ääntä absorboivana tai hajottavana.

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

Kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.

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.

5.1.3 Muut alueet

EV - SUOJAVIHERALUEET

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 meluste. Merkinnällä osoittaa esteen likimääräinen sijainti ja lukuarvolla +17.0 sen likimääräinen korkeusasema. Määräys pysyy ennallaan myös laadittavassa asemakaavan muutoksessa.

Kaava-alueen tonttien yhteinen mainostorni sijoittuu Kokkolantien varrella olevalle suojaviheralueelle kyseiseen käyttöön osoitetulle rakennusallalle (mt). Alueen omistaa Vaasan kaupunki, jonka kanssa on solmittava erillinen sopimus alueen käytöstä. Mainostornin korkeus saa olla enintään 30 metriä.

Suojaviheralueille laaditaan hoitoluokitus, jonka mukaan alueita tulee hoitaa.

KATUALUEET

Kaavoitettavaan liikekortteliin osoitetaan tasossa +10.0 Mustasaarentieltä yksi ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu tonttiliittymä noin Taula-Matin tien ja kiertoliittymän puoleen väliin. Tämän lisäksi on mahdollista käyttää ylemmässä tasossa +13.0 toista pihaanajoa viereisen jo rakentuneen tontin sisäänajon läheisyydessä, mutta ei järjestä äjyhteyttä muualle liikekortteliin.

Mustasaarentien katualueelle merkityn istutettavan puurivin eteläpuolella on kuntakeskusten välinen pyörätie osana kevyen liikenteen verkostoa. Kaavamuutoksen seurauksena syntyy liikekorttelin tarpeisiin pohjautuva tarve arvioida kevyen liikenteen väylän tarpeellisuutta myös Mustasaarentien pohjoisreunaan.

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

Kaava-alueen ulkopuolella, lähellä Impivaarantietä, on joukkoliikenteen pysäkit molemmilla puolilla Mustasaarentietä. Lähempänä kiertoliittymää ja kaavoitettavaa liikekorttelia ei ole pysäkkiä, mutta mikään bussilinja ei tällä hetkellä kulje tällä katuosueella.

Välitien katualue on valmiiksi rakennettu, pitäen sisällään ajokaistat, kevyen liikenteen väylän ja kiertoliittymän. Liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi Vältieltä ei ole mahdollista tehdä Kivikiilan korttelialueelle ajoneuvoliikenteelle osoitettua tonttiliittymää. Vältien katualueen länsireunassa kulkevalta kevyen liikenteen väylältä on tarve toteuttaa kevyen liikenteen sisäänajo Kivikiilan liikekortteliin kohdassa, jossa korttelin ja kevyen liikenteen väylän maanpinnan taso sen mahdollistaa.

Joukkoliikenteen pysäkit ovat nykyisellään kohtuullisen kaukana kaava-alueesta, Kivihaantiellä noin 500 metrin etäisyydellä ja Mustasaarentiellä noin 400 metrin etäisyydellä Sepänkylän suunnalla. Kaava-alueen muuttuessa kaupan alueeksi syntyy tarve toteuttaa Välitielle bussipysäkit alueen läheisyyteen.

MUUNTAMOT, KAAPELIT JA PUTKET

Muuntamovaroja osoitetaan kaava-alueelle kahteen kohtaan Vältien läheisyyteen, eteläisemmän EV-alueen lähempänä liikekorttelia olevaan reunaan ja pohjoisemman EV-alueen kärkeen lähelle Kokkolantien ylikulkusillan kiertoliittymää. Mikäli alueella myöhemmin ilmenee tarve lisämuuntamoille, on asia huomioitu kaavan yleismääräyksissä.

Vaasan Sähköverkon kaapeli on korttelialueella maahan kaivettuna Taula-Matin tien läheisyydestä jatkuen kohti Kivihakaa. Ennen kaavan toteutusta kaapeli on siirrettävä Mustasaarentien ja Vältien katualueelle.

Vaasan Veden linjojen johtokyvyt ovat alueen läheisyydessä rajallisia. Putkistot eivät pysty tarjoamaan sprinklerivettä, vaan kiinteistöt joutuvat rakentamaan täydentävyyden 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.

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 viivyttaa 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 (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. Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojiin.

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 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 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.

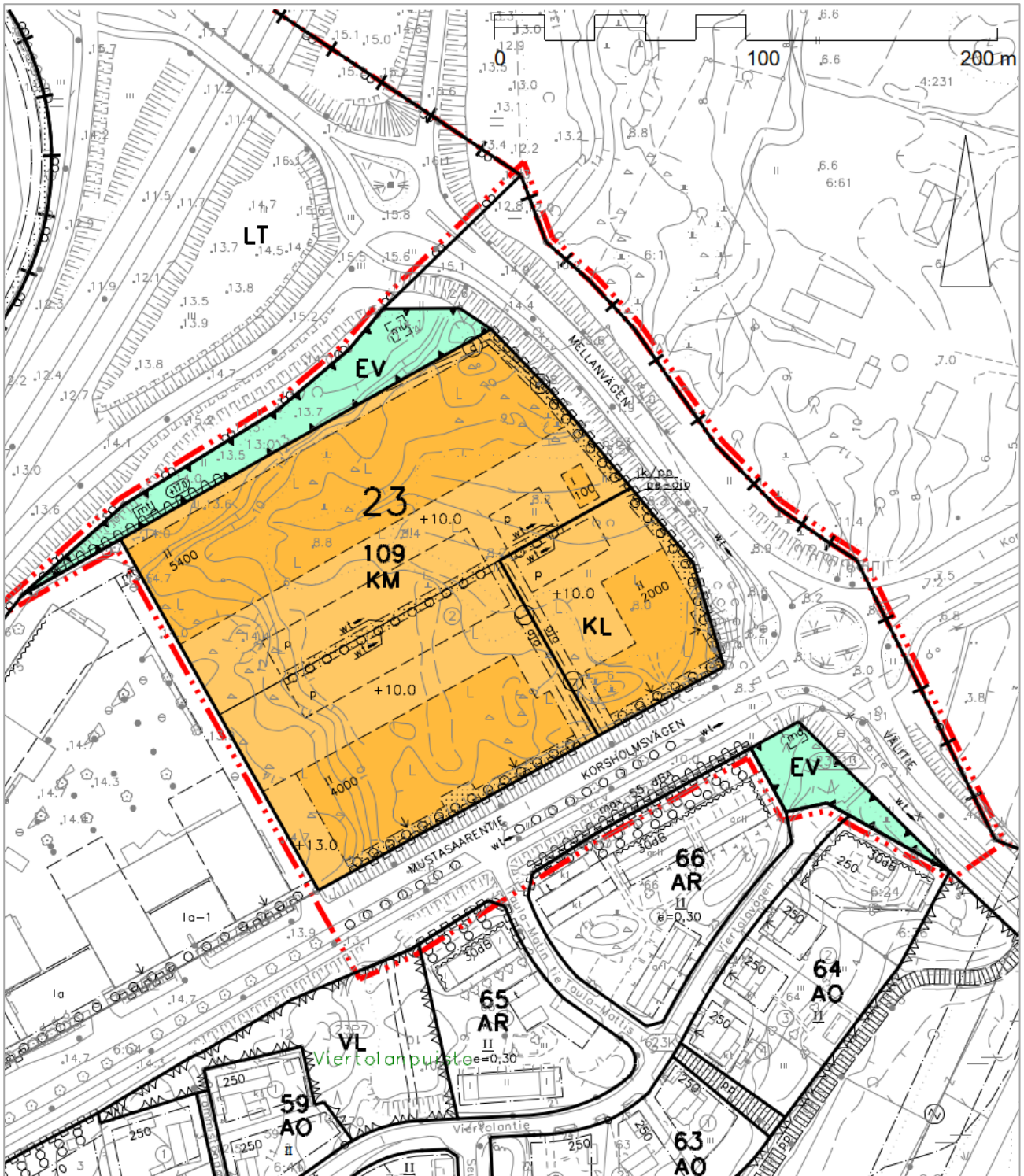
Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

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

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



Kivikiilan tarkistus ak1136, asemakaavaehdotus 20.1.2026



*Asemakaavaehdotuksen havainnemateriaali,
Juha-Matti Linna 20.1.2026*



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 vaihtelevassa määrin Välitien liikenneympyrään saakka.

Asemakaavalla ohjataan rakentamista melko tarkasti, koska alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla ja lähellä pientaloasutusta. Asemakaavamääräyksissä veloitetaan istuttamaan Mustasaarentien varrelle ja pysäköintialueille puuistutuksia.

Mittakaavaltaan Kivikiilan tarkistusalueen rakentaminen on samaa luokkaa kuin jo rakentuneella osalla ja noudattaa pääosin voimassa olevan kaavan massoittelevaa 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. Tärkeä periaate, ja myös uudessa Vaasan strategiassa esiin nostettu tavoite turvata keskustan elinvoima, antaa puitteet mitä kauppaa keskusta-alueen ulkopuolelle voidaan ohjata. Tästä johtuen Kivikiilan alueelle kaavoitetaan vain tilaa vaativalle kaupalle osoitettua rakennusoikeutta 9 500 k-m² ja lisäksi 2 000 k-m², josta 40 prosenttia (800 k-m²) on oltava tuotanto- tai varastotilaa. Päivittäistavarakauppa ja keskustahakuinen erikoiskauppa on alueella kiellettyä.

Kaupallisia neliöitä koskevaa selvitystyötä esitellään tarkemmin selostuksen sivuilla 34-40, kappaleessa 3.2.4 Kaupallisten neliöiden sijoittuminen Vaasan alueella.

5.2.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Myymälärakentaminen edellyttää kauttaaltaan tasaista maanpinnan korkotasoa, joka vaatii kaava-alueella täyttöjä ja tasausta. Nämä kustannukset tulevat osaksi tontin haltijoiden rakentamiskuluja. Korttelin maanpinnan taso määritellään kaavassa +10.0 korkeuteen, jotta asiointiliikenteen tonttiliittymä alueelle on mahdollista toteuttaa katualueen tasossa ilman kaltevaa ajoluiskaa.

Tonttien arvonnousu

Asemakaavan muutoksen myötä alueen tonttien arvo nousee. Rakennusoikeutta alueella ei lisätä, vaan arvonnousu johtuu siitä, että kaavamuutoksella osoitettavien uusien tonttien kaupallinen rakennusoikeus (KM ja KL) on arvokkaampaa verrattuna aiemman toimitilatontin (KTY) rakennusoikeuteen.

Riippuen lopullisesta hinnoittelusta ja luovutusajankohdasta (suhdanteista) voidaan karkeasti arvioida arvonnousuksi 600 000 € – 1 000 000 €. Arvonnousu voi hyödyttää kaupunkia eri tavoin sen mukaan, vuokrataanko vai myydäänkö alueen tontit.

Kunnallistekniset kustannukset

Alueen toteutus kaavan mukaiseksi tuottaa kaupungille kustannuksia yhteensä noin 208 000 € (alv 0 %). Laskelmassa on huomioitu jalkakäytävä/pyörätie Mustasaarentien pohjoispuolelle (65 metriä), tonttiliittymät (iso ja pieni), linja-autopysäkit (2 kpl), hulevesijärjestelmä sekä suunnittelu-, rakennuttamis- ja omistajatehtävät.

Vaasan Vedelle kuuluvien verkostojen rakentaminen pyritään kattamaan liityntämaksuilla, eikä niitä siksi ole huomioitu laskelmassa.

5.2.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteen määrä

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

Laskelmissa on käytetty lukuja, jotka perustuvat koko korttelin käyttöön vähittäiskaupan suuryksikkönä (KM).

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

Kivikiilan tarkistusalueen asemakaavan muutoksen (ak1136) tuottama laskennallinen liikennemäärä

Kivikiilan tarkistusalueen kaavamuutoksella osoitettavan noin 11 000 k-m² kaupan alueen 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 myyntineliömetriä (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 myynti-m²/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 käytettävissä.

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 varistorakennuksia.

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 vähimmäismäärässä päästään muissa liikealueiden asemakaavoissa ja Vaasan pysäköintipolitiikassa määritellyyn tasoon, mutta kauppaliikkeiden huippusesongin aikaan pysäköintipaikkojen riittävyys saattaa silti olla ongelma. Asiaan vaikuttaa suuresti minkä tavaran kauppaa tai toimintoa alueelle toteutuu. Koko kaava-alueen laskennallinen kaavan edellyttämä autopaikkatarve on 230 ap ja varastotilat huomioiden noin 195 ap. Kaavan havainnemaateriaalissa on esitettyä 262 ap.

Pyöräilyn olosuhteita parannetaan huomioimalla pyöräilyn tarpeet kaavan ratkaisuissa. Korttelialueelle merkitään kevyen liikenteen sisäänajo Välitien kevyen liikenteen väylältä sekä osoitetaan pyöräpysäköintiin varattu vähimmäismitoitus ja keskeinen sijainti sisäänkäyntien yhteyteen.

Keskittämällä tilaa vaativaa kauppaa Kivihakaan tavoitellaan pienempää asiointiliikennettä eri alueiden välillä ja myös lyhyitä etäisyyksiä ja parempaa saavutettavuutta kevyttä liikennöintiä käyttäen asioiville.

Kaavamuutoksen laajempa 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 ohjearvoihin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on pieni, enintään 1dB, joten kaavamuutoksella 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.

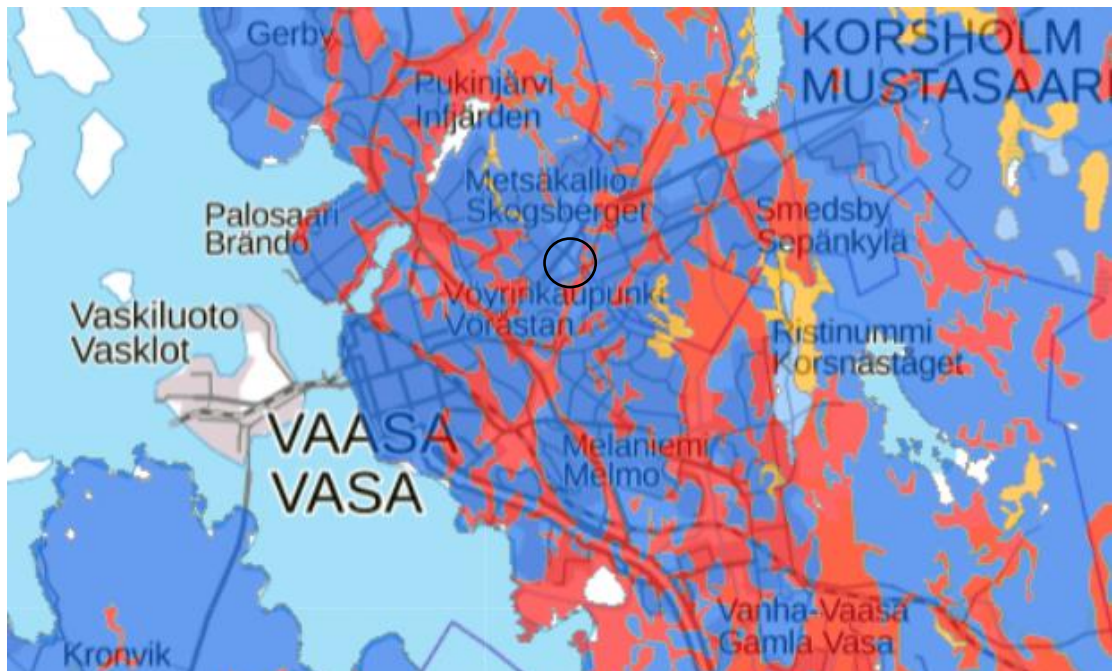
Liikennemelun määrästä tehtiin keväällä 2021 tarkistusmittauksia vuonna 2017 laaditun selvityksen melutuotoksen todentamiseksi. Selvityksen tilaajana oli Vaasan kaupunki ja mittaukset suoritti akustiikan, melun ja värinän asiantuntijayritys Akukon Oy.

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 katualueutta.



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
20.1.2026

Kaavaselostuksen liitteet

- LIITE 1. Asemakaavaehdotus merkintöineen 20.1.2026
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokitus
- LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
- LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 6. Tonttijakokartta



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

Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 06.11.2025

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 28.01.2026

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava
Stadsplan nr 1136

Mittakaava
Skala

Laitanut
Uppgjord av EKa, J-ML

Piirtänyt
Ritad av EKa

Pvm
Datum 20.1.2026

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

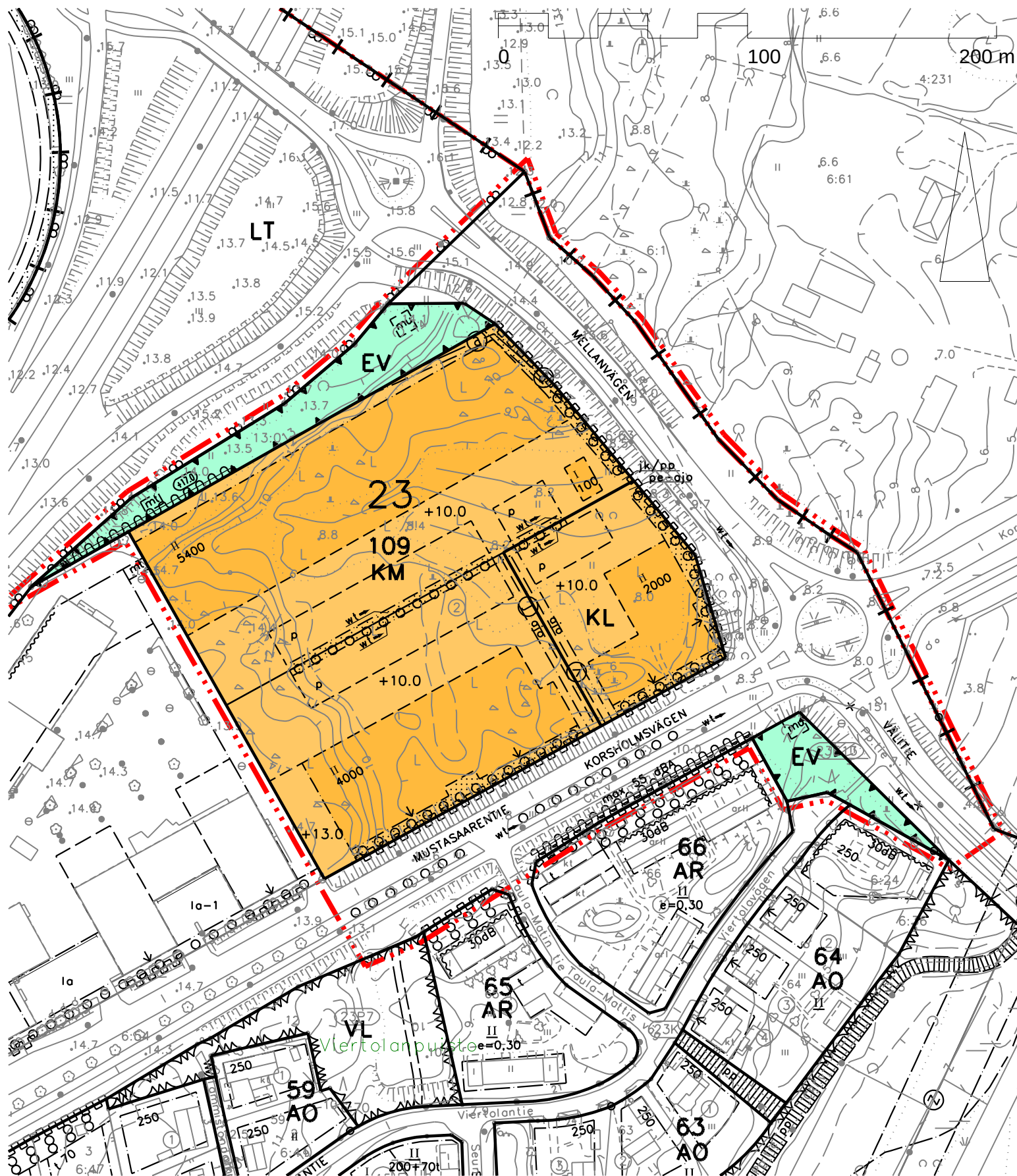
Kivikiilan tarkistus (ak1136)
Asemakaavan muutos

Justering av Stenkilen (ak1136)
Detaljplaneändring

KAVAEHDOTUS

20.1.2026

PLANFÖRSLAG



1:2000 (A4)

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

ak1136 kaavaehdotus 20.1.2026



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavara-kauppaa 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. Katu-julkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Muilta osin rakennusten Mustasaarentielle suuntautuvat julkisivut tulee toteuttaa ääntä absorboivana tai hajottavana.

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

- Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melun suoja-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.

- Kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.

- 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 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. Till övriga delar ska fasaderna på de byggnader som vetter mot Korsholmsvägen utformas så att de absorberar eller diffuserar ljud.

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.

- För det gemensamma reklamtornet för tomterna inom planområdet anvisas plats inom EV-området längs Karlebyvägen.

- 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.



Liikerakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavara-kauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa.
- Tontin kerrosalasta 40 prosenttia on oltava tuotanto- tai varastotilaa.
- 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. Katu-julkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Muilta osin rakennusten Mustasaarentielle suuntautuvat julkisivut tulee toteuttaa ääntä absorboivana tai hajottavana. Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustaväläisyyttä. 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.
- Kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

- På området får placeras utrymmeskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centruminriktad specialhandel.
- Av våningsytan på tomten ska 40 procent utgöras av produktions- eller lagerlokaler.
- 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 klättrväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas. Till övriga delar ska fasaderna på byggnader som vetter mot Korsholmsvägen utformas så att de absorberar eller diffuserar ljud. 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 klättrväxter planteras.
- För det gemensamma reklamtornet för tomterna inom planområdet anvisas plats inom EV-området längs Karlebyvägen.
- 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.

23

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

109

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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.

+10.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



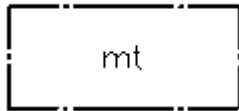
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.

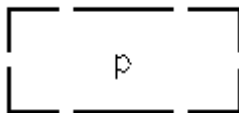


Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 20 kerrosalaneliömetrin (k-m²) suuruisen muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta där en transformatorstation på högst 20 kvadratmeter våningsyta (m² vy) får placeras.



Rakennusala kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille.
Mainostornin korkeus saa olla enintään 30 metriä.
Valaistuja mainoslaitteita ei saa suunnata Mustasaarentien puolelle. Liikkuvia, vilkkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja ei saa käyttää.

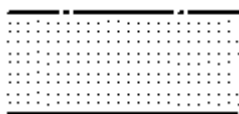
Byggnadsyta för ett gemensamt reklamtorn för tomterna inom planområdet.
Reklamtornets höjd får vara högst 30 meter.
Upplysta reklamanordningar får inte riktas mot Korsholmsvägen. Rörligt, blinkande eller uppåtriktat ljus får inte användas.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



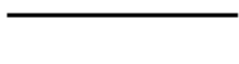
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



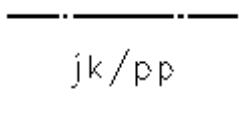
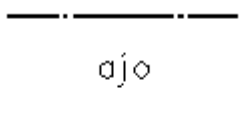
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



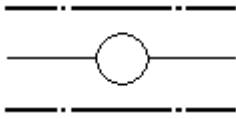
Katu.
Gata.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



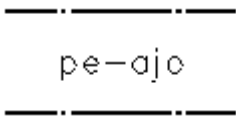
Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
För områdets interna gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



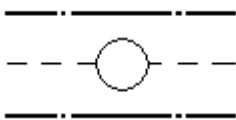
Ojaa varten varattu alueen osa.
a=avo-oja
Område reserverat för dike.
a=öppet dike



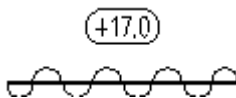
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



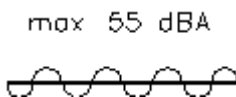
Pelastustie.
Räddningsväg.



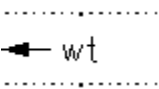
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesi, j=viemäri
För underjordisk ledning reserverad del av område.
v=vatten, j=avlopp



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.
Översvämningstråk. På området får inte byggas sådant som förhindrar vattnets lopp.
Riktgivande läge.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

1. LISÄRAKENTAMINEN

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi alueille voidaan sijoittaa sisäkäyntikatoksia, 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 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 (maalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytys-painanteet) 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. Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuoihin.

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 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

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

1. TILLBYGGNAD

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och bygggrätten 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 tomterna 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, filterings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via olje- och sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Dagvatten får inte ledas till sidodiken längs landsvägar.

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 dagvatten-nätet 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 detaljplaneförslag

V A A S A .
V A S A .

Juha-Matti Linna
20.1.2026

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaehdotuksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplane förslag

V A A S A .
V A S A .

Juha-Matti Linna
20.1.2026

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaehdotuksen
havainnemateriaali

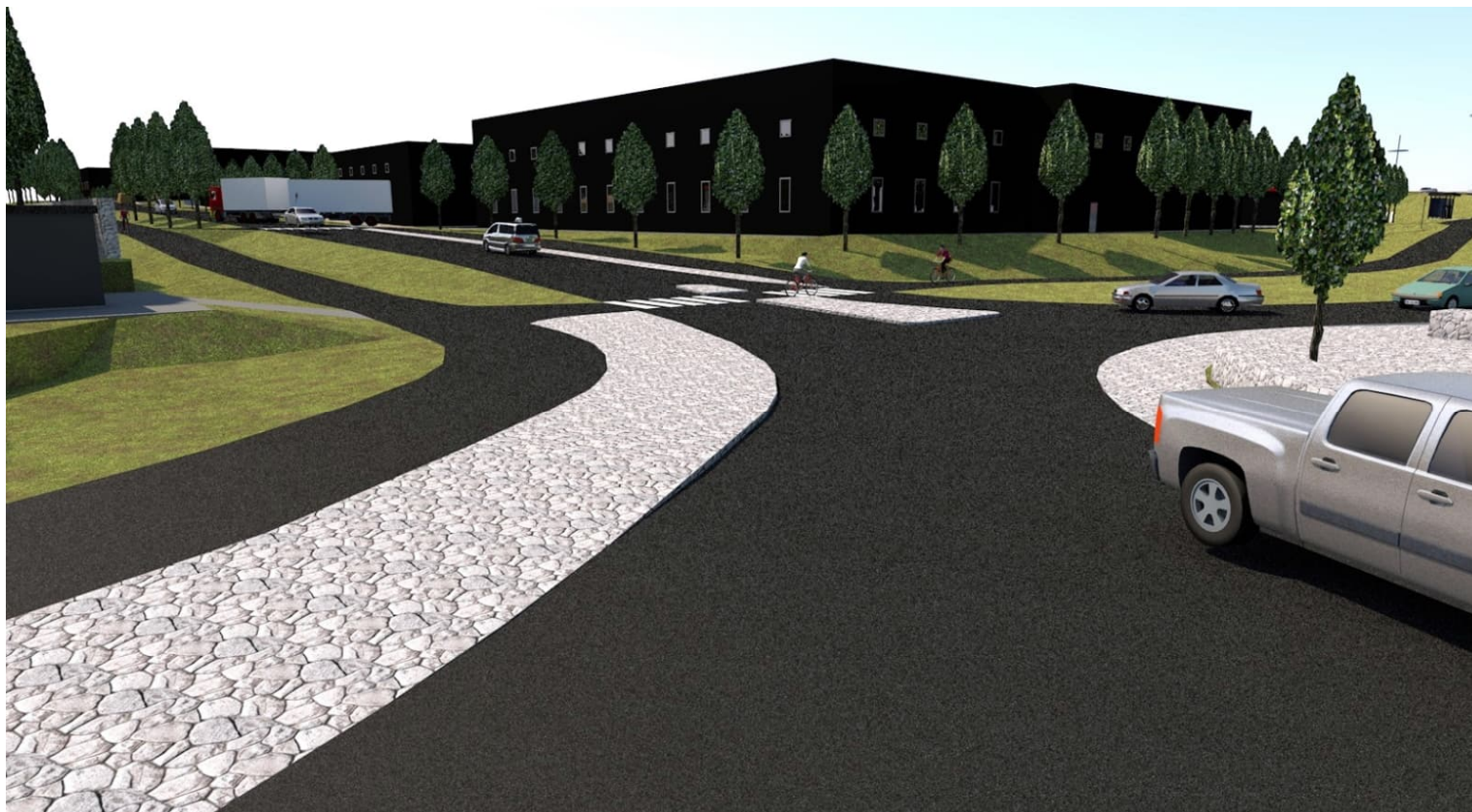


Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplaneförslag

V A A S A .
V A S A .

Juha-Matti Linna
20.1.2026

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaehdotuksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplane förslag

V A A S A .
V A S A .
Juha-Matti Linna
20.1.2026

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaehdotuksen
havainnemateriaali

Kivikiilan tarkistus Justering av Stenkilen HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER



M4	Suojametsä. Skyddsskog.	
PINTA-ALAT AREALER		2332 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal		2332 m ²



Asemakaava nro 1136

Kivikiilan tarkistus

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

21.1.2025

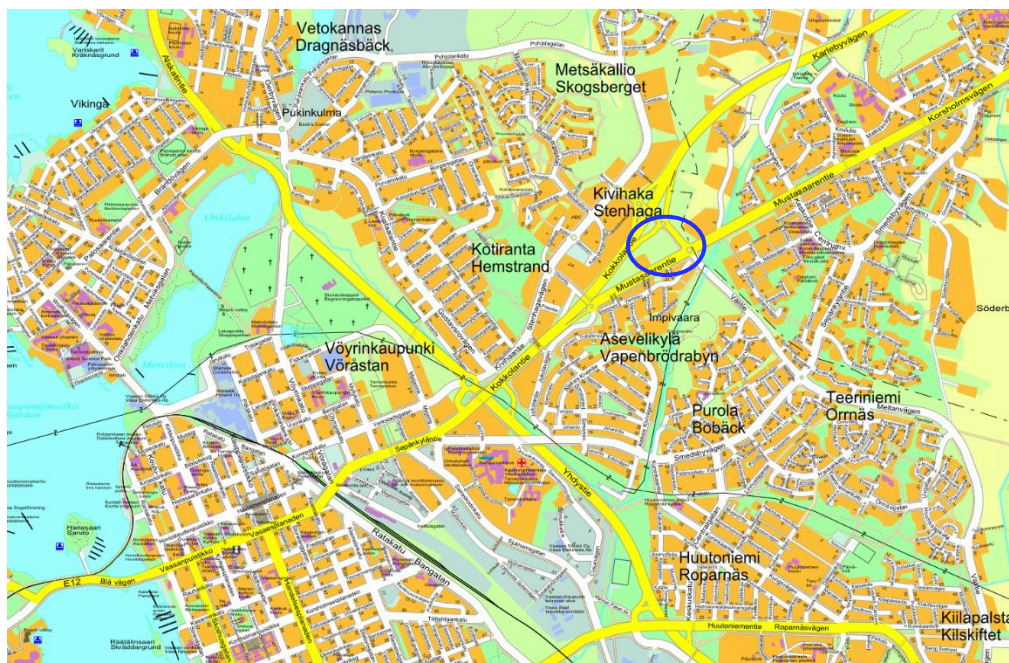
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta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

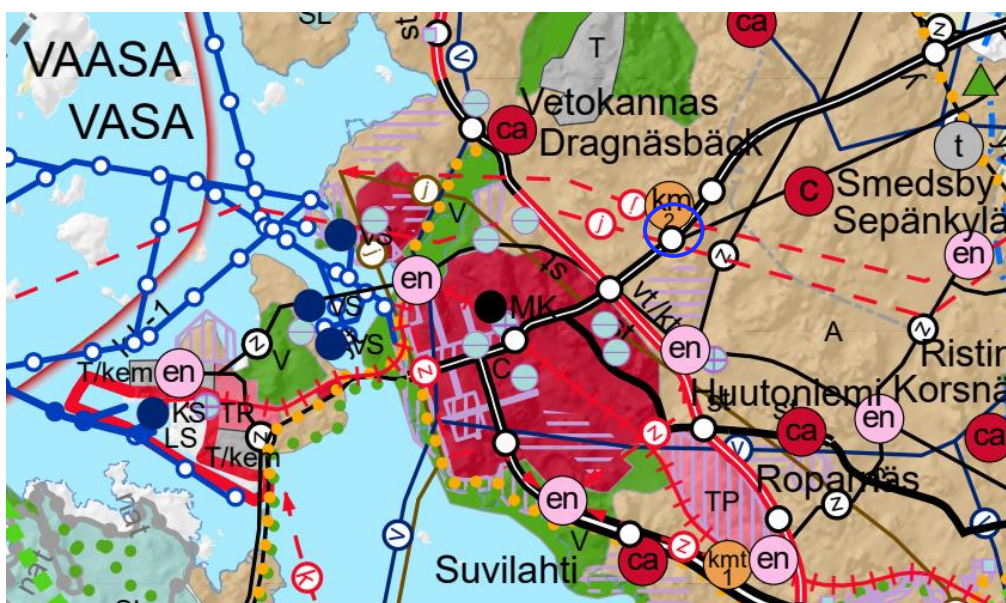
ak1136 Kivikiilan tarkistus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025
www.vaasa.fi/ak1136



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 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 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.

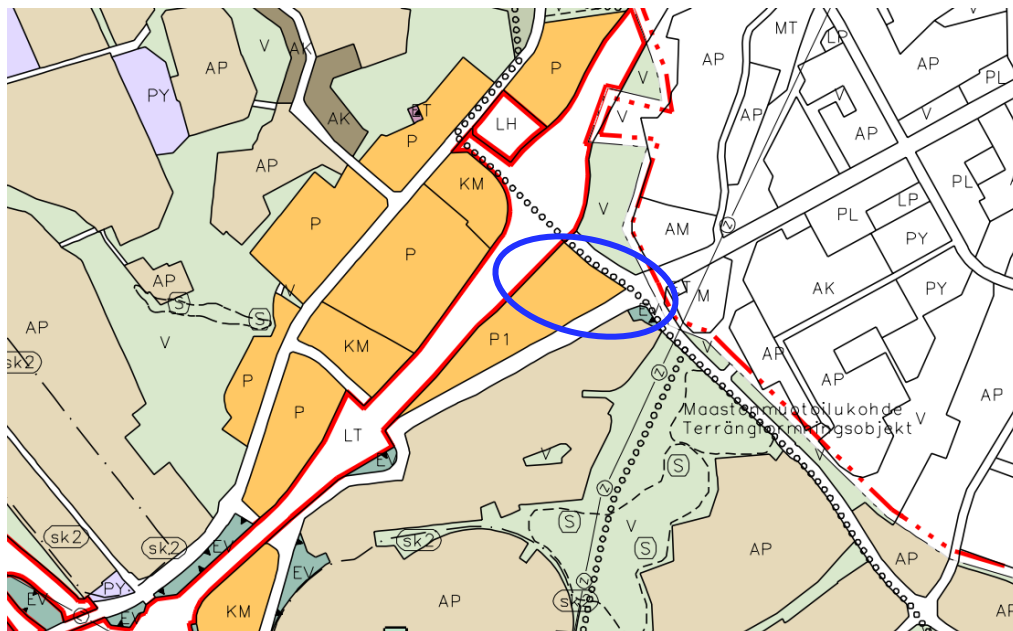


Kaavoitus • Planläggningen

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.

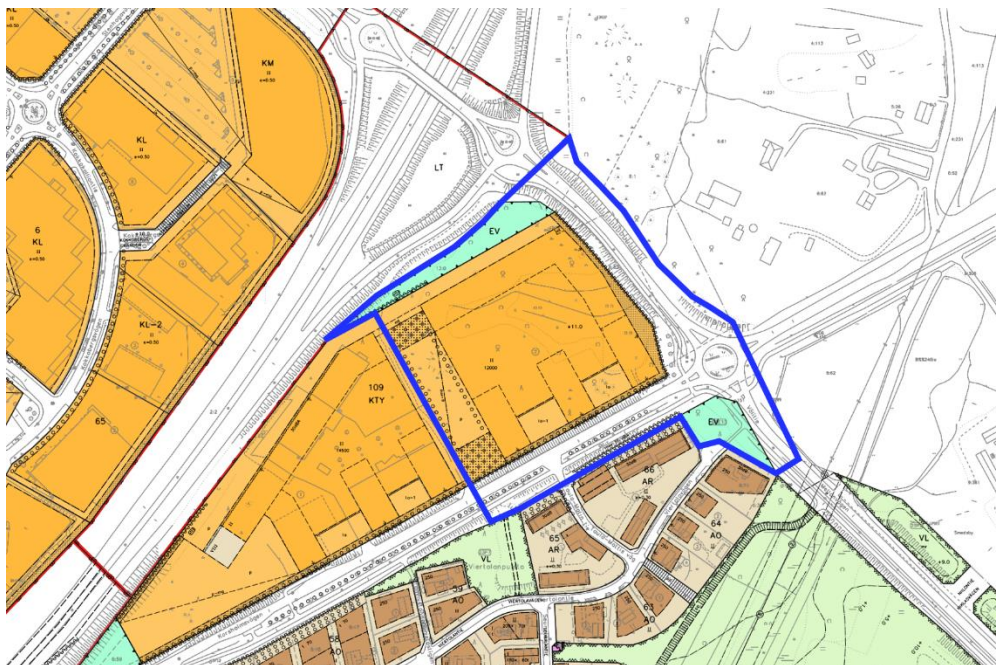


Kaavoitus • Planläggningen

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 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.

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 Välitien 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

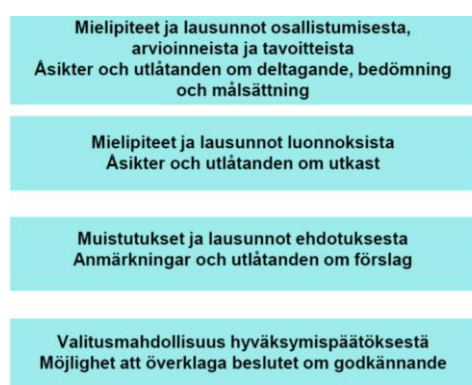
Sinisellä merkitty tahoja, joilla on kaava-alueella johto- tai putkilinjoja.

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

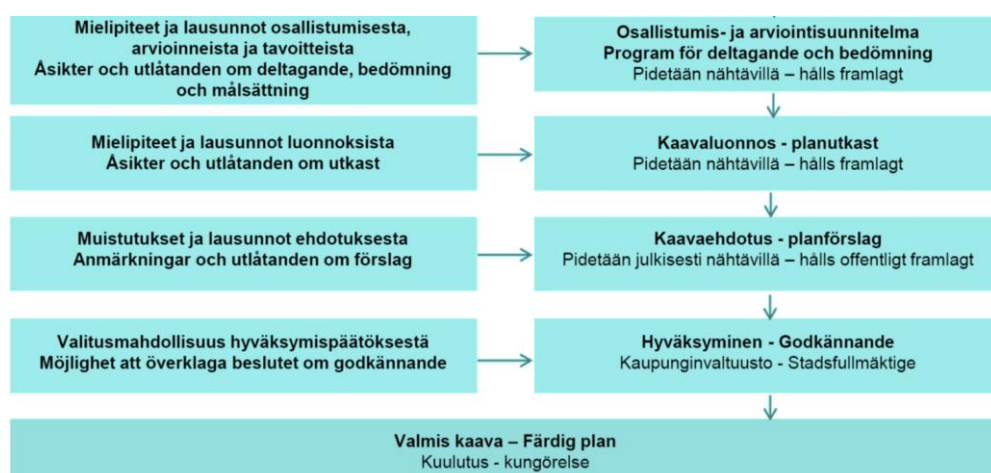
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?



Miten kaava etenee?



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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	9.1.2026
Kaavan nimi	Kivikiilan tarkistus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.1.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	6.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1136
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4576	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

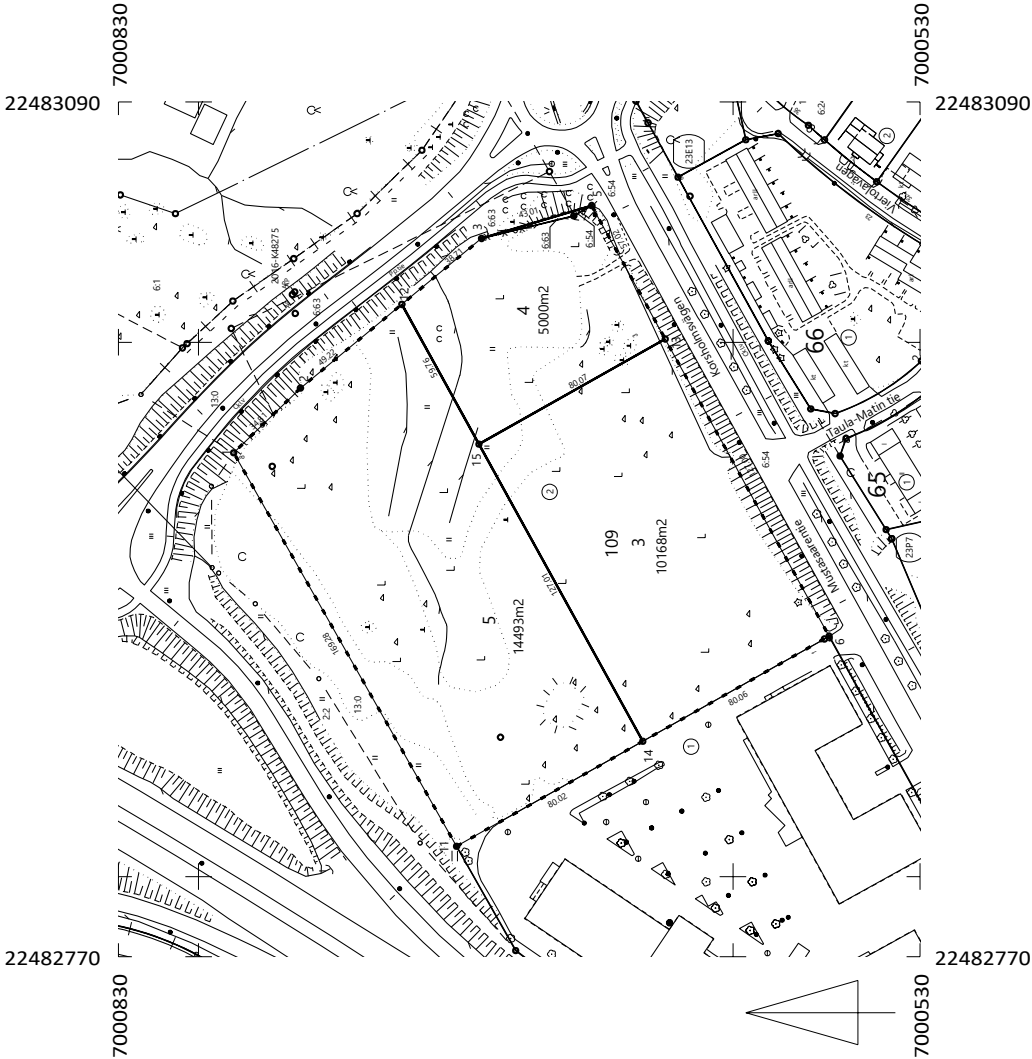
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,4576	100,00	0	0,00	0,0000	-460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9661	54,3			0,0038	-500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,0767	38,1			0,0841	
E yhteensä	0,4148	7,6			-0,0879	40
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,4576	100,00	0	0,00	0,0000	-460
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9661	54,3			0,0038	-500
KL	0,5000	16,9			0,5000	2000
KM	2,4661	83,1			2,4661	9500
KTY					-2,9623	-12000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,0767	38,1			0,0841	
Kadut	2,0767	100,0			0,0841	
E yhteensä	0,4148	7,6			-0,0879	40
EV	0,4148	100,0			-0,0879	40
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINAATÖRTECKNING
Tasokoordinaatio/Plankoordinaatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	7000786.874	22482958.627	0.000	
2	7000761.879	22482982.850	0.000	
3	7000694.090	22483038.845	0.000	
5	7000652.872	22483051.140	0.000	
6	7000564.006	22482889.994	0.000	
11	7000703.432	22482811.338	0.000	
12	7000723.933	22483014.194	0.000	
13	7000625.337	22483001.209	0.000	
14	7000633.740	22482850.654	0.000	
15	7000695.075	22482961.867	0.000	

MUODOSTUMINEN

KINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KINTEISTÖ	M-ALA	KINTEISTÖN NIMI
905-23-109-3	10168	10168	905-23-109-2		
905-23-109-4	5000	4962	905-23-109-2		
		6	905-401-6-54		HJÄRPEBO
		32	905-401-6-63		STADSGÅRD
905-23-109-5	14493	14493	905-23-109-2		

SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:2000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPÄN	1136	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD	KARTALEHDET KARTADELAR
26213			26213
EDELINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	3039	14.5.2018	TJNRO TJNR
			9053213
LASK BÄKN.	BTU		KAUP OSA STADSDDEL
RIIT RIITARE	OO		23
TARK GRANSK.	BTU		KORTTELI KVARTER
			109
			TONTIT TOMTERNA
			3-5
			MUUTTONTIT TOMTER SOM ÄNDRA TS
			23-109-2
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			