



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

RISTINUMMEN KESKUS

ASEMAKAAVA NRO 1087

ASEMAKAAVAN MUUTOS

29. kaupunginosa
korttelit 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 sekä pysäköinti-, katu- ja puistoalueita

Kaavoitus 11.8.2026

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	6
.....	7
.....	7
3.1.3 Luonnonympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	12
.....	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	16
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU	18
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
4.5.2 Asemakaavaaluonnos.....	19
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	22
4.5.4 Vuorovaikutus asemakaavan valmisteluvaiheessa.....	32
4.5.5 Asemakaavan muutosluonnos II.....	32
4.5.6 Asemakaavan muutosluonnos II nähtävilläolokautena tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	37
4.5.7 Asemakaavan muutosehdotus	37
4.5.8 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokautena tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	37
4.5.9 Julkisen nähtävilläolokauden jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	37
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	38
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	38
5.1.1 Mitoitus	38
5.2 ALUEVARAUKSET.....	38
5.2.1 Korttelialueet	38
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	39

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	39
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	39
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	40
5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	40
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	41
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	42
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	44
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	45
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	45
LIITTEET	45

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 27.11.2018 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksymällä kaavoituskatsauksen. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.2.-14.2.2019 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen ja Vasa-bladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.10. – 29.10.2019, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli 11 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Kaavaluonnos II/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus AKL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos II on ollut julkisesti nähtävillä x.x. – x.x.2026, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli x lausuntoa ja x mielipidettä.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot AKL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2019, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava AKL 188 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Ristinummen keskuksen asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuonna 2027.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kuusi kilometriä Vaasan keskustasta itään. Ristinummen suuralueella asuu noin 7500 asukasta. Alue on pääosin rakentunut 1970- ja 1980-luvuilla ja parhaimmillaan asukasluku on ollut jopa 10000.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue muodostaa Ristinummen ytimen, joka on aikanaan kaavoitettu 1970-1980 -lukujen lähiöihanteiden mukaisesti. Alueen yleissuunnittelussa on ollut ajalle tyypillinen kokonaisote, joka on pohjautunut arkkitehtikilpailun voittoon. Kilpailun Ristinummen aluesuunnittelusta voittivat arkkitehdit Erkki Kairamo ja Erkki Juutilainen ehdotuksellaan ”Lakeuden pistooli” vuonna 1965. Kilpailuun perustuva alueen osayleiskaava vahvistettiin vuonna 1974. Toteutus on kuitenkin jäänyt hieman vajaaksi – kaikkia katuja ja aukioita ei ole rakennettu suunnitellusti, jotkut tontit ovat jääneet tyhjilleen.

Vuonna 2025 lopullisesti purettu ostoskeskus vuodelta 1977 oli arkkitehtitoimisto Annikki Nurmisen suunnittelema. Rakennus oli yksikerroksinen ja kaksiosainen rakennus. Julkisivut oli muurattu tummanpunaruskeasta tiilestä. Kahden rakennusmassan välissä ja sisäpihaa reunustavilla julkisivuilla oli kevyet katokset. Liiketilat avautuivat sekä pysäköintipaikalle että katosten alle. Sisäpihalle oli tarkoitus tehdä toriaukio, mutta sitä ei toteutettu, vaan sisäpihalla on metsää. Rakennus edusti ajalle tyypillistä maanläheistä ostoskeskuksen tyyppiä. Vuonna 1995 käydyssä *Ekologinen lähiöuudistus Vaasan Ristinummelle* -suunnittelukilpailussa kuvattiin ostoskeskuksen aluetta seuraavasti: *”Alueella sijaitsee suuri osa Ristinummen palveluista. Ne on asemakaavassa sijoitettu Kappelinmäen eteläpuolelle palvelukeskukseksi, jonka toteutus on sekin keskenäinen ja ilme synkkä. Mm. torialue on osittain toteutumatta ja ala-asteen koulu rakennettiin alun perin tilapäiseksi.”*

Jyrsijänkatu 2:ssa oleva lähipalvelurakennus on rakennettu kahdessa osassa vuosina 1980 ja 1993. Nuorisotila Ristikka, Ristinummen sosiaali- ja terveysasema sekä hammashoitola sijaitsevat näissä tiloissa. Rakennus on osittain kaksikerroksinen. Julkisivumateriaali on tummahkoa tiiltä. Tyylillisesti rakennus edustaa kuitenkin ostoskeskusta monimuotoisempaa postmodernismia.

Vanha ala-aste on purettu. Avoimelle kentälle on rakennettu vuonna 2009 noin 300 m²:n päiväkotia.

Alueen arvot liittyvät lähiörakentamisen ideaaliin eli liikennejärjestelmän ulkoisyyttöisyyteen, kevyen liikenteen raitteihin ja palvelujen sijoittumiseen niiden varrelle. Tämän ideaalin säilyminen ja vahvistaminen sekä alueen säilyminen kaupunginosakeskukseksi on asemakaavamuutoksen tavoitteena.

Kuva 2. Ristinummen palvelukeskus.



Kuva 3. Ristinummen rakennuskantaa talvella 2019.



Kuva 4. Vaasan Setlementtiyhdistyksen rakennuttama mielenterveyskuntoutujien asuntola Kultaanummi ja Ristinummen kylätalo vuodelta 2000.



3.1.3 Luonnonympäristö

Ristinummen entisen alakoulun ja palvelukeskuksen lähetytyillä on virkistys-alue, joka on metsätyypiltään tuoretta kangasta.

Ympäristöhallinnon ympäristö- ja paikkatietopalvelun mukaan Ristinummen suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien esiintymisalueita, jotka olisi otettava huomioon suunnittelussa. Selvitysalueen läheisyydessä ei ole valtakunnallisia luonnonsuojelualueita tai paikallisia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita.



Kuva 5. Selvitysalueen luontotyypit:

- Kuvio 1: Tuore kangas
- Kuvio 2: Tuore kangas
- Kuvio 3: Joutomaa
- Kuvio 4: Lehtomainen kangas
- Kuvio 5: Tuore kangas

Asemakaava-alueelta laadittiin luontoselvitys maastokauden 2019 aikana. Alueelle tehtiin yhteensä 13 maastokäyntiä 11.4.-15.8.2019. Luontotyyppiinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyypppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Kasvillisuuskartoituksessa alueelta ei löydetty puustosta, pensas- tai kenttäkerroksesta alueellisesti harvinaisia kasvilajeja.

Linnustokartoituksissa selvitysalueella tavattiin yhteensä 30 lintulajia, joiden pesimisvarmuus viittasi pesintään alueella. Suunnittelualueella ei tavattu pesivänä Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella tavattiin erittäin uhanalaisiksi luokitellut tervapääsky, varpunen ja viherpeippo. Silmälläpidettäviä lajeja alueella olivat västäräkki, pensaskerttu ja harakka.

Erittäin uhanalaisten tai silmälläpidettävien lintulajien pesimäkantoihin ei Ristinummen asemakaavalla ole heikentävää vaikutusta, koska alueelle jää rakentamattomia ja luonnontilaisen kaltaisia viheralueita. Selvitysalueelta löytyi yksi Suomen luonnonsuojelulain 49 § mukainen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisääntymis- ja levähdyspaikka tulee huomioida alueen suunnittelussa siten, että pesäpuun läheisyyteen jätetään riittävästi metsää sekä puustoinen kulkuyhteys. Lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuoje-

lulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella lepakot ruokailevat selvitysalueen metsissä ja rakennusten läheisyydessä. Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä. Maastossa tehtyjen havaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko).

Ristinummen alueen suunnittelussa voidaan hyödyntää jo rakennettuja alueita siten, että pinta-alaltaan riittävä määrä viheralueita säilyy jatkossakin alueella. Asemakaavassa on huomioitava aluevarausmerkinnällä ja kaavamääräyksellä luonnonsuojelulailla tiukasti suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.



Kuva 6. Liito-oravakartoitus, Vaasan kaupunki 2019.



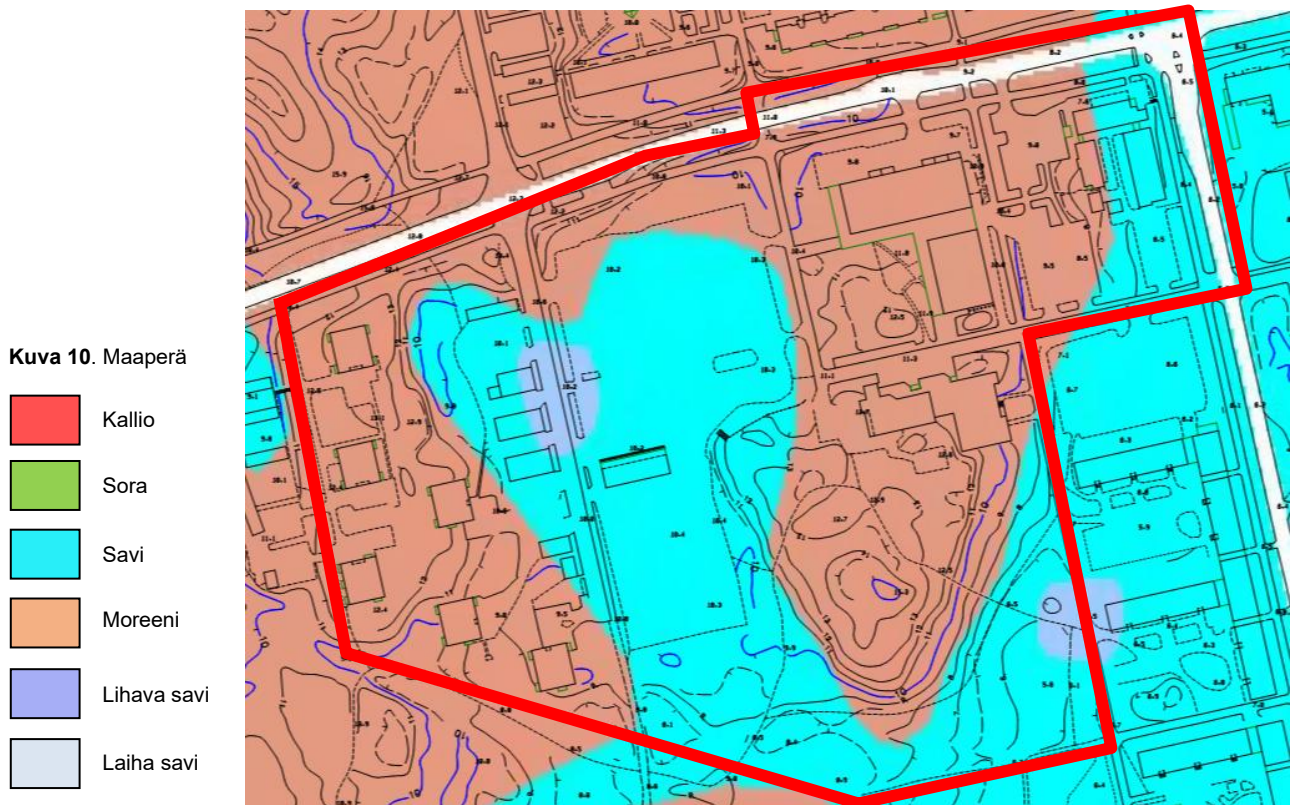
Kuva 7. Ristinummen keskuksen lähivirkistysalueen lehtomainen kangas.



Kuva 8. Lehtomainen kangas.

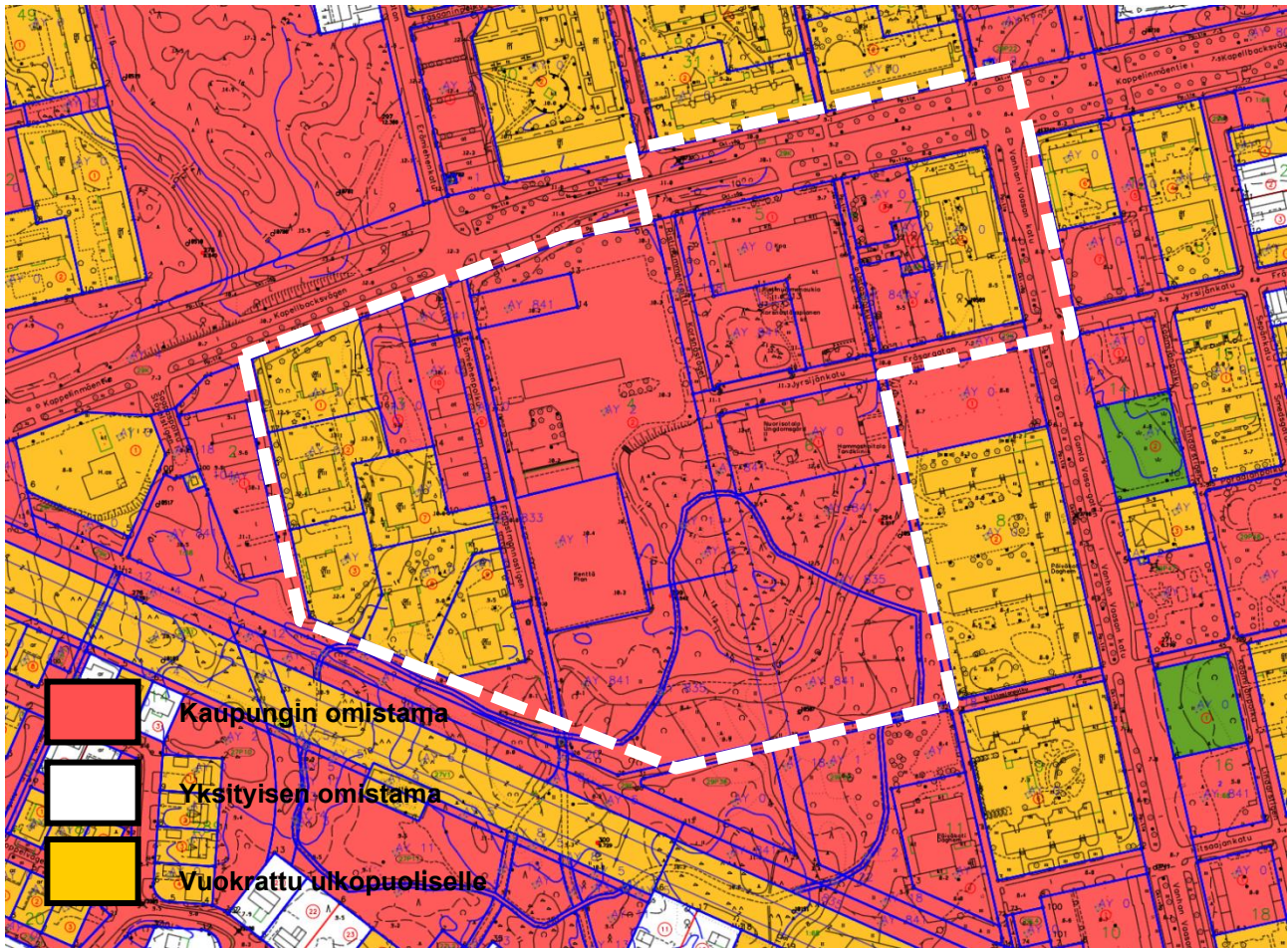


Kuva 9. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki.



Kuva 11. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti (kuva 12). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (kuva 13). Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava nro 441, vahvistunut 5.12.1973.
- Asemakaava nro 472, vahvistunut 20.5.1976.
- Asemakaava nro 750, vahvistunut 4.5.1992.
- Asemakaava nro 776, vahvistunut 28.6.1993.
- Asemakaava nro 791, vahvistunut 29.1.1998.

Ote ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 14.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2 ja tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako- ja rekisteri:

Tontti 29-3-6 on merkitty tonttirekisteriin 1.9.1975.
 Tontti 29-3-10 on merkitty tonttirekisteriin 13.1.2000.
 Tontti 29-4-2 on merkitty tonttirekisteriin 4.11.1976.
 Tontti 29-5-1 on merkitty tonttirekisteriin 8.9.1977.
 Tontti 29-6-1 on merkitty tonttirekisteriin 18.4.1980.
 Tontti 29-7-1 on merkitty tonttirekisteriin 7.8.1987.
 Tontti 29-7-3 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1999.
 Tontti 29-7-4 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1999.
 Tontti 29-7-5 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1999.
 Tontti 29-8-1 on merkitty tonttirekisteriin 27.5.1974.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 5.2.2019.

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

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Ristinummen keskus, rakennusinventointi, Vaasan kaupunki, kaavoitus 2019
- Vaasan Ristinummen luontoselvitys 2019, Vaasan kaupunki, kaavoitus 2019
- Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi, WSP 2018

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella tällä hetkellä voimassa olevat asemakaavat ovat osittain vanhentuneita. Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan Ristinummen keskuksen täydennysrakentaminen siten, että alueelle olisi mahdollista saada lisää asukkaita ja uusia palveluja työpaikkoineen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 27.11.2018 hyväksynyt vuoden 2019 kaavoituskatsauksen, jolloin asemakaavamuutos on tullut vireille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.

Viranomaiset ja muut organisaatiot: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Aluehallintovirasto, Puolustusvoimat, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Mustasaaren kunta, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Loihde Oyj, Elisa Oyj, Posti Oy ja Vaasan ympäristöseura ry.

Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Vaasan kaupungin hallintokunnat: kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, kaupunkikehitys, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Varhaiskasvatus, Kulttuuri- ja kirjastopalvelut sekä Liikuntapalvelut.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

ELYn näkemyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarvetta käydä. Työneuvottelu Ristinummen keskuksen asemakaavaluonnoksesta pidettiin 27.11.2019. ELYn edustajat esittivät näkemyksiään seuraavasti:

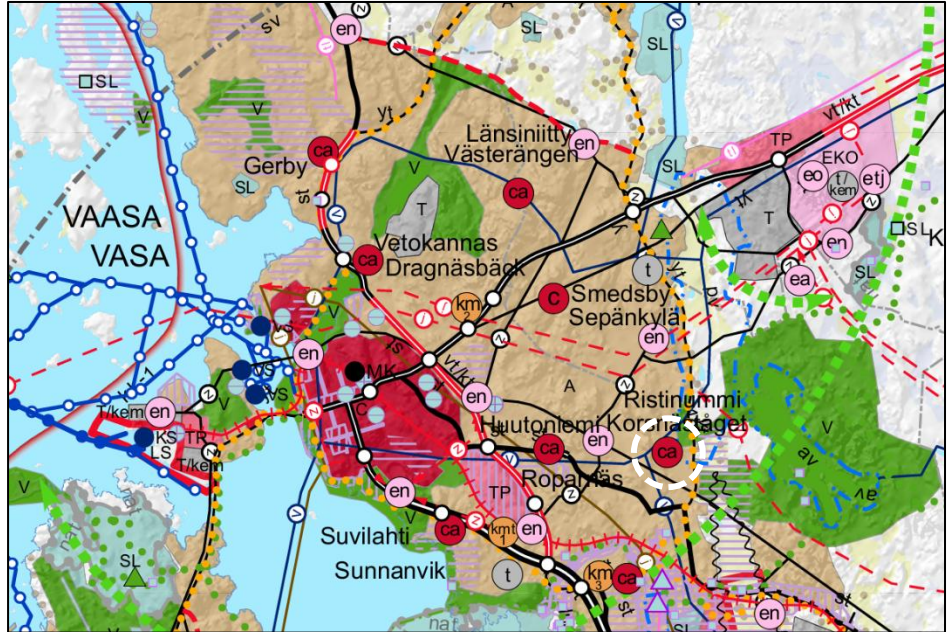
- Kaupunkipientalojen ja olemassa olevien pistekerrostalojen kiinteistökohtaiset tarpeet on huomioitava.
- Ei ole tarvetta pitää viranomaisneuvottelua, mutta ehkä työkokous ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
- Voisiko liiketiloja keskittää mieluummin useampaan kerrokseen?
- Ostospolun muuttuessa osittain joukkoliikennekaduksi pyörä- ja autoliikenteen yhdistäminen voi vaarantaa liikenneturvallisuuden esim. liityntäpysäköinnin lähistöllä. Voisiko pysäköintialueille olla katuysteys muualta?
- Onko Ristinummella riittävä liikennevirta tukemaan liityntäpysäköinnin sijoitusta alueelle?
- Voisiko Ravilaakson mallia pysäköintiyhtiöstä soveltaa myös Ristinummella, jolloin voisi varata korttelin pysäköintiyhtiötä varten?

- Liito-oravan elinpiiriä kuvaava luo-merkintä ei sovi liikkuvan lajin suojeluun, viitasammakon suojeluun merkintä soveltuisi paremmin.
- Kaavassa voisi käyttää VL/s- merkintää koko metsikön suojeluun, koska nyt suojeltua laajemmalla alueella kasvaa liito-oravalle tärkeää varttunutta haapaa ja kuusta.
- Olemassa oleva kuntorata tulisi huomioida kaavassa (kunnostamistarve).
- Hanke sinällään kannatettava, mutta toimintojen rajoja ja korttelirakennetta vielä työstettävä ehdotukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

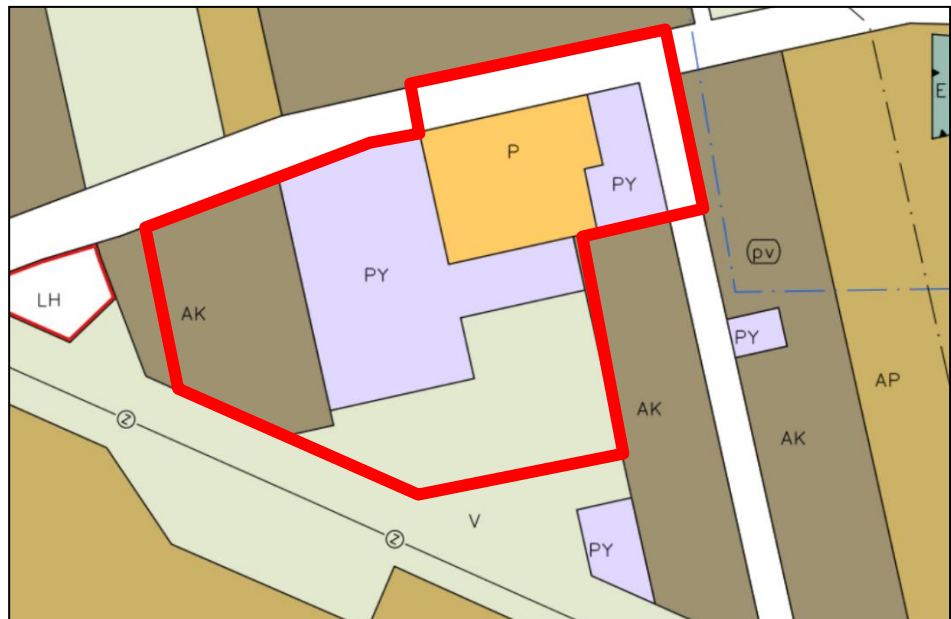
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Maakuntakaavassa Ristinummen keskuksen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja lähipalvelukeskukseksi (ca). Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa alueen asemakaavoitusta.



Kuva 12. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

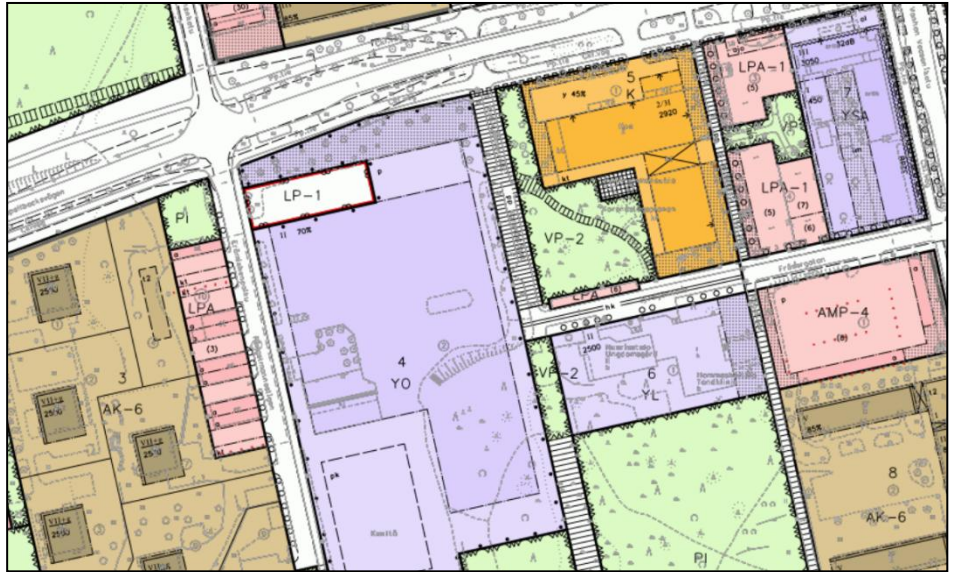
Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), asuinkerrostalojen alueeksi (AK) ja virkistysalueeksi (V).



Kuva 13. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat nro 441, 472, 750, 776 ja 791. Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu liike- ja toimistorakennusten kort-

telialueesta (K), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueesta (YSA), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO), pysäköimisalueesta (LP¹), autopaikkojen korttelialueista (LPA, LPA-1 ja AMP⁴), istutettavasta puistoalueesta (PI) sekä katualueista.



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2.-14.2.2019. Alla on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä:

1. *Pohjanmaan pelastuslaitos* 11.2.2019 (saapunut 12.2.2019):

Kaavatyössä tulee tiedostaa ja huomioida, että kaava-alue kuuluu pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitteluohjeen mukaiseen I riskiluokan alueeseen. Pelastuslaitoksen yksiköt eivät toteutuneissa onnettomuuksissa ole saavuttanut aluetta riskiluokan edellyttämässä ajassa. Aluehallintovirasto on huomauttanut puutteesta, ratkaisua on haettu mm. HALI-järjestelmällä (liikennevalo-ohjaus pelastusajoneuvoille) ja sivupaloaseman tarveselvityksellä Liisanlehdon kaavahankkeen yhteydessä. Pelastustoimen toimenpiderekisteriin PRONTO rekisteröidään vuosittain huomattava määrä onnettomuuksia alueella. Riskiluokkien määrittämisperusteena käytetään regressiomallilla määriteltä riskitasoa. Regressiomallin selittäjinä ovat asukasluku, kerrosala ja niiden yhteisvaikutus. Regressiomalli on kehitetty toteutuneiden rakennuspalojen perusteella. Mallin avulla ennustetaan riskitaso kullekin 1 km x 1 km ruudulle. Liikenteellinen saavutettavuus alueelle ja erityisesti kaava-alueen sisällä rakennuspaikoille on tärkeää.

Vastine: Ristinummen keskuksen asemakaava-alueen sisällä huomioidaan pelastusajon toimivuus.

2. *Pohjanmaan museo* 14.2.2019 (saapunut 14.2.2019):

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelutyössä tulee huomioida Ristinummen kaupunginosan rakentuminen ja kehittyminen sekä kaupunginosan keskusta-alueen erityinen luonne ja rakennuskanta. Museo esittää, että alueen rakennuskanta inventoidaan ja rakennuksien arvot sekä mahdollinen suojelutarve selvitetään. Maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Asemakaava-alueen rakennuskanta inventoidaan kaavaprosessin aikana.

3. *Pohjanmaan liitto* 14.2.2019 (saapunut 14.2.2019):

Pohjanmaan liitolla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.

Vastine: Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.

4. *Ristinummen Palvelukeskus Oy* 13.2.2019 (saapunut 15.2.2019):

Ristinummen Palvelukeskus Oy haluaa muuttaa yhtiön hallinnoiman tontin asemakaavamerkinnän asuinrakentamisen mahdollistavaksi. On selkeästi nähtävissä, että alueella ei ole tarvetta nykyisen suuruisille liiketiloille alueen liikerakentamisen siirryttyä mm. S-marketin ympäristöön. Tällä hetkellä suurin osa yhtiöön kuuluvista tiloista on tyhjiään.

Palvelukeskuksen rakennukset ovat vanhoja ja peruskorjauksen tarpeessa, jota ei kuitenkaan nykytilanteessa ole mahdollista lähteä suorittamaan. Palvelukeskuksen osakkaiden enemmistön kanta on, että ko. tontille tulisi määritellä ainakin ympäristössä olevan rakennuskannan korkuisten (3-4 kerrosta) kerrostalojen rakentamisen mahdollistava kaavamerkintä. Mikäli alueelle edelleen olisi tarvetta pienille liike- ja toimistotiloille, niitä voitaisiin sijoittaa asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen.

Vastine: Kaavaproessin aikana tehdään rakennusinventointi, jonka perusteella määritetään mahdolliset suojelutarpeet. Ristinummen asemaakaavan tavoitteena on luoda edellytykset vilkkaan ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen rakentamiseksi. Tähän kuuluu sekä asumisen ja liiketilojen kaavoittaminen.

5. *ELY-keskus* 18.2.2019 (saapunut 19.2.2019):

ELY-keskus ottaa tarvittaessa kantaa kaavahankkeeseen MRL:n 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. Vaikka asemakaavan muutos koskee ilmeisesti pääosin olemassa olevan palvelukeskuksen toimintojen sisäistä kehittämistä, pitää ELY-keskus hanketta mielenkiintoisena. Ristinummi on ollut useasti kohdealueena erilaisissa valtakunnallisissa lähiökehittämishankkeissa ja kaupunginosan kiinnostavuutta lisää sen läheisyys Laajametsän tulevaan suurteollisuusalueeseen, minkä johdosta ELY-keskus haluaa osallistua valmistelutyöhön ja varaa itsellään lausuntomahdollisuuden kaavasta. Muilta osin hankkeesta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine: Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.

6. *Suomenkielinen ja ruotsinkielinen perusopetus* 4.3.2019 (saapunut 4.3.2019):

Vaasan kaupungin varhaiskasvatuksella, suomenkielisellä perusopetuksella ja ruotsinkielisellä perusopetuksella ei ole huomauttamista Ristinummen keskuksen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle kaupunginosakeskukselle, johon voi sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja sekä asumista.

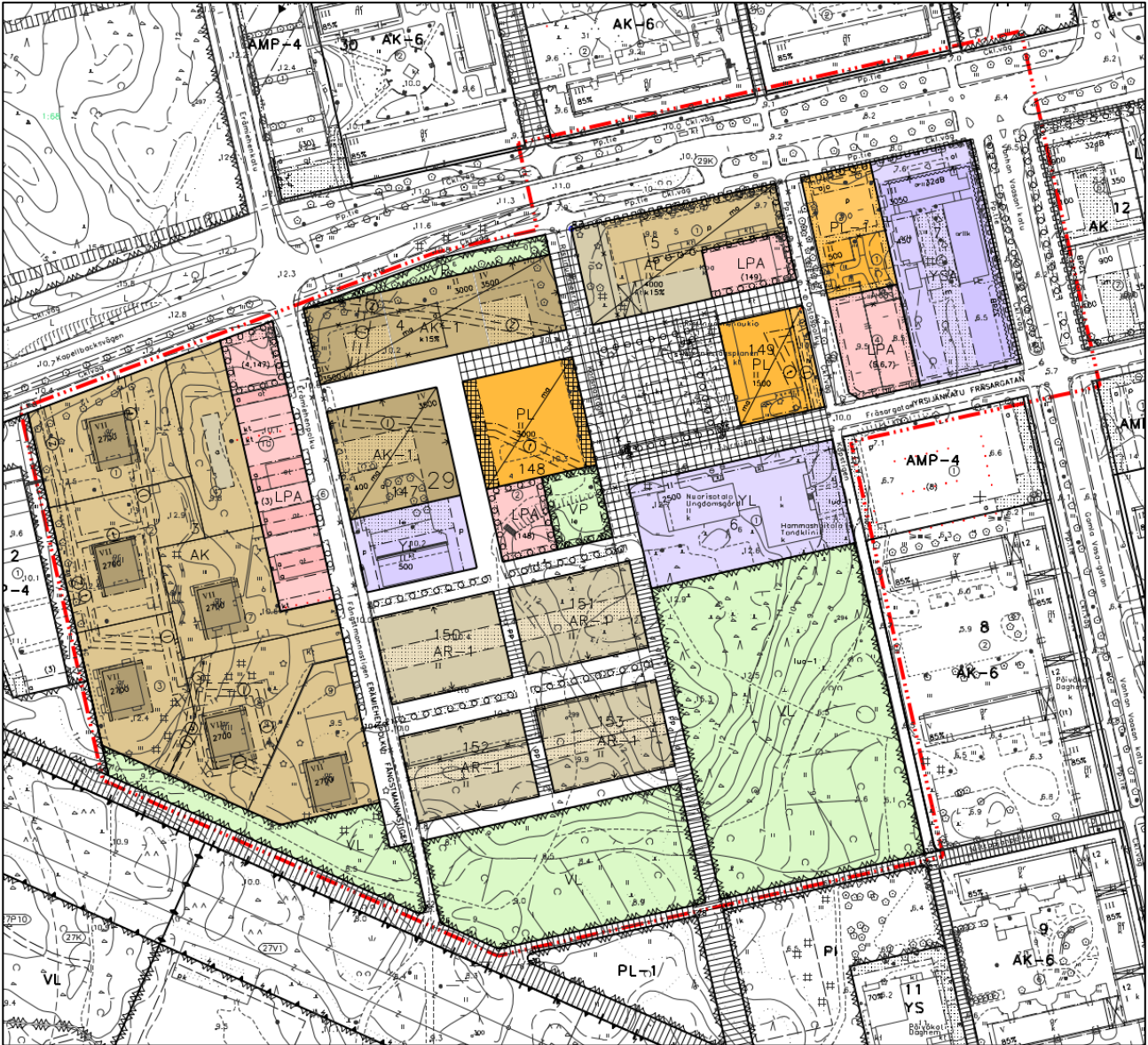
Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty asuin- ja liikerakennusten, lähipalvelurakennusten, julkisten lähipalvelurakennusten, kaupunkipientalojen ja autopaikkojen korttelialueita sekä puisto- ja lähivirkistysalueita.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat polkupyörä- ja autopaikat:

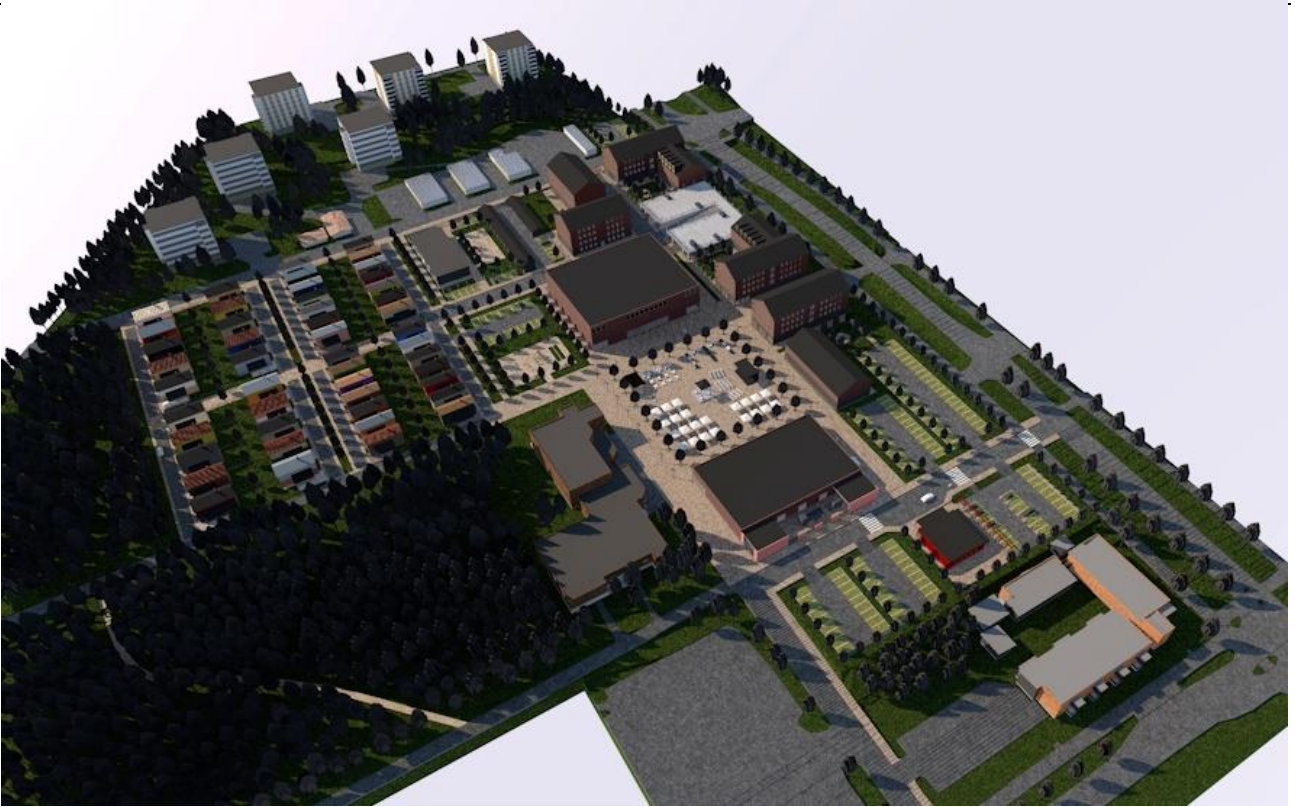
- asuinitilat 1ap/85 k-m², 2pp/30 k-m²
- liike- ja toimitilat 1ap/50 k-m², 1pp/50 k-m²

yleiset rakennukset 1ap/200 k-m², 1pp/50 k-m²

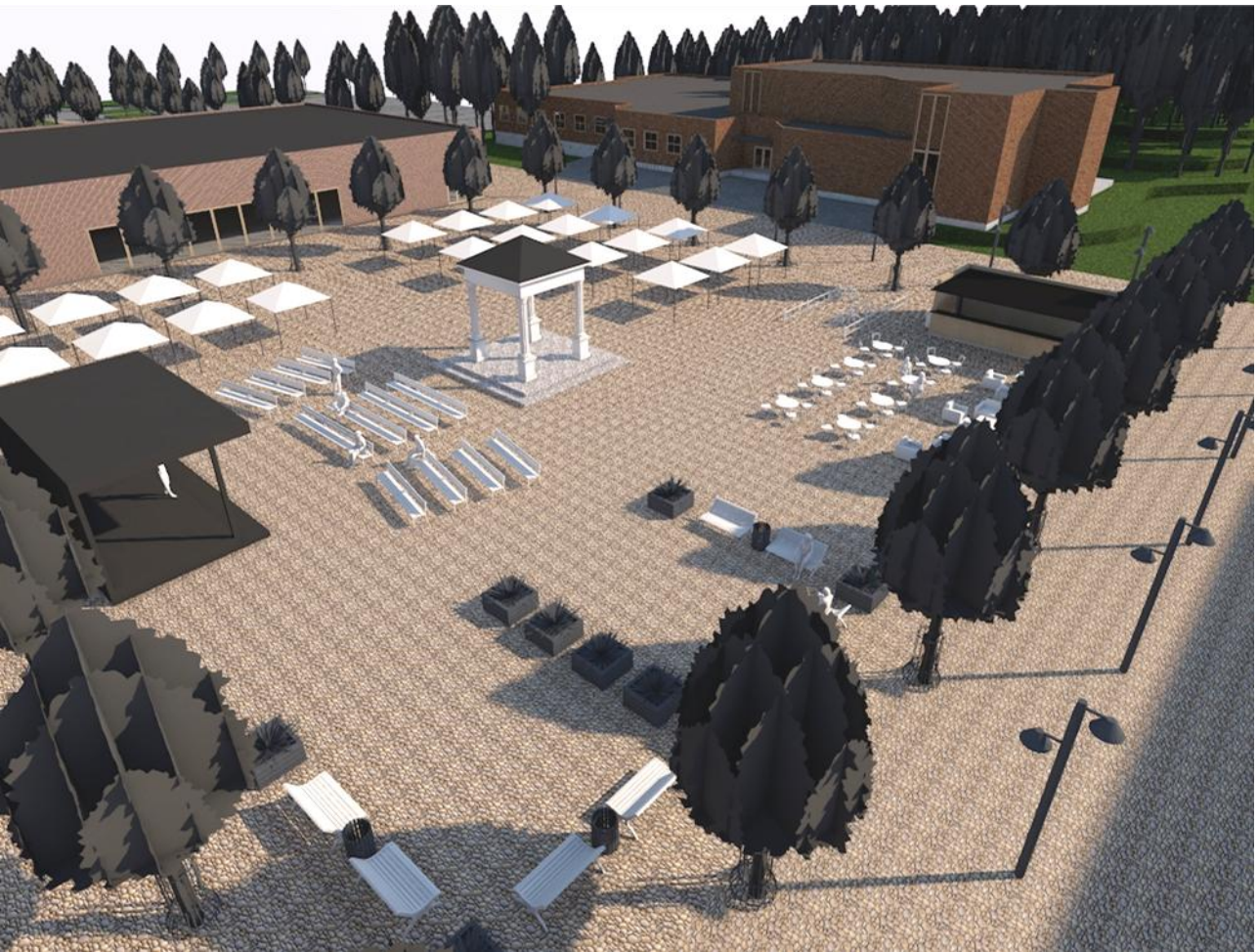
Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto-paikkoja.



Kuva 15. Asemakaavaluonnos.



Kuva 16. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva.



Kuva 17. Tapahtumatori.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 16.-29.10.2019 on tullut 11 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. Elisa Oyj 9.10.2019 (saapunut 9.10.2019):

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

2. ELY-keskus 17.10.2019 (saapunut 23.10.2019)

Ristinummi edustaa Vaasassa Suomen voimakkaimman kaupungistumiskauden lähiörakentamista yhdessä Suvilahden ja Isolahden lähiöiden kanssa. Alueen asemakaava perustuu vuonna 1965 järjestetyn Vanha Vaasa-Ristinummi alueen suunnittelukilpailun voittajaehdotukseen ”lakeuden pistooli”, jonka olivat laatineet arkkitehdit Erkki Kairamo ja Erkki Juutilainen. Ristinummi ja sen keskus ovat olleet useasti kohdealueena erilaisissa valtakunnallisissa lähiökehittämishankkeissa joihin kuului mm. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n ja Vaasan kaupungin vuonna 1995 järjestämä arkkitehtikilpailu, jonka tavoitteena oli Ristinummen ympäristön parantaminen kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti – mitä voi yhä pitää ajankohtaisena teemana.

Ristinummen keskuksen kaavahanke on luonnosvaiheessa ja hankkeen valmisteluasiakirjat ja kaavakartta ovat vain pohjana asemakaavaehdotuksessa esitettävälle suunnitelmalle. Luonnosvaiheesta johtuen ELY-keskus esittää, että hankkeen jatkosuunnittelussa sekä valmisteluasiakirjojen sisällössä kiinnitettäisiin huomiota seuraaviin seikkoihin.

Rakennustapa ja tehokkuus:

- Vanhojen pistetalojen muodostaman korttelin 29-3 osalta kaavassa tulisi huomioida rakentaminen, kerrosluku, rakennusalat ja muu maankäyttö MRL:n mukaisella tavalla siten, että kaava vastaa toteutunutta tilannetta. Kaavassa voidaan kuitenkin esittää alueelle asumisviihtyisyyttä tukevaa lisärakentamista ja parannuksia/joustoa pihatilojen ja muun maankäytön järjestämiselle.
- Ristinummen keskuksen alueella AK- ja AL-alueiden rakentaminen tukeutuu pääasiassa maanalaiseen -/kansipysäköintiin. Alueen rakennustapa sekä asuntohinnottelu huomioiden jatkotyössä ja selostuksessa tulisi arvioida tarkemmin rakennustavan toteutusedellytykset alueella. Korttelialueilla on lisäksi paljon yhdyskuntateknisiä rasitealueita, joilla on vaikutusta tonttien rakennustapaan ja kustannuksiin. Kaavassa tulisi tutkia tarkemmin rasitealueiden siirtomahdollisuuksia tai vaikutusta rakentamiseen.
- Entisellä koulutontilla sijaitseva parakkipäiväkotito on huomioitu luonnoksessa rakennusalojen ja pihatilojen osalta ”pysyvänä” rakennuksena. Mikäli alueella on tarvetta päiväkodille se olisi tarkoituksenmukaista huomioida rakennusoikeuden määrän ja pihatilojen laajuuden sekä sijainnin osalta uudisrakennuksena.

- Alueelle on osoitettu liityntäpysäköintipalvelujen korttelialue (PL-1). Kyseiset palvelut sijoitetaan yleensä vilkkaisiin julkisen liikenteen solmukohtiin, joihin suuntautuu paljon lähialueiden työpaikkaliikennettä. Ko. toiminnan sijoittumista/tarvetta alueelle on syytä perustella tarkemmin.

Liikenne ja julkiset tilat:

- Alueen laatutekijäksi on katsottu ulkosityöttöinen liikenneratkaistu. Esitetty korttelirakenne ja katuverkko sekä LPA-alueiden sijoittaminen keskeisille alueille mahdollistavat kuitenkin ajoneuvo- ja kevyenliikenteen sekoittumisen.
- Liityntäpysäköintipalveluiden korttelialueen sijainti voimassa olevan asemakaavan LPA-alueella muuttaa kevyenliikenteenreittinä toimineen Ostospolun katualueeksi koko asemakaava-alueen pituudelta.
- Luonnoksen keskusaukio saattaa olla mitoitukseltaan turhan laaja eivätkä sitä ympäröivät rakennukset rajaa tilaa riittävästi.

Luontoympäristö ja vesitalous:

- Vaikka maankäyttö- ja rakennuslaissa ei enää erityisesti painoteta puistoalueiden määrällistä säilyttämistä, tulee MRL:n 54 §:n mukaan kaavoituksessa huomioda, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Jos puistoalueita alueen tiivistämisen ja asuntotuotannon turvaamiseksi joudutaan pienentämään, tulisi tiivistämisen yhteydessä pyrkiä parantamaan säilytettävien puistoalueiden laatua ja toiminnallisuutta. Kaupunkipientalojen korttelialueet (AR-1) 151 ja 153 on sijoitettu myös Vaasan viheraluejärjestelmän tavoitteiden vastaisesti maiseman herkille lakialueille.
- Luontoselvitys tulee päivittää ja liittää kaava-asiakirjoihin.
- Esitetty rakentaminen lisää huomattavasti hulevesien virtaamaa Erämiehenpolun suuntaiselle laaksopainanteelle. Kaavaselostuksessa todetaan, että alue liitetään kaupungin hulevesiverkostoon. Selostus tulee päivittää selvityksellä, jossa todetaan verkoston riittävyys tai/ja mahdollisesti tarvittavat imeytystoimet.

Kulttuuriympäristö:

- Hanketta varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys tulee liittää asiakirjoihin ja selostuksessa tulee tarkemmin käsitellä uudisrakentamisen liittämistä vanhaan rakennuskantaan.
- Ristinummen ostoskeskus on ollut oleellinen osa alueen palvelurakennetta ja identiteettiä. Kyseiset 60- ja 70-luvuilla rakennetut ja kaupalliset aluekeskukset ovat myös valtakunnallisessa mielessä uhanalaista rakennuskantaa. PL-korttelin 149 rakennusala mahdollistaa rakennuksen säilymisen, mutta sen pohjoispuolelle sijoitettu pysäköintialue ei mahdollista rakennusryhmän eheyttämistä uudisrakentamalla. Kaavassa tulee perustella tarkemmin kohteen purkutarvetta ja säilyttämismahdollisuuksia.
- Selostusta tulee täydentää alueen rakennushistorian osalta ja selvittää, ovatko vuonna 1995 järjestetyssä ekologisessa lähiöuudistuskilpailussa esitetyt ratkaisut hyödynnettävissä myös nykyisessä kaavahankkeessa.

Muilta osin hankkeesta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine: Kaavan jatkotyössä joudutaan pohtimaan kerrostalorakentamisen mahdollistamista Ristinummen keskukseen ylipäänsä, koska kerrostaloasuntojen rakentaminen on heikon kysynnän takia taloudellisesti haastavaa. Mahdollisen päiväkodin sijoittaminen Ristinummen keskukseen vaatii isompaa

tonttivarauksista, mitä kaavaluonnoksessa on esitetty. Pysäköintialueet pyritään kaavan jatkotyössä sijoittamaan niin, että risteämiset kävelijöiden ja pyöräilijöiden kanssa minimoidaan. Keskusaukion kokoa pienennetään. Kaupunkipientalojen korttelialueita voidaan pienentää siten, että olemassa olevaa viheraluetta säilyy. Luontoselvitys on tehty vuonna 2019 ja sitä on referoitu kohdassa 3.1.3 *Luonnonympäristö*. Luontoselvitystä päivitetään keväällä ja kesällä 2026. Hulevesien käsittelyä koskeva määräys lisätään kaavamääräyksiin. Ristinummen keskuksen rakennusinventointi -raporttia on referoitu kohdassa 3.1.2 *Rakennettu ympäristö* ja se on liitetty kaavan asiakirjoihin.

3. *Vaasan Vesi 25.10.2019 (saapunut 25.10.2019):*

Alueen mahdollisen townhouse-korttelin tonttijakoa tulee miettiä tarkemmin varsinaisessa kaavassa. Onko jokainen kiinteistö omalla tontilla, jolloin jokaiselle joudutaan tuomaan oma vesihuolto tai kustannustehokkaasti yksi iso tontti ns. taloyhtiöperusteinen, jossa yksi vesihuoltoliittymä ja muut tontin sisäisesti? Alueen vesi- ja viemärijohdot sekä jätevedenpumppaamo rakennetaan katutöiden yhteydessä.

Vastine: Kaupunkipientalokortteleiden on tarkoitus toimia taloyhtiöperusteisesti, jolloin yksi vesi- ja viemäriliittymä taloyhtiötä kohden riittää.

4. *Asunto Oy Haapanummi, Kappelimäentie 4 A-B 25.10.2019 (saapunut 25.10.2019):*

Asunto Oy Haapanummen hallituksen puheenjohtaja on tiedustellut syksyllä 2014 menettelytapaohjeita lisärakennusoikeuden saamiseksi taloyhtiölle. Keväällä 2015 on todettu, että Ristinummen alueen kaavamuutoksen yhteydessä taloyhtiön omistuksessa olevan 89 m²:n kerhohuonetilan muuttamista kahdeksi erilliseksi asuinhuoneistoiksi voidaan selvittää ja lisärakennusoikeuden saamiseksi voisi olla hyvät edellytykset.

Vastine: Kyseisen asuinkerrostalojen korttelialueen kerrostalojen rakennusoikeuksia on nostettu 2500 k-m² → 2700 k-m². Ja koska myös maanpäällistä kellaria tarkoittava määräys (g) on poistettu asemakaavasta, mahdollistaneen nämä muutokset yhteisten tilojen muuttamisen asumistarkoitukseen sallitun rakennusoikeuden puitteissa.

5. *Pohjanmaan pelastuslaitos 28.10.2019 (saapunut 28.10.2019):*

Pelastuslaitos on kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen antanut 11.2.2019 päivätyn lausunnon, tuoden esille pelastustoiminnan haasteet toteutuneissa onnettomuustilanteissa, saavuttaa alue riskiluokan edellyttämässä ajassa. Aluehallintovirasto on huomauttanut puutteesta ja pelastuslaitos hakee ratkaisua tilanteen korjaamiseksi.

Kaavoittaja on huomioinut edellä mainitun lausunnon kaavaselostuksen luonnoksessa todeten vastineessaan: ”Ristinummen keskuksen asemakaava-alueen sisällä huomioidaan pelastusajon toimivuus.”.

Pelastuslaitoksen käsityksen mukaan kaavaratkaisu parantaa, mutta ei tietenkään yksin poista kokonaan pelastuslaitoksen saavutettavuushaasteita. Tilanteen paraneminen edellyttää vielä kaavan toteutusvaiheessa pelastuslaitoksen

ja rakennusvalvonnan sekä erityisesti pelastuslaitoksen ja liikennesuunnittelun yhteistyötä.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

6. Pohjanmaan liitto 29.10.2019 (saapunut 29.10.2019):

Voimassa olevassa Pohjanmaan maakuntakaavassa 2030 Ristinummi on osoitettu keskustatoimintojen alakeskus-merkinnällä ca. Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksessa 2040 Ristinummi on osoitettu ca-merkinnällä, Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus. Merkintään liittyvässä suunnittelumääräyksessä sanotaan, että ”Kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa. Lähipalvelukeskuksen raja-
rajaus tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä.”

Asemakaavaselostuksessa on kuvaus ja karttaote voimassa olevasta Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030. Kaavaselostukseen olisi myös hyvä liittää kuvaus ja karttaote Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2040.

Pohjanmaan liitto katsoo, että Ristinummen keskuksen asemakaavaluonnos on voimassa olevan Pohjanmaan maakuntakaavan 2030, Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 ja Vaasan yleiskaavan 2030 mukainen. Pohjanmaan liitto pitää hyvänä asiana, että Ristinummen ydinkeskustaa kehitetään. Pohjanmaan liiton mielestä asemakaavaluonnoksen mukainen kaavaratkaisu luo edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle Ristinummen kaupunginosakeskukselle.

Vastine: Kaavaselostuksessa on maakuntakaavan 2030 karttaote korvattu Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 karttaotteella.

7. Vaasan Sähköverkko 29.10.2019 (saapunut 29.10.2019):

Alueen rakennusoikeuden mukainen sähkötehon tarve tulee olemaan niin suuri, että tarvitsemme alueelle yhden uuden muuntamon. Muuntamon rakentamisen voisi mahdollistaa lisäämällä ohjeellisen rakennusalan jollekin kuvan 1 mukaisista paikoista. Muuntamolle varattavan alueen koko tulisi olla 8 m x 8 m. Muuntamorakennus itsessään on korkeintaan 10 m².

Vastine: Kaavaehdotuksessa tullaan huomioimaan muuntamolle varattava alue kaavamääräyksissä.

8. Vaasan Sähkö/kaukolämpöyksikkö 29.10.2019 (saapunut 29.10.2019):

Alueen olemassa olevat rakennukset ovat liitettynä ja myös kaikki uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkoston. Osa kaukolämpöverkosta jää tulevan massan alle, joten ne kohdat tarvitsevat rasitemerkinnän. Liitteenä kaukolämpöverkoston sijaintikartta alueelta.

Vastine: Kaavaluonnoksessa kaukolämpöverkon rasitealueet on huomioitu. Tarvittaessa kaukolämpölinjoja voidaan joutua siirtämään pois rakentamisen tieltä esim. uusien katujen kohdalle.

9. Henkilö A 29.10.2019 (saapunut 29.10.2019):

Ristinummen keskusta tulisi uudistaa palvelukorttelin näkökulmasta, alueelle tulisi vähintään 150 pientä asuntoa (40 – 48 m²) kohderyhmänä 65-75+ ikäihmiset, jotka eivät enää selviä omassa kodissaan ilman kevyttä palvelua. Palvelun tarve on ns. kevytpalvelua, jossa hoitajamitoitus on max. 0,2 hoitajaa / asukas. Tämä poikkeaa nykyisestä ympärivuorokautisesta 0,5 mitoituksesta, jonka piirissä Suomessa on 10 % yli 75 vuotiaista. Vastaava luku Ruotsissa on vain 5 %, johon myös Suomessa on syytä pyrkiä. Kotiasumisen ja raskaan palveluasumisen väliin tarvitaan kevyen palvelun kortteleita, joissa hoidot voidaan keskittää ja näin säästää kotihoidon systeemiin verrattuna kulkemisaikaa osoitteesta toiseen. Nettotyöaika palveluhenkilökunnalla kasvaa merkittävästi, kun keskitetään asuminen yhteen kohteeseen.

Tämä tarkoittaa, että raskaan hoidon hoitajamitoitusta voidaan nostaa 0,5 => 0,7 :ään. Rahaa säästyy, kun osa selviää kevyen hoidon piirissä. Asumisaika palvelukorttelissa voi olla melko pitkäkin, jopa keskimäärin 10 vuotta. Silloin puolestaan raskaan hoidon aikaikkuna on lyhyempi. Valtio ja kunnat ovat erittäin kiinnostuneita keventämään ikäihmisten hoidon kustannuksia, semminkin kun julkisen talouden kestävyys on ankaran paineen alla jo nyt, puhumattakaan tulevista vuosikymmenistä.

Ristinummen keskuksen kaava-alueelle mahtuu hyvin ko. palvelukortteli. Asukkaat tulevat pääosin itäisen kaupunginosan vanhenevan väen piiristä, mutta sinne asettuu asumaan koko Vaasaan kaupungin palveluasumistarpeessa olevia. Kun naisten keski-ikä on Pohjanmaalla 5,5 vuotta miehiä pitempi, niin asukaspohja saattaisi olla 70 % naisia ja 30 % miehiä tässä kohteessa. Suunnittelussa tulee ottaa vahvasti tuo naisten suurempi osuus huomioon.

Kevyen palvelukorttelin tunnusmerkkejä ovat mm.: asukkaat hoitavat ruokailutensa pääasiassa itsenäisesti, pesivät pyykkinsä itse, siivoavat asuntonsa itse. Yhteiset asumiseen liittyvät palvelut ovat yhteisöllisyyden lisääminen sekä naapuriapu. Ravintolaa / ruokalaa ei tarvita, mutta lähellä voi olla edullista ateriapalvelua (Kulttuurin lounas/kahvio). Kotiin tuotava ateriapalvelu tukee tätä. Kortteliin tulee pienet yhteistilat, kuten kerhotila, jossa keittiö / omatoimikahvio / yhteisruokailutilaa. Ruoan valmistus voi olla kerhotoimintaa, jossa tehdään yhdessä ruokaa (lounas, päivällinen) sekä kerhokahvio. Tämän päälle tarvitaan hoituhuone, jossa on tilaa lääkärin vastaanotolle pari kertaa viikossa, terveyden hoitajalle, vierailevalle hierojalle jne. Sitten tarvitaan kuntuhuone, jossa voidaan parantaa lihaskuntoa osin ohjattuna ja osin omatoimisesti. Saunojen yhteyteen on syytä rakentaa porealtaat, jolloin vesihoidot ovat osa rentoutumista ja terveyden lähde.

Ristinummen kotihoidon tukikohta voisi olla tässä korttelissa, josta partiot lähtevät hoitokäynneille laajemmalle alueelle. Yöpäivystys on kiertävän partion työtä isommalla alueella. Erilaiset hälytyslaitteet turvaavat asukkaita (sairas-kohtaukset yms.). Korttelissa on tärkeässä roolissa vakainainen kerhon vetäjä, joka aktivoi asukkaita harrastuksiin sekä yhdessä tekemiseen. Terveydenhoitaja on ammatti-ihminen, joka huolehtii päivittäin asukkaiden hyvinvoinnista. Sauna-avustaja voi olla tarpeen, kun on nuo porealtaatkin. Kuntosalin vetäjä ohjaa asukkaita vakinaiseen lihashuoltoon. Jos hoitajamitoitus on 0,2 henkilöä asukasta kohti, niin vahvuus olisi 30 työntekijää (raskaassa 0,5 mitoituksessa 150 asukasta tarvitsee 75 hoitajaa ja tuleva 0,7 mitoitus 105 hoitajaa).

Asukkaiden itsemääräämisoikeus verrattuna ympärivuorokautiseen laitoshoidon on kevyessä palvelukorttelissa olennaisesti suurempi. Asukkaat maksavat

itse asumiskulunsa ja lääkkeensä kuten muut kotona asuvat ihmiset. Asumiseen voi tässä kohteessa saada eläkeläisen asumistukea. Niinpä kohde sopii hyvin taakuu-eläkkeen saajille, samoin kaikille pientä eläkettä saaville kansalaisille. Asukkaat hallitsevat itse omaisuuttaan. Heiltä ei peritä 85 % nettotulostaan hoitopalkkiona, niin kuin on asian laita raskaan hoidon systeemissä (omaan käyttöön jää vain 15 % tuloista).

Asunnot tässä kohteessa ovat vuokra-asuntoja. Rahoittajana toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA. Vuokra-asuntoihin ei jumiuduta kuten omistusasuntoihin vaan asukkaan siirtyessä raskaampaan hoitoon tai kuoltua asunto vapautuu välittömästi seuraavaa asukasta varten. Nykyhinnoin rakentaminen voisi maksaa 3500 euroa as.m². Kun kohteeseen tulee 120 kpl 40 m²:n asuntoja ja 30 kpl 48 m²:n asuntoja sekä yhteistiloja, niin hanke voisi olla 6240 m²:n asuntoja + 260 m² yhteistiloja = 6500 m² x 3500 € = 22 750 000 euroa. Yhden asunnon keskihinnaksi tulee yhteisten tilojen kanssa 22,75 Milj.€: 150 asuntoa, keskihinta 151 666 euroa. Asukkaat maksavat itse vuokransa sekä sähkönsä. Korttelissa on nykyaikainen tietoverkko, sillä valtaosa käyttää internetiä ml. pankkipalveluja.

Rakennuksiin on syytä rakentaa keskitetty maalämpö (vrt. Ravilaakso), jota tukemaan rakennusten katoille tulee aurinkovoimala (huom: tutkittava varjostukset, jotka voivat vähentää aurinkosähkön saatavuutta). Aurinkosähkön vuoksi tarvitaan vain yksi sähkösopimus (pääsulake), jolloin aurinkosähköä voidaan käyttää kaikkien tilojen tarpeisiin (välttää sähkönsä käytön hallinnollisilta ongelmilta). Asukkaiden sähkönkäyttö paketoitaa vuokran osaksi.

Kaukolämpö ei ole kestävä malli kaupunkien rakennusten lämmitystä varten. Se on kallis ratkaisu ja aina vaan tariffit nousevat yli inflaation. Fossiilisista polttoaineista pitää päästä nopeasti eroon (hiili, öljy, maakaasu, turve). Geoterminen lämpövoiman tuotanto on realistinen vaihtoehto myös Vaasaan (vrt. Espoo, Otaniemi), onnistuessaan se voi tuottaa lämpöä ja lämmintä käyttövetä jopa 30000 espoolaisen tarpeisiin. Huomioon tulee ottaa myös SMR-voimalan mahdollisuus Vaasan ja Suomen sähkönsä tuotannossa.

Tämän kohteen asuminen sopii sekä 1-kerrostaloihin ja 4-kerrostaloihin, joissa on hissi. Rakennukset voisivat olla puurakennuksia = hirsitalo (tutki myös Teuvan lämpöpuu rakennusmateriaalina). Nämä 1-kerrosasunnot voitaneen rakentaa lämpimässä hallissa ja siirtää paikoilleen ylileveässä kuljetuksessa. Kun asuntojen runko on 5 m leveä ja 8–10 m pitkä, niin sekin onnistunee. Voimitaan sarjatyön tuottama aika- ja hintaetu.

Suosittelien lukemaan muistion Ympäristöministeriön raportti 3/2017 ”Palvelukortteli” Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin. Sen on ansiokkaasti laatinut Aalto-yliopiston arkkitehtiryhmä (Ira Verma (toim.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen, Jonna Taegren ja Erkki Vauramo).

Kun tämä hanke sisältää runsaasti erilaisia detaljeja ja tutkimustietoa, niin ehdotan pidettäväksi arkkitehtikilpailun kutsumenettelyn kautta. Aalto-yliopiston arkkitehtiryhmä lienee vahva kandidaatti tähän tehtävään. Arkkitehtikilpailu ns. ARA-hintojen raamissa tuo kokemuksen mukaan uusia ja innovatiivisia ratkaisuja. Näistä on kokemuksia mm. Gerbyn keskustan vuokra- ja opiskelijatalot sekä Olympiakortteli. Myös alueen maine paranee arkkitehtikilpailun kautta.

Vastine: Kaupunkipientalojen korttelialueelle (AR-1)- on mahdollista toteuttaa myös rivitalomaista tuettua asumista.

10. Kulttuuri- ja liikuntalautakunta 31.10.2019 (saapunut 31.10.2019):

Vanhoiden asuntoalueiden elinvoimaisuuden tukemisessa sekä alueen identiteetin tunnistamisessa ja vahvistamisessa on mahdollista käyttää Suomessakin monissa aluekehityshankkeissa hyödynnettyä cultural planning -menetelmää, jolla pyritään edistämään kulttuurisen omaleimaisuuden huomioon ottamista kokonaisvaltaisesti ja laaja-alaisesti alueiden kehittämisessä, kaupunkisuunnittelussa ja julkisessa päätöksenteossa. Menetelmän tarkoituksena on voimaannuttaa paikallisyhteisöjä ja edistää ihmisten osallistumista toimimaan oman elinympäristönsä kulttuurisesti ja sosiaalisesti kestävästi kehittämisen puolesta. Esimerkki menetelmän käytöstä löytyy mm. Sipoon Nikkilästä. Vaasan kaupungin kaavoitus on jo toteuttanut alustavan kyselyn Ristinummen alueen kehittämiseen liittyen, mutta kysely tavoittaa aina vain tietyn osan itse alueen asukkaista, eikä anna riittävää tietoa esim. alueen ikäihmisten tai maahanmuuttajataustaisten asukkaiden kokemuksista ja näkemyksistä, kuten kyselyn raportissakin todetaan. Tästä syystä kaavaprosessin edetessä voitaisiin hyödyntää cultural planning -menetelmää, jota kautta alueen asukkaat saataisiin sidottua tiiviimmin osaksi kehitystyötä. Tässä Vaasan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalvelut voisi olla mukana auttamassa. Cultural planningin hyödyntäminen ja käyttö kaupungissa on kirjattu myös yhtenä toimenpiteenä mukaan tulossa olevaan kulttuuri- ja liikuntaohjelmaan, ja Ristinummi olisi hyvä kohde aloittaa.

Ristinummen rakentumisessa tulisi huomioida cultural planning -menetelmän lisäksi myös prosenttiperiaatteen käyttö, jolloin julkisen rakentamisen kustannuksista osoitetaan osa taiteeseen. Ristinummella voitaisiin toteuttaa alueen asukkaiden ja taiteilijan kanssa yhteisötaideprojekti, jonka tuotos sijoitettaisiin esim. keskustorille.

Lautakunta haluaa kiinnittää huomiota siihen, että osallisuus- ja arviointisuunnitelmassa Vaasan kaupungin toimijoista ovat mukana vain Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Talotoimi ja Vaasan Vesi. Joukkoon kuuluisivat myös kulttuuri- ja kirjastopalvelut, museotoimi sekä liikuntapalvelut, sillä kaavoituksella vaikutetaan monin tavoin ihmisten elämiseen ja asumiseen, viihtyvyyteen ja hyvinvointiin, ja kulttuurin ja liikunnan vaikutus näihin em. on merkittävä.

Vastine: Kaavatyössä on osallistettu Ristinummen asukkaita varsin monipuolisesti mm. vaikuttamiskahvilatapaamisilla. Kaavatyön jatkuessa käydään vuoropuhelua monen eri keskeisen toimijaryhmän kesken, jotta saataisiin aikaiseksi asemakaava, joka mahdollistaa usean keskeisen toiminnon sijoittamisen Ristinummen keskukseen. Tapahtumatorin on tarkoitus olla juuri erilaisten kulttuuritapahtumien näyttämö. Kaavaselostukseen on osallisiksi lisätty kulttuuri- ja kirjastopalvelut sekä liikuntapalvelut.

11. Mustasaaren kunta 4.11.2019 (saapunut 4.11.2019):

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnalla ei ole huomautettavaa Ristinummen keskuksen asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

12. Pohjanmaan museo 7.11.2019 (saapunut 7.11.2019):

Maakuntamuseo on aiemmassa lausunnossaan edellyttänyt alueen inventointia ja kulttuuriympäristöjen arvojen selvittämistä. Inventointi on laadittu, mutta ei ole mukana kaava-aineistossa. Kaavaselostuksen selvityksessä alueen nykytilasta on kuitenkin huomioitu inventoinnin tietoja.

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että asemakaavaluonnoksessa on säilytetty Ristinummen keskusluonne ja torin ympärille rakentuvan kaupunginosakeskuksen ajatus. Museo katsoo, että alueelle esitetyn uudisrakentamisen mittakaava tukee alueen arvoja sekä alueen kehittämistä, ollen silti mittakaavaltaan hallittua. Museo on tyytyväinen myös alueen rakentamisen ohjaamiseen asemakaavamääräysten kautta.

Museo on kuitenkin huolissaan korttelin 29 kaupunkipientalojen korttelialueeksi varattujen tonttien 151 ja 153 rakentumisen vaikutuksesta alueen maisemaprofiiliin. Tonteilla maasto nousee 3-5 metriä ja viereisen, metsäisen lähivirkistysalueen korkein kohta, sijoittuu aivan tonttien viereen. Tonttien ja niiden viereen suunnitellun kevyenliikenteen väylän rakentuessa vaikutukset luonnonympäristöön ovat merkittävät. Samankaltainen tilanne, vaikkakin hieman lievempänä, on tonttien 148 ja 151 välisillä pysäköinti- ja puistoalueilla. Maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Ristinummen keskuksen rakennusinventointi -raporttia on referoitu kohdassa 3.1.2 Rakennettu ympäristö ja se on liitetty kaavan asiakirjoihin. Kaupunkipientalojen korttelialueita voidaan pienentää siten, että olemassa olevaa viheraluetta säilyy.

13. Kiinteistötoimi 12.11.2019 (saapunut 12.11.2019):

Nykytilanne

Ristinummen pienalue on asutokannaltaan Vaasan oloissa poikkeuksellinen, sillä millään muulla alueella ei ole läheskään yhtä paljon kerrostaloja yhtä kaukana kaupungin keskustasta. Ristinummen pienalueella on yhteensä noin 2 000 asuntoa, josta noin 73 % ovat kerrostaloasuntoja. Valtaosa kerrostaloista on rakennettu joko 1970-luvun lopussa tai 1980-luvun alussa. Suuri osa kerrostaloista on vuokrataloja. Kaupungin vuokratalo-yhtiöllä KOy Pikipruukilla on runsaasti asuntoja alueella. Pikipruukin vuokratalojen käyttöaste on huonolla tasolla, noin 80 %. Asunnot eivät ole houkuttelevia ja kerrostalojen kunto on osin heikko. Alueen palvelutaso on myös huono ja joukkoliikenne kehittämisen tarpeessa.

Ristinummen pienalueen asukasluku on 3 610. Pienalueen työttömyysaste on 18,5 % ja korkein koko kaupungissa. Korkeamman työttömyyden aikoina alueen työttömyysaste on yli 20 %. Alueella asuu 753 vieraskielistä henkilöä ja heidän väestöosuutensa on 21 %. Vieraskielisten määrä on moninkertaistunut 2000-luvulla. Osuus on toiseksi korkein koko kaupungissa. Alueen sosioekonominen asema on heikko verrattuna niihin kaupungin osa-alueisiin, joissa on korkeat tulot ja koulutusaste sekä alhainen työttömyys. Ristinummen pienalueella on myös merkittävää pien- ja rivitaloista koostuvaa asutokantaa, jossa sosioekonomiset olot ovat lähellä kaupungin keskiarvoa. Tämä asutokanta toimii vastapainona alueen osin erittäin huono-osaiselle kerrostalokannalle.

Ristinummen pienalueen asuntokannan yksipuolisuus lisää alueen sosiaalista eriytymistä. Alueelle on kasautunut kantaväestöön kuuluvia huono-osaisia asukkaita ja runsaasti vieraskielisiä asukkaita, joista osa on sosioekonomisesti heikossa asemassa. Alueelle sijoittuu huono-osaisia asukkaita osin Kelan asumistuki-politiikan vuoksi.

Kehittämismahdollisuudet

Hyväksi koettujen asuntopoliittisten periaatteiden mukaan huono-osaista ja kerrostalovaltaista lähiötä tulisi kehittää kaavoittamalla sinne pientaloasutusta. Pientaloasutus tuo alueelle lisää sosioekonomisesti vahvassa asemassa olevia asukkaita, jolloin alueen väestörakenne monipuolistuu ja tasapainottuu. Alueen nykyisen asumisprofiilin perusteella alueelle ei tule rakentaa lisää tuettua vuokra-asumista vaan lisätä omistusasumisen osuutta, ensin pientaloalueilla ja pitkällä tähtäimellä muuttaa kerrostalojen vuokra-asuntokantaa omistusasumiseen.

Ristinummen pienalueen pitkän tähtäimen (20–40 vuotta) tulevaisuuden skenaario on alueen asuntokannan täydellinen uusiutuminen. Tällä aikavälillä valtaosa alueen kerrostaloista tullaan purkamaan. Purettujen kerrostalojen tilalle voisi rakentaa pientaloja. Alueen kehittämistä kohti pientalovaltaisempaa asuntokantaa voisi käynnistää jo nykypäivänä kaavoittamalle pientaloja (lähinnä omakotitaloja) sopiville paikoilla. Alueen etuna on valmis infrastruktuuri, jolloin uusien pientalotonttien toteuttaminen on huomattavasti kustannustehokkaampaa kuin uusilla, neitseellisillä alueilla. Alueen heikko sosioekonominen asema ja huono maine ovat kuitenkin riski myös pientalojen toteuttamisedellytysten näkökulmasta.

Ristinummen pienalueella tulisi selvittää tarkemmin alueen kiinnostuvuus rakennusliikkeille, mikäli asemakaavassa osoitetaan uusia kerrostaloalueita tai kaupunkipientaloja (townhouse). Alueen asuntojen hintataso on kaupungin osa-alueista huonoin ja hinnat ovat lisäksi polkeneet paikoillaan vuosikausien ajan. Näistä syistä asuntoalan toimijat eivät ole olleet kiinnostuneita asuntorakentamisesta alueella.

Ristinummen tilanteeseen vaikutta ratkaisevasti se, että Vaasan keskusta-alueella tulee olemaan tarjolla merkittäviä määriä kerrostalojen ja urbaanien kaupunkipientalojen tontteja vuosikymmeniksi eteenpäin. Vaasan kokoisessa kaupungissa etäällä sijaitsevien lähiöiden kaavoittaminen kerrostalovaltaiseen suuntaan ei tänä päivänä ole realistista.

Toimenpidesuosituks

Nykytilanteeseen ja kehitysmahdollisuuksiin viitaten tulisi tehdä lisäselvityksiä onko esitetyn mukainen kaavaratkaisu toteuttamiskelpoinen ja asuntomarkkinoita kiinnostava. Samalla tulisi tehdä vertailu muiden kaupunkien vastaaviin lähiöissä tehtäviin kehittämissuunnitelmiin ja –toimenpiteisiin. Palvelutason ja joukkoliikenteen kehittäminen voidaan tehdä erillisenä hankkeena, jolla voidaan parantaa alueen houkuttelevuutta.

Vastine: Kaavan jatkotyössä joudutaan pohtimaan kerrostalorakentamisen mahdollistamista Ristinummen keskukseen ylipäänsä, koska kerrostaloasuntojen rakentaminen on heikon kysynnän takia taloudellisesti haastavaa. Toisaalta kerrostalorakentaminen on kiistatta huomattavasti ekologisempaa ja taloudellisesti kestävämpää kuin pientalorakentaminen. Nykytilanteessa pientaloasuntokannan lisäämiselle ei löydy riittäviä perusteita kaupunkialu-

eella, mikäli halutaan pyrkiä vastaamaan ilmastonmuutoksen hidastamiseen vähentämällä rakennusten energiankulutusta ja tehdä taloudellisesti kestäviä investointeja yhdyskuntarakenteeseen. Pientaloilla ei myöskään saavuteta riittävää kaupunkimaisuuden tunnetta, joka on aivan keskeinen osa kaupunginosakeskuksen fyysistä ja henkistä muodostumista. Kerrostalotontit on mahdollista korvata tiiviillä kaupunkipientalotonteilla, joilla saavutetaan lähes sama rakentamistehokkuus kuin kerrostaloilla ja lisäksi viihtyisämpi pienimittakaavainen ympäristö alueen asukkaille.

4.5.4 Vuorovaikutus asemakaavan valmisteluvaiheessa

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin Maptionnaire-kysely, johon vastasi 69 henkilöä. Karttavastauksia oli 108. Asemakaavan muutosluonnosta esiteltiin alueen asukkaille vaikuttamiskahvilassa kylätalo Kultanummen tiloissa 7.11.2019. Tilaisuudessa ryhmätöissä nousi esille mm. seuraavia asioita:

- Alueelle kaivattiin palvelutaloa, kauppaa, kuntosalia/jumppakeskusta, monitoimihallia, kahvilaa (auki myös iltaisin), kioskia, postia ja ostoskeskusta.
- Alueella haluttiin säilyttää ja kehittää terveysaseman palveluja ja seurakunnan tiloja.
- Ostoskeskukseen haluttiin katettua ja lämmintä tilaa.
- Torille toivottiin esiintyjiä ja tapahtumia.
- Alueelle kaivattiin jätteiden lajittelupistettä ja roskiksia kadun varteen.
- Metsän pururataa haluttaisiin täydentää liikuntavälineillä ja eri liikuntamahdollisuuksia haluttiin lisätä alueella.
- Yksikerroksisten pientalojen rakentamista toivottiin alueelle.
- Julkista liikennettä haluttiin sujuvammaksi. Bussipysäkkien ja viheralueiden hoitoon haluttiin lisäpanostuksia.
- Katujen talvikunnossapitoon haluttiin parannusta.



Kuva 18. Vaikuttamiskahvila.

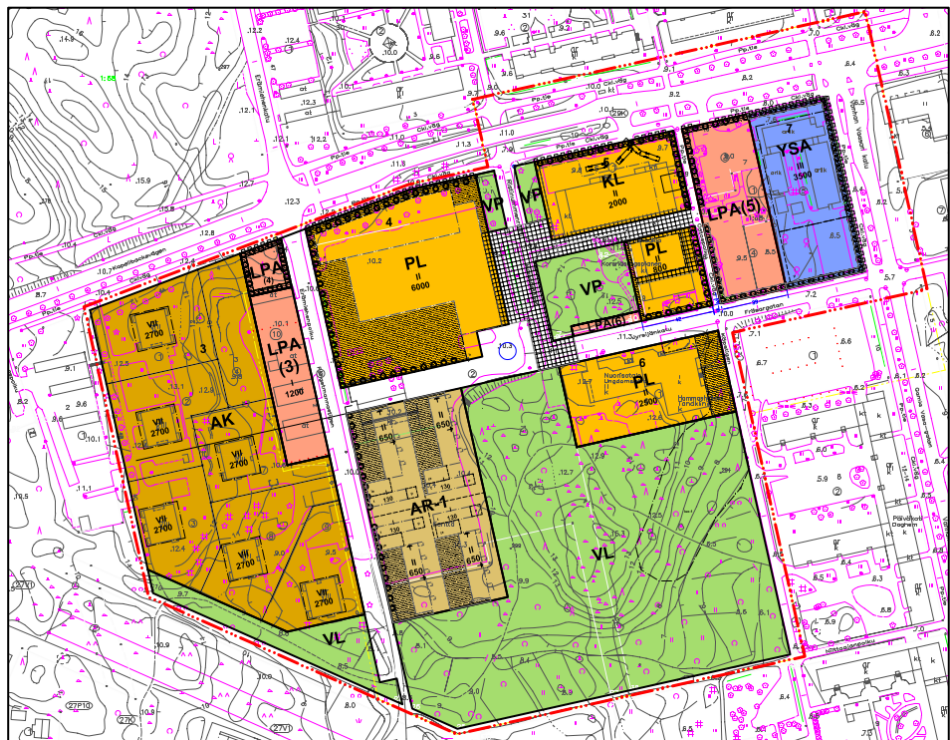
4.5.5 Asemakaavan muutosluonnos II

Asemakaavatyö viivästyi Ristinummen palvelukeskuksen omistustilanteen ja eri lähipalveluiden tulevaisuuden epäselvyyden takia. Palvelukeskus ajautui konkurssiin, jonka seurauksena kaupunki osti kiinteistön huutokaupassa keväällä 2022. Soteuudistuksen myötä hyvinvointialueiden muodostamisesta on seurannut tilatarpeiden uudelleenarviointi, joka on vaikuttanut myös Ristinummen terveysaseman tulevaisuuden käyttöön vaikeuttaen eri toimintojen sijoittamista kaava-alueelle. Palvelukeskuksen purkaminen vuonna 2025 aiheutti keskuksessa olevien palveluiden lopettamisen. Mm. Seurakuntayhtymä on siirtänyt toimintansa väliaikaisesti lähialueelle. Asemakaavoituksen jatkosuunnittelussa varataan Ristinummen keskuksesta poistunutta palvelua vastaavaa korvaavaa korttelialuetta palveluiden kehittämiseksi alueella.

Vuoden 2019 kaavaluonnosvaiheen jälkeiset muutokset aiheuttivat tarpeen tehdä asemakaavaan merkittäviä muutoksia, jonka vuoksi tarkistettu kaavaluonnos asetetaan uudelleen nähtäville.

Asemakaavaa ja kaavamääräyksiä on tarkistettu tarkentuneiden tavoitteiden ja valmisteluvaiheen aikana saatujen lausuntojen perusteella seuraavasti:

- Kaupunkipientalojen korttelialuetta (AR-1) on pienennetty siten, ettei rakentamista ole tarvetta ulottaa lähivirkistysalueelle (VL).
- Uudet asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) on poistettu.
- Kappelinmäentien ja Erämiehenpolun risteyksen kaakkoispuolelle on merkitty lähipalvelurakennusten korttelialue (PL), jossa on rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m². Tähän kortteliin on mahdollista sijoittaa Ristinummen uusi päiväkotikoti. Pieni julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) Erämiehenpolun varrella on poistettu tarpeettomana.
- Torialueen etelälaidalla oleva julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) on muutettu lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL).
- Torialuetta on pienennetty siten, että entisen palvelukeskuksen vieressä oleva pieni metsikkö on merkitty puistoksi (VP).
- Torialueen pohjoispuolella ollut asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jossa on rakennusoikeutta 2000 k-m².
- Ostospolun länsipuolella ollut lähipalvelurakennusten korttelialueen (PL) rakennusoikeutta on pienennetty 1500 k-m² → 800 k-m².
- Ostospolun itäpuolella ollut liityntäpysäköintipalvelujen korttelialue (PL-1) on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).
- Lähipalvelurakennusten korttelialueiden (PL) ja liikerakennusten korttelialueen (KL) kaavamääräyksiä on tarkennettu.



Kuva 19. Asemakaavaluonnos II.

Kuva 20. Asemakaavaluonnos II havainnekuva.



Kuva 21. Kaupunkientalokortteli.



Kuva 22. Uusi päiväkoti.





Kuva 23. Päiväkodin hybriditiloja.



Kuva 24. Tori.



Kuva 25. Tori.



Kuva 26.
Päivittäistavarakauppa.



Kuva 27.
Päivittäistavarakauppa.



Kuva 28. Moskeija/liiketila.

4.5.6 Asemakaavan muutosluonnos II nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosluonnos II nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2026 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutus. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. Viranomainen x.x.2026 (saapunut x.x.2026)

XXXXXX

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.7 Asemakaavan muutosehdotus

XX

4.5.8 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2026 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutus. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. Viranomainen x.x.2026 (saapunut x.x.2026)

XXXXXX

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.9 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xxxx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ristinummen asemakaava-alueen koko on noin 12,2 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	20079	16200
Kaupunkipientalojen korttelialue (AR-1)	8432	3120
Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue (YSA)	4813	3500
Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)	16598	9300
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	7217	1200
Toriaukio	2999	
Katualue	27049	
Puisto (VP)	3007	
Lähevirkistysalue (VL)	31701	
YHTEENSÄ	12,2 ha	33320 k-m²

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaupunkikuva

Ristinummen keskuksen asemakaavassa on rakentamista koskevilla määräyksillä pyritty varmistamaan kaupunkimaisen ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen toteutuminen. Koko alueen keskuksen muodostaa noin 2000 m²:n kokoinen tori, jonka ympärille lähipalvelut sijoittuvat. Uusien lähipalvelu- ja liikerakennusten julkisivuverhous tulee pääsääntöisesti olla punatiiltä, joka on yksi Ristinummen rakennuskannan tunnusomaisimpia julkisivumateriaaleja. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pääosin pystysuuntaista. Näillä määräyksillä varmistetaan kaupunkimaisen tilan synty ja rakennetun ympäristön kauneus ja viihtyisyys.

Katualueet

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelien ja tonttien pihamaa on autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset

Vuonna 2010 Ristinummen pienalueella oli asukkaita 3843. Sen jälkeen on ollut pientä laskua vuoteen 2017 saakka, jolloin väkiluku oli 3553. Kun taas vuonna 2018 väkiluku oli 3610. Väkiluvun hienoisen kasvun taustalla on suureksi osaksi Ristinummen vuokra-asuntojen edullinen hintataso, jonka vuoksi erityisesti maahanmuuttajataustainen väestö muuttaa alueelle. Ristinummelle on kertynyt huono-osaisuutta, kuten työttömyyttä ja mielenterveys- ja päihdeongelmia suhteellisesti enemmän kuin muihin kaupunginosiin. Lisäksi yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa voimakkaasti vuoteen 2030 saakka.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Ristinummen keskuksen lähipalvelujen parantamisen, uusien asukkaiden muuttamisen alueelle ja paikallisen identiteetin vahvistamisen toriaukion rakentamisella. Yritys- ja liiketoimintamahdollisuuksien sekä eri ikäryhmille suunnattavien toimintojen mahdollistaminen ovat keskeisiä tavoitteita Ristinummen keskuksen asemakaavassa.

Lapsivaikutukset

Asemakaavan mukaisen kaupunkipientalokorttelin rakentaminen mahdollistaa viihtyisän elinympäristön myös lapsiperheille. Kaupunkipientalokorttelin pienimittakaavaisuus ja julkisivujen vaihtelevuus, luonnonläheisyys ja yhteisöllisyys antavat lapsille mahdollisuuden kasvaa turvallisessa ja virikkeellisessä asuinympäristössä, joka tukee yhteenkuuluvuuden ja alueidentiteetin vahvistumista. Pienimittakaavainen asuntokatu on naapuruston kohtaamispaikka, jossa sosiaaliset taidot kehittyvät lasten kohdatessa muita lapsia ja aikuisia. Omaan asuntoon kuuluva pienpuutarha mahdollistaa rauhoittumisen, yksinolon ja perheen keskinäisen yhdessäolon tilan. Ympäröivä luonto tarjoaa välittömiä luontokokemuksia ja vahvistaa lapsen luontosuhdetta. Kaupunkipientalokorttelin viereen varattu lähipalvelurakennusten kortteli mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamisen. Alueella on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet lähistön kouluihin. Tämä tukee lasten omatoimista liikkumista. Joukkoliikennepysäkit sijaitsevat välittömästi Ristinummen keskuksen ympärillä.

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

Luonto ja luonnonympäristö

Asemakaavassa rakentamiselle osoitetut korttelialueet sijoittuvat oleville korttelialueille lähes kokonaan. Asemakaavalla muodostuu noin 0,2 hehtaaria uutta viheraluetta. Asemakaavan täysimääräinen toteuttaminen edellyttää muutamien puiden kaatamista muutamassa korttelissa. Asemakaavan toteuttamisella ei kuitenkaan heikennetä Ristinummen keskuksen tai sen lähiympäristön luonto- tai virkistysarvoja.

Hulevedet

Asemakaavan toteuttaminen ei juurikaan lisää vettä läpäisemättömiä pintoja (katot ja asfalttipinnat) nykykaavan mukaiseen tilanteeseen verrattuna. Katto- ja asfalttipinnat vaativat veden johtamista pois olemassa olevia hulevesiverkostoja pitkin. Osa tästä hulevedestä voidaan imeyttää korttelialueilla. Kaavamääräysten yleismääräyksissä on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Maaperä

Asemakaavan toteuttamisella on vain vähäisiä vaikutuksia maaperään verrattuna nykytilanteeseen, koska uudet korttelialueet ovat nykyisten kortteleiden paikalla. Uudisrakentaminen ja uudet kadut sijoittuvat pääasiassa purettujen rakennusten paikalle ja nykyiseen katuverkkoon.

Alueen vesiolot

Asemakaavan toteuttamisella ei ole juurikaan vaikutusta nykyisiin ojiin tai valuma-alueisiin. Rakentaminen sijoittuu nykyisille korttelialueille, joten muutoksia alueen vesioloihin ei ole tarpeen tehdä.

Ilma ja ilmasto

Uudisrakentaminen Ristinummen keskuksen alueella aiheuttaa ilmastopäästöjä maaperän muokkaamisen ja rakentamisen seurauksena. Liike- ja lähipalvelurakennusten julkisivumateriaalina on kaavamääräyksissä merkitty tiili, jonka valmistaminen kuluttaa enemmän energiaa kuin esim. puu, mutta on pitkäikäisempi. Koska kaavan mukainen rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti nykyisen asemakaavan korttelialueille, ei ole tarpeen raivata rakennusmaata metsä- tai muilta luontoalueilta. Kokonaisuutena Ristinummen keskuksen ilmastovaikutukset ovat varsin vähäiset.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**Kasvi- ja eläinlajit**

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu alueella oleva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka aluevarausmerkinnällä ja kaavamääräyksellä. Suojelualuerajauksen perusteena on ollut luonnonsuojelulain 49 §. Lisääntymis- ja levähdyspaikan aluerajaus on määritelty maastossa liito-oravan suojelua koskevan ympäristöhallinnon ohjeistuksen mukaisesti. Uudisrakentaminen on kaavassa osoitettu pääasiassa nykyisen asemakaavan korttelialueille, jolloin vaikutukset paikallisiin kasvi- ja eläinlajeihin ovat pienet.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Asemakaavan muutoksessa nykyiset metsäalueet säilyvät virkistysalueina ja puistoina, mikä turvaa paikallisesti luonnon monimuotoisuuden.

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

Asemakaava-alueen korttelit sijaitsevat olemassa olevien kunnallisteknisten johtolinjojen vieressä, jolloin täydennysrakentamisen investoinnit kunnallistekniikkaan ovat pienet. Asemakaavalla mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen, joka edesauttaa kestävästä kehityksestä. Kaava-alue sijaitsee julkisen liikenteen yhteyksien vieressä, jolloin yksityisautoilun tarve pienenee.

Asemakaava-alueella tehtävien torin, katujen sekä vesi- ja viemäriinjojen rakentamiskustannukset ovat arviolta yhteensä noin 1,2 milj. € ja ne jakautuvat seuraavasti:

- Jyrsijänkadun jatke ja kääntöpaikka noin 140 m x 1500 € = 210 000 €.
- Pintamateriaalien uusinta Jyrsijänkadulla noin 180 m x 1000 € = 180 000 €.
- Pintamateriaalin uusinta Ostospolulla noin 100 m x 600 € = 60 000 €.
- Torin rakentaminen 3000 m² x 200 € = 600 000 €.

- Torin kalusteet noin 100 000 €.
- Vesi- ja viemäriinjojen rakentaminen 100 m x 700 € = 70 000 €.

Energiatalous ja liikenne

Kaavan toteutumisen myötä Ristinummen keskuksen alueella liikenne kasvaa voimakkaasti. Liikenteellisestä näkökulmasta suurin kasvu on kuitenkin jalan- kulkijoissa, koska alueella ei ole läpiajoa lukuun ottamatta Jyrsijänskadun huoltoajoa. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden kulkureittien risteämät henkilöautoliikenteen kanssa Jyrsijänskadulla tulee toteuttaa niin, että autoilijat joutuvat ajamaan hitaasti näissä kohdissa. Kaavamerkinnoilla- ja määräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se suosii kävely-ympäristön syntymistä ja hidasta liikkumista. Tarkoituksena on, että alueen sisäiselle katuverkolle ei ohjata ylimääräistä liikennettä. Asiakaspysäköinti on pääosin sijoitettu keskuksen reunoille uusien liiketilojen läheisyyteen. Linja-autoliikenne kulkee jatkossakin alueen reunoilla Kappelinmäentietä ja Vanhan Vaasan katua pitkin.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttamisen myötä Ristinummen keskusalue saa kaivatun parannuksen rakennetun ympäristön laatuun. Ristinummen keskus on selkeästi sijaintinsa puolesta hahmotettava alueen ydin, jonka tulee myös ilmentää sitä rakentamisen tiiveydellä, lähipalveluilla ja rakentamisen laadulla. Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan keskuksen toteuttamista kaupunkimaisella rakentamisella. Kaavan ydinajatuksena on keskustorin sijoittaminen alueen keskelle. Tärkeimmät palvelut sijoitetaan keskustorin ympärille.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueelta on purettu vanha palvelukeskus kokonaisuudessaan. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen noudattaa kuitenkin alkuperäistä ajatusta paikallisen aluekeskuksen rakentumisesta toriaukion ympärille. Julkisivumateriaaliksi on määrätty pääosin punatiili, joka viittaa puretun ostoskeskukseen.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaupalliset vaikutukset

Vuonna 2023 valmistunut ja 2024 päivitetty *Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040* tehtiin yleiskaavan laatimista varten. Selvitys koski Vaasan kaupan palveluverkon kehitystä ja toimivuutta.

Selvityksessä Ristinummen ja Vanhan Vaasan osalta todettiin, että kaupallinen tarjonta on suppeaa. Ristinummella vanhassa ostoskeskuksessa ollut kauppa lopetti toimintansa ja alueen ainoaksi kaupalliseksi palveluksi on jäänyt S-market Vanhan Vaasan tien varrelle. Vaasassa päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet lähelle tiheästi asuttuja asuinalueita. Kaupungin itäisissä kaupunginosissa päivittäistavarakaupan lähisaavutettavuusalueet eivät kata kunnolla tiiviitä asuinalueita. Ristinummen S-marketin asiakkaista vain 2400 asuu alle yhden kilometrin säteellä ja 8800 alle kolmen kilometrin säteellä.

Kaupan alueiden tarjonnan volyymi on yleensä suuri, ja ne helposti ovat vetovoimaisempia kuin kaupunginosien alakeskukset. Alakeskusten kehittämiseksi niihin tulee saada riittävästi tilaa tarjonnalle, jotta ne pystyvät kasvamaan monipuolisemmiksi ja sitä kautta vahvistamaan vetovoimaansa. Selvityksen mukaan alakeskusten liiketoiminta ja palvelut voivat kehittyä vain, jos perustarjonta (päivittäistavarakaupat) saadaan oikeaan mittakaavaan ja sitä kautta vahvistetaan muun tarjonnan mahdollisuuksia toimintaan.

Ristinummen ja Vanhan Vaasan kehittäminen on hankalammin kehitettäviä kaupunginosakeskuksia. Niiden palvelutarjonta on jäänyt liian suppeaksi jo pidemmän aikaa. Jotta keskuksiin saataisiin vetovoimaa, uusia toimijoita pitäisi saada useampia ja niille riittävän suuret liiketilat. Palvelutarjonnan vahvistamiseksi alueille pitää saada myös uutta asuntorakentamista, jotta väestöpohja ei pienentyisi.

Päivittäistavarakaupan asiointi on kuluttajien asioinnissa suurin liikkumista aiheuttava tekijä. Täten kaupungin sisällä riittävän tiheä ja kuluttajien tarpeita vastaava kaupan verkko selkeimmin vähentää liikkumisen tarvetta. Siksi kaupunginosakeskusten päivittäistavarakaupan verkon vahvistaminen auttaa kaupunkia hiilineutraalisuustavoitteisiin pääsemisessä.

Asemakaavan mahdollistaa 2000 k-m²:n kokoisen liiketilan, kuten esim. päivittäistavarakaupan, rakentamisen alueelle. Lisäksi lähipalvelurakennusten korttelialueiden kerrosalaa voidaan käyttää alueen kaupallisten palvelujen tarjonnan lisäämiseen.

Yritysvaikutukset

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uudenlaista asuntorakentamista rakennusyrityksille lisäten näiden liiketoimintamahdollisuuksia. Kaavan toteuttaminen lisää kaupungin vetovoimatekijöitä tarjoamalla uusia ja houkuttelevia asuntoja alueelle muuttaville. Kaupunkipientalojen kehittäminen ja rakentaminen ovat avoimia kaikille rakennusalan suunnittelijoille ja yrityksille ja se lisää yritysten välistä kilpailua uusien asumismuotojen tarjonnassa asuntomarkkinoille. Liikerakennusten ja lähipalvelurakennusten korttelialueiden rakentaminen tarjoaa töitä rakennusliikkeille ja mahdollistaa erilaisten palveluyritysten sijoittumisen Ristinummen alueelle. Kaavan toteuttaminen edistää yritysten verkostoitumista ja vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen.

Myönteinen vaikutus	Pos	Neutral	Neg	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

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

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