

Alkulan alue

ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaavan muutos ja tonttijako nro 1127

Vaasan kaupunki, kaavoitus 14.09.2026

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 8
Korttelit: 44, 45, 48, 49
sekä yleisiä alueita, viheralueita ja katualueita

Suunnittelulaji: Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi: Alkulan alue
Kaavan numero: 1127

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
kaavoitus@vaasa.fi, p. 040 188 4187

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	15.03.2023
	Kaavoitusjohtaja	17.01.2024
	Kaupunkiympäristölautakunta	30.09.2026
	Kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.xxxx

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee reilun 5 km päässä keskustasta, Ristinummen tilastollisella suuralueella. Asemakaavan muutosaluetta rajaavat Pappilankatu, Kauppiaankatu, Kråklundinkatu, Kuningattarenpolku, Alkulanpolku, Ristinummenraitti ja Kustaa III:n polku. Kaava-alueen laajuus on n. 18,7 ha.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Alkulan tila, Vanhan Vaasan pappila, Haga skola, sekä rakentamattomia ja metsäisiä alueita. Alueelta on purettu Vanhan Vaasan koulu.



Kuva: Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



Kuva: Asemakaavan muutosalueen rajaus ilmakuvassa.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Alkulan alue ja sen numero kaupungin asemakaavajärjestelmässä 1127. Kaavan tarkoituksena on päivittää alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykyistä tilannetta. Aluetta koskevat useat suojelupäätökset on myös tuotava asemakaavaan.

Nykyään ja jatkossa Alkulan tilan ympäristö on lähivirkistysaluetta. Alkulan tilaa käyttää 4H-yhdistys kerhotoimintaan ja viljelypalstojen vuokraamiseen. Myös lähialueiden asukkaat, koulut ja päiväkodit käyttävät aluetta monipuolisesti virkistykseen ja opetukseen.

Koulutontti säilyy opetuskäytössä. Seurakunnan tontilla tutkitaan mahdollista tontin jakamista ja uudisrakentamista palveluasumisen käyttöön.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

Alkulan alue	1
ASEMAKAAVASELOSTUS.....	1
Asemakaavan muutos ja tonttijako nro 1127	1
Vaasan kaupunki, kaavoitus xx.xx.2026	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Kaava-alueen sijainti	2
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3. Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema	13
3.1.3. Rakennettu ympäristö	18
3.1.4. Maanomistus.....	27
3.2. Suunnittelutilanne	28
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	28
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	40
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	40
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	40
4.2.1. Osalliset	40
4.2.2. Vireilletulo	40
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	40
4.2.4. Viranomaisyhteistyö.....	43
4.3. Asemakaavan tavoitteet	45
4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	45
4.4. Asemakaavaratkaisu	46
4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	46
4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	46
4.4.3. Asemakaavaluonnos.....	53
4.4.4. Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet	53
4.4.5. Asemakaavan muutosehdotus	64
4.4.6. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	65
4.4.7. Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	65
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	66
5.1. Kaavan rakenne	66
5.1.1. Mitoitus	66
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	66

5.3.	Aluevaraukset	67
5.3.1.	Korttelialueet.....	67
5.3.2.	Katualueet	68
5.3.3.	Viheralueet	68
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	69
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	69
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	70
5.4.3.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	71
5.4.4.	Liikenteelliset vaikutukset	71
5.4.5.	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	71
5.4.6.	Ilmastovaikutukset	72
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	72
5.6.	Nimistö.....	72
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	73
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	73
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	73
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	73

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavaehdotus, kaavakartta ja määräykset
LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3. Havainnemateriaali
LIITE 4. Viheralueiden hoitoluokitus
LIITE 5. Tonttijakokartat
LIITE 6. Tilastolomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vanhan Vaasan puutarhojen ja puistojen historia, Eija Piispala, Länsi-Suomen ympäristökeskus, 2002
- Vanhan Vaasan kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museovirasto, 2007
- Alkulan arkeologinen inventointi, Pohjanmaan museo, 2008
- Vanhan Vaasan laaksot: Pitkäsälän-Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilu- aluesuunnitelma, Anna-Kaisa Aalto, kaavoitus, 2008
- Alkulan tilan historiikki | Alkula gårds historik, Helka Körkkö, Pipsa Öhman, 2009
- Kulttuurikasvillisuusinventointi, Vanha Vaasa, Hanna Kalliomaa, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2009
- Vanhan Vaasan viheralueiden kehittämissuunnitelma, Vaasan kaupunki ja MA-arkkitehdit, 2010
- Alkulan tilan kehittämissuunnitelma, Hämeen ammattikorkeakoulu, maisemansuunnittelun koulutusohjelma, Kari Pelttonen 2014
- Alkulan arkeologinen täydennysinventointi - ja vähän historiaakin, Marja Paukkunen 2020
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, 2021
- Alkulan luontokartoitus, kaavoitus, 2023
- Pappilanmäen laajennuksen luontokartoitus, kaavoitus, 2022
- Alkulan alueen kulttuurihistoriallinen selvitys, Ramboll, 2023
- Alkulan alueen arkeologinen selvitys, Mikrolitti Oy, 2023
- Alkulan alue, kulttuurikasvillisuusinventointi, kaavoitus 2022
- Alkulan alue, asemakaava nro 1127, Vaasa, melu- tärinä- ja runkomeluselvely, Sitowise 2026

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistynyt alueen käyttäjien ja kaupungin aloitteesta. Kaavahanke on ollut kehityshankkeena kaavoituskatsauksessa 2022.

Kaavoitusjohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten 8.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.3.2023.

Kaavoitusjohtaja hyväksyi asemakaavan muutoksen luonnoksen valmisteluvaiheen kuulemiseen viranhaltijapäätöksellä § 4 / 2024 17.1.2024. Kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 25.1.2024.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville lausuntoja varten.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

2.2. Asemakaava

Suunnittelun tavoitteena on Alkulan tilan ja alueen nykyisen toiminnan ja käytön turvaaminen, alueen arvojen suojeleminen, kehittäminen monipuolisena kaiken ikäisille suunnattuna virkistys- ja opetustoiminnan alueena, sekä turvalliset liikenne- ja pysäköintiratkaisut. Kaavassa määritellään viheralueiden laajuus ja hoitoluokat sekä käyttötarkoitukset nykyisin rakentamattomille alueille. Pappilan osalta tutkitaan mahdollisuutta jakaa tontti kahteen osaan ja määritellään tarkemmin mahdollisen lisärakentamisen tapa.

Asemakaavassa esitetään, että Alkulan tilalle muodostetaan tontti, jonka käyttötarkoituksmerkintä on S-1, suojelualue. Käytön tavoitteena tulee olla maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja vaaliminen. Aluetta ja rakennuksia voidaan käyttää virkistys-, kulttuuri- ja palvelutoimintaan. Alueelle saa sijoittaa yhden asunnon. Viheralueille osoitetaan suojelumerkintöjä sekä liito-oravan elinpiirien että maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen suojeluun. Katualueet osoitetaan toteutuneen mukaan. Uusia pysäköintialueita osoitetaan Kauppiaankadun varteen. Koulutontti osoitetaan edelleen opetustoimintaa varten. Pappilan tontilla huomioidaan kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan vahvistumisen jälkeen. Liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä on jo tehty asemakaavaprosessin aikana (Gripinpolun kunnostus ja uusi suojatie Kauppiaankadulle). Uuden pyöräily- ja jalankulkureitin rakentaminen Kauppiaankadun itäpuolelle vaatii vielä erillisen päätöksen ennen toteutusta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

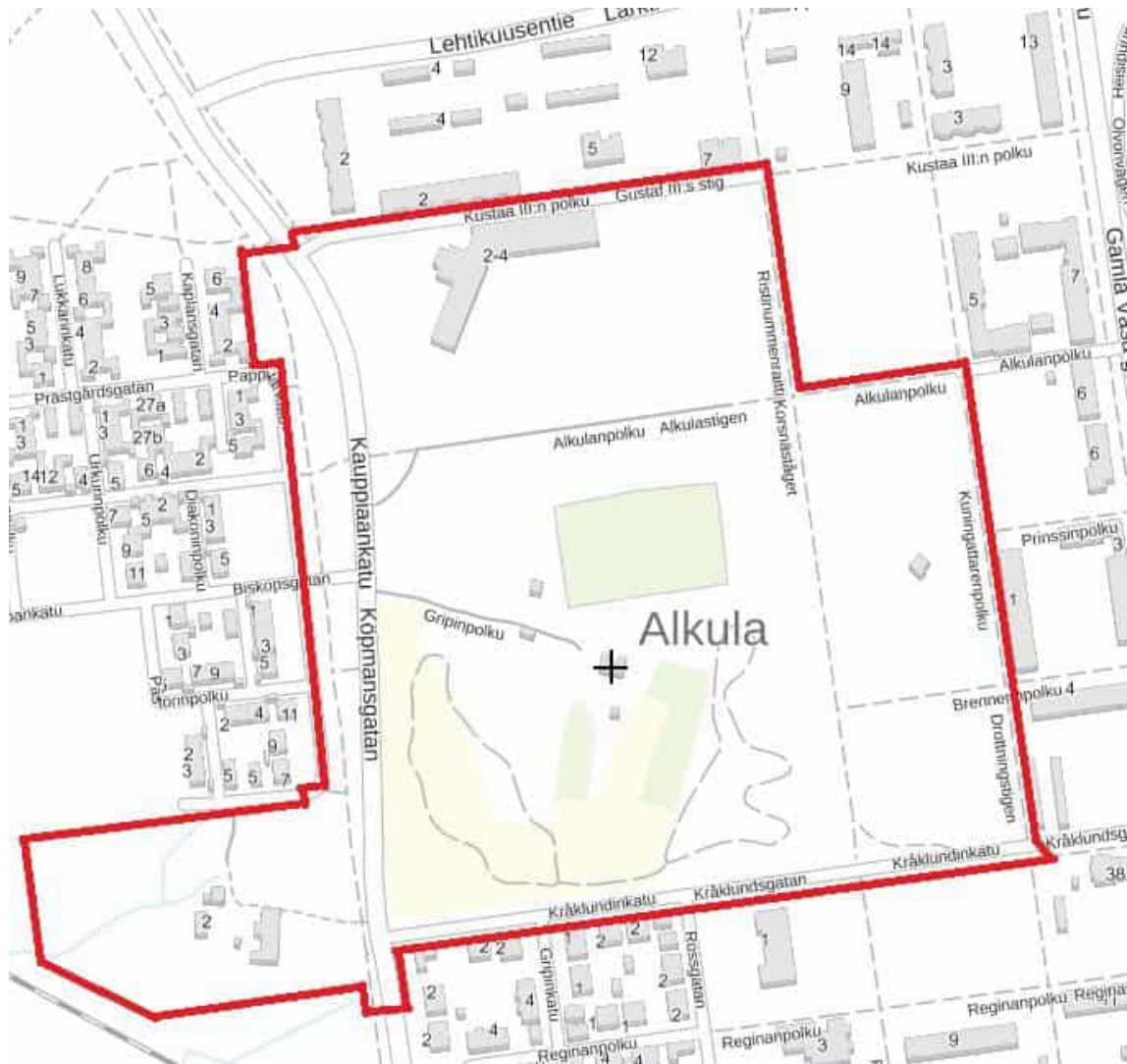
Kaava-alue sijaitsee reilun 5 km päässä keskustasta, Ristinummen tilastollisella suuralueella. Asemakaavan muutosaluetta rajaavat Pappilankatu, Kauppiaankatu, Kråklundinkatu, Kuningattarenpolku, Alkulanpolku, Ristinummenraitti ja Kustaa III:n polku.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee 4H-yhdistyksen käytössä oleva Alkulan tila puutarhoineen ja viljelypalstoineen, Vanhan Vaasan pappila, koulu- ja päiväkotirakennus Haga skola ja daghem, hiekkakenttä, katualueita sekä rakentamattomia ja metsäisiä alueita. Koulutontilta on purettu Vanhan Vaasan koulu. Metsäesimiehenpuistosta on purettu avoimen päiväkodin rakennus. Kaava-aluetta ympäröivät Vanhan Vaasan, Ristinummen, Haapaniemen ja Pappilanmäen asuinalueet. Rautatie kulkee pappilan tontin lounaispuolella.

Suunnittelualue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön **Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko** sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen **Vanhan Vaasan kulttuurimaisema**. Lisäksi Alkulan päärakennus lähiympäristöineen on suojeltu rakennussuojelulailla, ja se on myös rekisteröity kiinteä muinaismuisto.



Kuva: Asemakaavan muutosalueen rajaus.



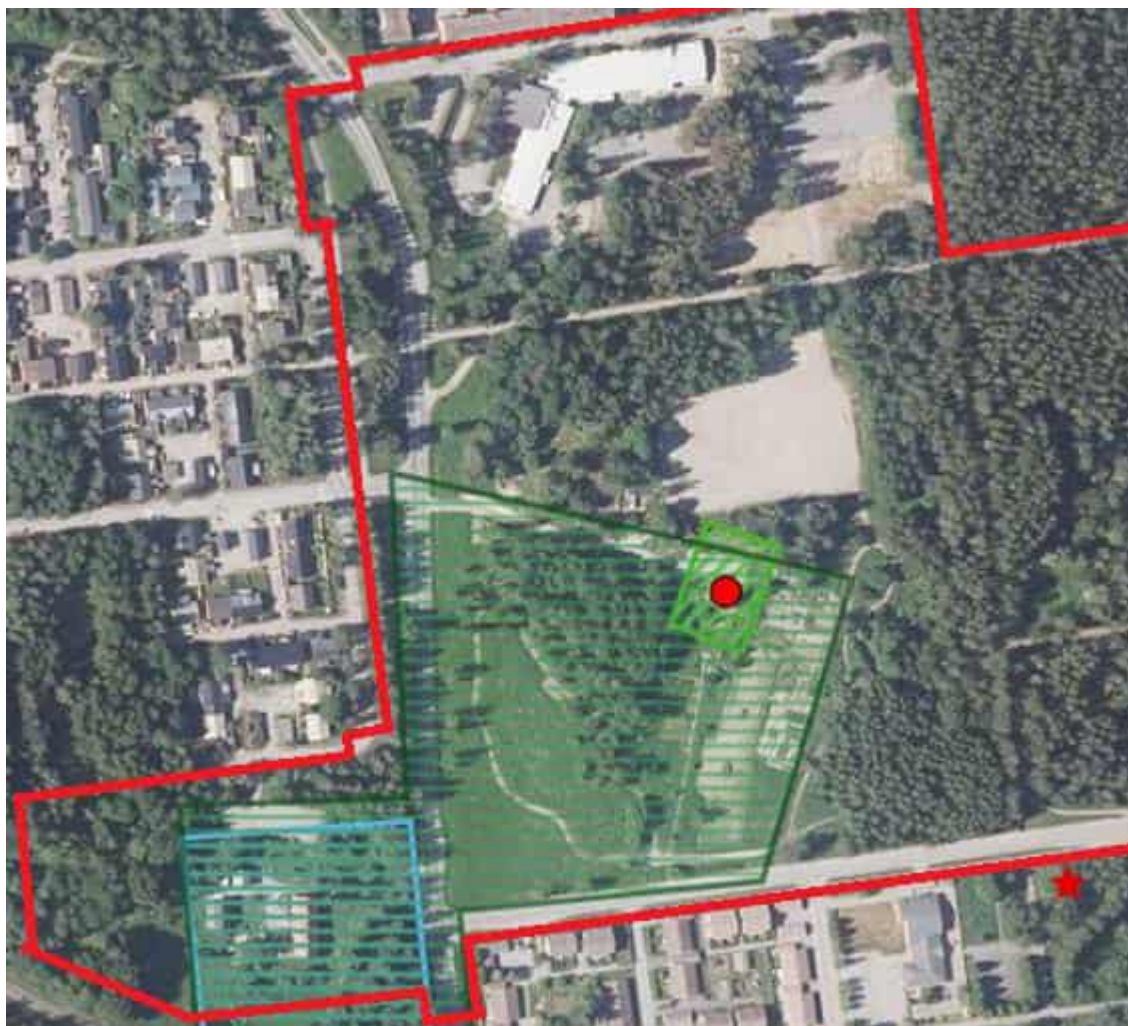
Kuva: Asemakaavan muutosalueen rajaus Maanmittauslaitoksen kartalla.



Kuva: Google Earth-näkymä kaava-alueesta.



Kuva: Yleiskuvaus suunnittelualueesta.



Kuva: Suojelualueiden rajaukset ilmakuvassa. Sininen viivoitus: valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Vihreä vaakaviivoitus: valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Vihreä vinoviivoitus: rakennussuojelualue. Punainen ympyrä: Kiinteä muinaisjäänös, pistekohde (Alkulan tilan päärakennus). Punainen tähti (kaava-alueen ulkopuolella): Kiinteä muinaisjäänös, alakohde ("Ryssgropen").

Alkulan tilaa lähiympäristöineen käytetään monipuolisesti 4H-yhdistyksen toimintaan, palstaviljelyyn ja yleisesti virkistykseen. Lähialueen asukkaat sekä koulut ja päiväkodit käyttävät aluetta virkistykseen ja opetukseen. Aluetta on aktiivisesti kehitetty viime vuosina eri yhdistysten ja kaupungin yhteistyönä. Alueelle on mm. rakennettu kuntopolku, jonka varrella on liikuntapaikkoja ja istuinryhmiä, ja alueella kiertävää 1980-luvulla perustettua puulajipolkua sekä historiapolkua kohteineen on tuotu paremmin esiin. Hiekkakenttää on väliaikaisesti vuokrattu agilityseuralle kesäisin, mutta muuten kenttää käytetään mm. koululiikuntaan. Kenttää on käytetty myös Alkulan tilan tapahtumien aikana pysäköintiin. Pappila on mm. seurakunnan kerhojen käytössä ja sitä vuokrataan juhliin ja tapahtumiin. Haga skola ja daghem toimivat ruotsinkielisten erityislasten alakouluna ja päiväkotina.

Asemakaavan muutosalue on pysynyt melko samanlaisena jo vuosisatoja. Kun Vaasa perustettiin 1600-luvun alussa, tämä kaupungin pohjoispuoleinen alue oli harvaan asuttua ja suurimmaksi osaksi viljeltyä. Pappila rakennettiin kuningatar Kristiinan lahjoitusmaalle v. 1782 paikkaan, joka on ollut pappilan käytössä jo 1600-luvulla. Alkulan tilaa edeltänyt tupakkaplantaasi perustettiin 1720-luvulla. Sen ympärillä on ollut jonkin verran maaseutumaista asutusta aina 1970-luvulle saakka. Vuosituhannen loppuun mennessä alue on rakentunut nykyiseen muotoonsa. Vanhoista kartoista ja ilmakuvista voi tarkastella tätä kehitystä.



Kuva: Peruskartta vuodelta 1922, Maanmittauslaitos. Alueella on viljelysmaata, vähän metsää ja muutamia pihapiirejä. Alkulan tilan nimi on kirjoitettu muodossa "Alkkula". Sen itäpuolella tien varressa on sorakuoppa.



Kuvat: Maanmittauslaitoksen ilmakuvat vuodelta 1934 ja 1954. Alueella ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Pappilan pihapiiristä on kadonnut kaksi rakennusta ja Alkulan eteläpuoliselta pellolta yksi lato. Metsäesimiehen talon läheisyydessä näkyvät Hugo Svartbäckin tekemät puuistutukset (v. 1954 kuva). Ympäristö on maaseutumaista avointa viljelysmaisemaa. Metsää on vain vähän. Rakennuskanta koostuu muutamista pihapiireistä.



Kuva: Metsäesimies Börje Snickarsin ottama kuva radiomastosta koilliseen, 14.10.1962. Alkulan tila näkyy kuvan vasemmassa yläkulmassa. Taustalla näkyy Kråklundin asuinrakennuksia. Etualalla Kauppiaankatu ylittää rautatien. Kråklundinkatu on myöhemmin rakennettu kuvassa keskellä näkyvän pihapiirin toiselle puolelle.



Kuvat: Vaasan kaupungin ilmakekuva vuodelta 1972 ja Maanmittauslaitoksen ilmakekuva vuodelta 1994. Muutos ympäristössä on suuri. Vuoden 1972 kuvassa Pappilanmäen asuinalueen rakentaminen on aloitettu ja puustoa on enemmän kuin vuoden 1954 kuvassa. Vuoden 1994 kuvassa kaikki lähiympäristön asuinalueet ovat rakentuneet ja kuvan yläreunassa näkyvät myös Vanhan Vaasan koulun ja Haga skolan rakennukset. Kaupunkimainen ruutukaavan muotoon rakennettu katuverkko rajaa asuinalueet erilleen Alkulan tilan ympäristöstä.

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Vaasan alueen maisemalle ja luonnonympäristölle on ominaista tasainen maasto, pitkät laaksokäytävät, rikkonaiset selänteet, savinen maaperä ja rehevä kasvillisuus. Maisema on tyypillinen maankohoamisrannikko Merenkurkun itärannalla. Maankohoaminen alueella on edelleen huomattava, maisemaa muokkaava tekijä. Maankohoaminen alueella on noin 8 mm vuodessa, ja sen odotetaan jatkuvan vielä satoja vuosia.

Maisemarakenne on tärkeä lähtökohta kaikessa suunnittelussa Vaasassa. Maisemarakenteen peruselementit ovat vedenjakajat ja selänteet, rakentamiselle edulliset rinnealueet sekä laaksopainanteet, ranat ja vesistöt.



Kuva: Alueen maisemarakenne. Punainen = vedenjakaja, vihreä = laakso/viheralue, sininen = vesistö.

Selvitysalue koostuu monipuolisesti rakentamattomista metsäalueista, pellosta, kevyen liikenteen väylistä, sorakentistä ja myös rakennuksista. Maisemassa avoimia alueita ovat Alkulan päärakennuksen etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsevat puutarhat, pellot ja niityt sekä sen pohjoispuolella sijaitseva urheilukenttä ja koulun piha- ja pysäköintialueet, muuten ympäristö on metsäistä. Pappilan ympäristössä on puutarhamaista ja puistomaista aluetta sekä metsää. Metsissä ja niityillä on paljon polkuja.

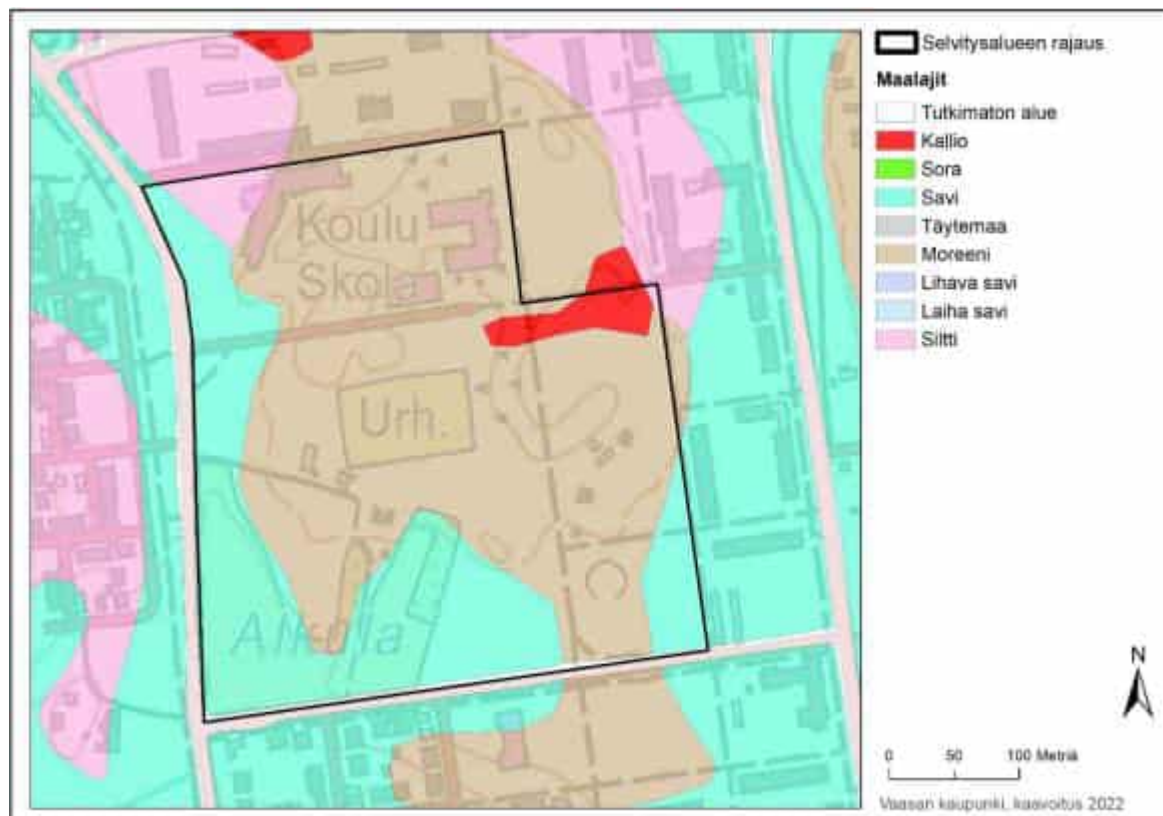


Kuvat: Alkulan viereiset palstaviljelmät ja alueen keskiosan hiekkakenttä.

Suunnittelualueen korkeuskäyrät vaihtelevat välillä +4.0 - +14.4 m merenpinnan yläpuolella. Pääasiassa maasto nousee kohti koillista. Korkein kohta on koulutontin keskivaiheilla. Matalimmat kohdat sijoittuvat pappilan tontin eteläosaan sekä Kauppiaankadun ja Kråklundinkadun risteyksen tuntumaan.

Suurmaiseman perusrungoltaan Alkulan selvitysalue sijaitsee Vanhan Vaasan selänteellä. Alueen pinta-valunta on käsitelty pääosin avouomien avulla, mutta pohjoispuolella Haga skolan ja puretun Vanhan Vaasan koulun alueella sijaitsee myös kaupungin hulevesiputkistoa. Suurin osa alueen pinnanlaaduista ovat hyvin vettä läpäisevää metsää, soraa ja peltoa. Alueen pohjoispuolella koulun alueella sijaitsee kuitenkin paljon vettä läpäisemättömiä pintoja ja kevyen liikenteen väylät ovat asfalttipäällysteisiä.

Vaasan kallioperä on pääasiassa Vaasan graniitiksi kutsuttua harmaata porfyrygraniittia, jolle ovat tyyppisiä muodoltaan vaihtelevat, muutaman sentin mittaiset vaalean harmaat maasälpähajarakeet. Selvitysalueen maaperä koostuu hiekkamoreenista, savesta, kalliosta ja siltistä.



Kuva: selvitysalueen maalajit.

Suunnittelualueen eteläosa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ”Vanhan Vaasan kulttuurimaisema”. Alueen kuvauksesta poimittua:

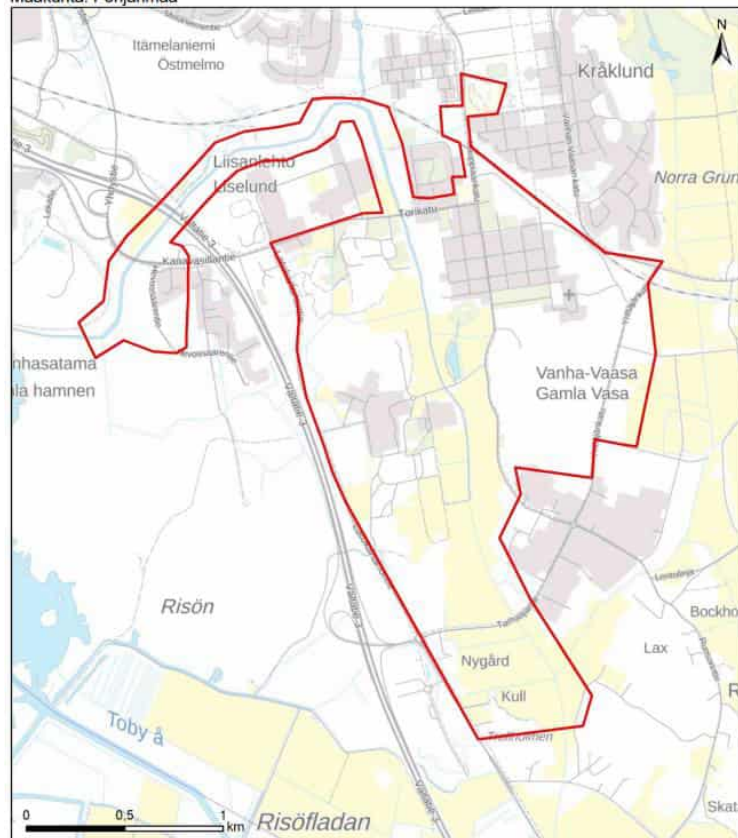
”Vanhan Vaasan kulttuurimaisema sijaitsee noin seitsemän kilometriä kaakkoon Vaasan nykyisestä keskustasta. Alue on kanavineen edustava esimerkki maakohoamisrannikosta, ja se muodostaa maisemallisesti ja ekologisesti monipuolisen ja kiinnostavan kokonaisuuden. Vanhan Vaasan ruutukaava-alue ympäröivine arvorakennuksineen sekä raunio- ja puistoalueineen on merkittävä osa Pohjanmaan kaupungistumisen historiaa. Alueen maanviljelys on jatkunut maisemallisesti keskeisellä laaksoalueella mahdollisesti 1200-luvulta saakka.

Vanhan Vaasan kulttuurimaisema avautuu viljavan Vanhan Vaasan laakson ympärille. Laakso on muodostunut Vanhan Vaasan selännettä reunustavaan luode-kaakkosuuntaiseen kallioperän murroslinjaan, johon on lajittunut liejusavea sekä Litorinameren synnyttämiä happamia sulfidisavia. Laakson vetisimpiin kohtiin on kertynyt ohuita turvekerrostumia. Alueen hienojakoiset maalajit ovat suhteellisen nuorta, 1300-luvun jälkeen merestä paljastunutta maata.”

”Maiseman peruslinjaa määrittelevän murroslaakson ympärillä kohoavat matalat ja kumpuilevat selänteet, joiden maaperä on hiekkamoreenia. Moreenikumpujen yhteydessä on huomattavia kivikoita ja louhikoita. Alueella ei ole merkittäviä kalliopaljastumia. Alueen metsät sijaitsevat moreenikumuilla, joiden laet ovat pääsääntöisesti kivikkoista männikköä. Selänteiden yleisin metsätyyppi on tuore kangas, mutta karuimmilla paikoilla on kuivahkoa kangasta.”

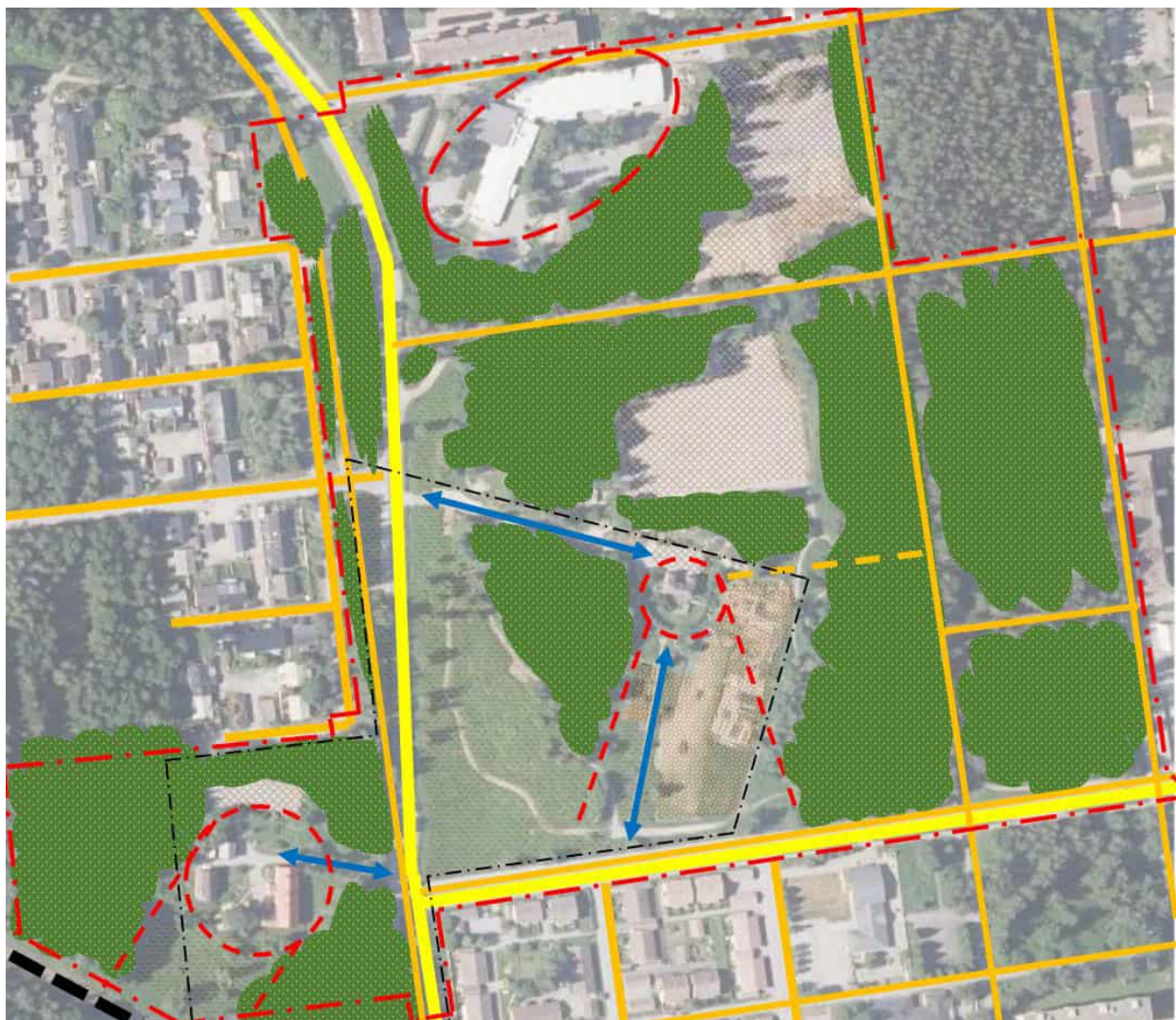
”Maisema-alueen pienilmasto-olot ovat suurilta osin suotuisia, sillä Risön selänne suojaa laaksoa länsi- ja etelätuulilta. Ilmasto-oloihin vaikuttavat myös lämpimät etelän- ja lännenpuoleiset moreenirinteet sekä avointen laaksojen hallaisuus. Alueen luontoarvoista kertovat monet linnustollisesti merkittävät alueet sekä Hovioikeudenmetsässä esiintyvät vaarantuneet ja uhanalaiset kasvilajit.”

Kunta: Vaasa
Maakunta: Pohjanmaa



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

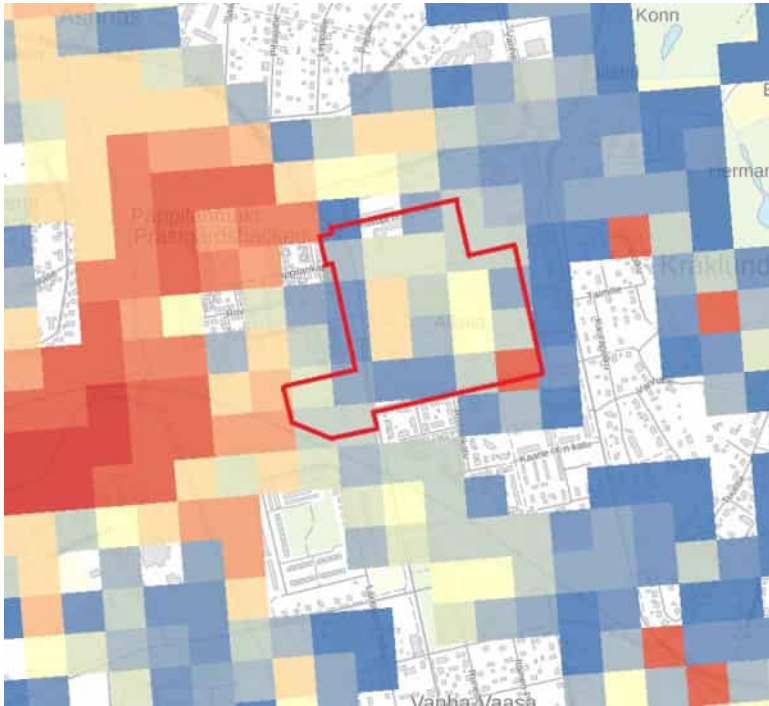
Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE
Taustakartta: MML/WMTS, 05/2021



*Kuva: Kaava-alueen maisema-analyysi. Rakennusten muodostamat pihapiirit on ympäröity punaisella. Avoimet tärkeät näkymäalueet on osoitettu punaisilla katkoviivoilla. Siniset nuolet merkitsevät tärkeitä historiallisia kulkuyhteyksiä ja näkymiä. Avoimet kentät on merkitty ruskealla rasterilla, metsäiset alueet vihreällä, niittymäiset avoimet alueet katkoviivarasterilla, ja viljelty alue omalla kuvioinnillaan. Tieyhteydet on merkitty keltaisilla ja oransseilla viivoilla, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja-
jaus mustalla pistekatkoviivalla.*

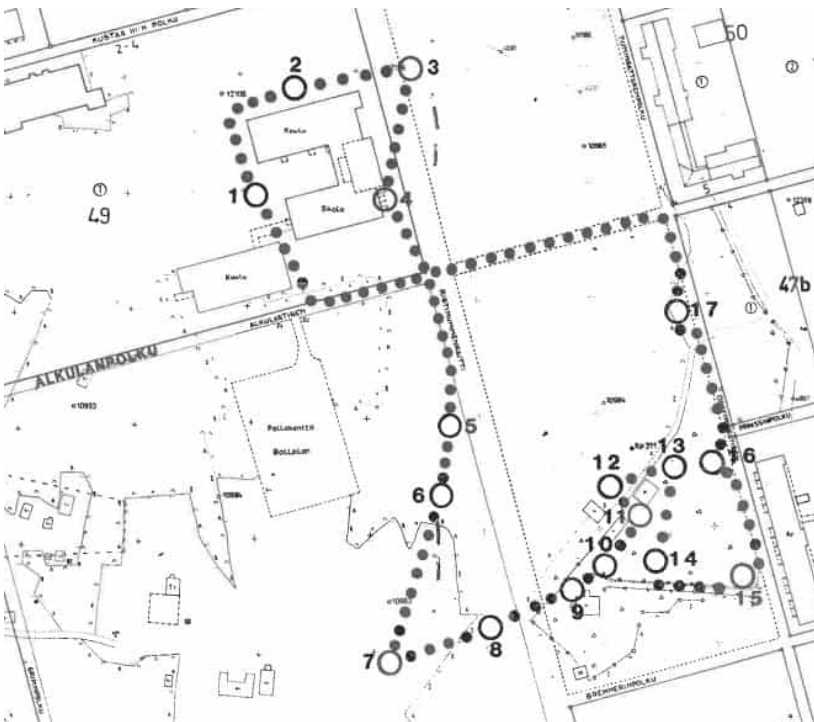
Liito-oravahavainnot suunnittelualueella kertovat siitä, että alueella on todennäköisesti myös muuta merkittävää lajistoa ja luonnonarvoja. Kaavoituksen tekemän luontokartoituksen mukaan alueelta löytyi kaksi Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin mukaan vaarantuneeksi luokiteltua luontotyyppiä (varttunut tuore kangas ja nuori tuore kangas). Suunnittelualueen linnusto on tavanomaista. Pesimälajisto koostuu rakennettujen alueiden kulttuurilajeista, puoliavointen pensasmaiden sekä sekametsien lintulajeista. Kulttuurikasvillisuusselvityksen mukaan alueella on runsaasti alueen historiasta kertovaa kulttuurikasvillisuutta.

Suomen Ympäristökeskuksen aineistojen mukaan suunnittelualueella on luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä metsäalueita erityisesti Kråklundinkadun ja Ristinummenraitin risteyksen tuntumassa. Suunnittelualueen ulkopuolella tärkeitä alueita on myös idässä Kråklundin asuinalueen vieressä ja etelässä Vanhan Vaasan kadun ja Postikadun ympäristössä. Pappilanmäen asuinalueen pohjois- ja lounaispuolella on laajempi yhtenäinen monimuotoisuudelle tärkeä metsäalue. Yhteydet näiden metsäalueiden välillä ovat tärkeitä ja niiden säilyminen on turvattava kaavoituksella.



Kuva: Luonnon monimuotoisuudelle tärkeit metsäalueet, SYKE. Mitä punaisempi ruutu, sitä tärkeämpi alue.

Metsäesimies Hugo Svartbäck istutti alueelle 1930-luvun lopulta lähtien monipuolisen puu- ja pensasla-
jiston, josta osa on vielä jäljellä. Metsäesimies Börje Snickars jatkoi edeltäjänsä työtä ja teki jo vuonna
1965 aloitteen kaupunginhallitukselle, että Alkulan alue varattaisiin puistoksi, ja Alkulan vanhat raken-
nukset säilytettäisiin osana puistoa. Vanhan Vaasan ala-asteen 10-vuotisjuhlan kunniaksi koulu teki kau-
pungille aloitteen luontopolun perustamiseksi. Tästä luontopolusta tuli Alkulan puulajipolku vuonna
1988. Polku kaipaa kunnostusta ja uusia opastekylttejä, kun osa puista on hävinnyt rakennus- ja purku-
töiden vuoksi, tai hautautunut muuhun kasvillisuuteen.



Kuva: Puulajipolun kartta. Julkaistu opasvihkosessa "Alkulan puulajipolku" (1988).

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

Kaupunkikuvassa suunnittelualue on hyvin vihreä ja väljä, ja sen sisällä on verrattain vähän rakennuksia. Se on laaja viheralue kaupunkirakenteen keskellä. Koulu- ja päiväkotirakennus sijoittuu Kustaa III:n polun varteen. Koulurakennus on yksikerroksinen, mutta siinä on myös korkeampia osia.

Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa tiheään taajaman alueelle ja joukkoliikenteen saavutettavuuden vyöhykkeelle (Lähde: Suomen ympäristökeskuksen aineistot).

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Ristinummen tilastollisella suuralueella väestö on vähentynyt hiljalleen 2000-luvun kuluessa. Mahdollisten akkuarvoketjutehtaiden ja/tai datakeskusten rakentuessa lähistölle alueen asukasmäärä saattaa kääntyä kasvuun.

Vaasan kaupungin laatimassa 0-15-vuotiaan väestön trendisuunnitteessa on arvioitu, että 0-6-vuotiaiden määrä Ristinummen tilastollisella suuralueella kasvaa, mutta 7-15-vuotiaiden määrä laskee hieman vuosien 2023 ja 2040 välisenä aikana.

Asuminen

Suunnittelualueella on vain kaksi asuntoa: Alkulan päärakennuksen toisessa kerroksessa sekä pappilan piharakennuksessa. Suunnittelualueetta ympäröivät kuitenkin Pappilanmäen, Haapaniemen, Kråklundin ja Vanhan Vaasan asuinalueet. Näillä alueilla on monipuolisesti eri asuntotyyppisiä omakotitaloista kerrostaloihin.

Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee alakoulu ja päiväkotitoiminta. Avoimen leikkipuiston toiminta Kuningattarenpolun varrella on lakannut. Alkulan tila tarjoaa monipuolisia harrastusmahdollisuuksia. Seurakunta järjestää toimintaa pappilassa.

Lähialueella on melko tiheä kunnallinen ja kaupallinen palveluverkko. Viimeaikainen kehitys palvelujen keskittämiseksi isompiin yksiköihin on harventanut palveluverkkoa. Mikäli Laajametsään kaavoitettu tehdasalue alkaa rakentua, palveluverkossa voidaan havaita jälleen tiivistymistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella eniten työpaikkoja on koulu- ja päiväkotirakennuksessa (Haga skola och daghem). Lähi-alueen suurimmat työpaikkakeskittymät ovat lähinnä kauppiaita ja kouluja. Läheisellä Liisanlehdon alueella on lisäksi teollisuus- ja varastotoimintaa sekä Vanhan Vaasan sairaala, joka on valtion oikeuspsykiatrinen sairaala.

Virkistys

Alkulan nykyiset viheralueuokitukset ovat käyttöniitty, maisemapelto, palstaviljelyalue, ulkoliikunta-alueita ja puistometsiä.

Yleiskaavan viheraluejärjestelmässä Alkulaa ympäröivät viheralueet ovat luokitukseltaan kaupunginosapuistoa. Lähipuistot ja kaupunginosapuistot ovat kooltaan vähintään hehtaarin suuruisia ja ne ovat asukkaiden saavutettavissa puolen kilometrin etäisyydellä. Lähipuistot ja kaupunginosapuistot ovat rakennettujen alueiden keskeisiä julkisia puistoja, jotka vahvistavat kaupunginosan identiteettiä ja jäsenivät kaupunkia. Ne sijaitsevat asutuksen keskellä tai lähipiirissä ja ne on tarkoitettu kävelyyn, oleskeluun, leikkiin, urheiluun sekä niin ohjattuun kuin omaehtoiseen toimintaan. Lähipuistoissa ja kaupunginosapuistoissa voi olla sekä tehokkaasti hoidettuja rakennettuja puistonosia että luonnonmukaisia osia. Kaupunginosapuistot voivat sijaita joko selänteillä tai laaksoissa.

Viheraluejärjestelmän avulla pyritään turvaamaan sekä asukkaiden virkistystoimintojen tarpeet että Vaasan luonnon ja maisemarakenteen elinvoima, monimuotoisuus ja erityispiirteet. Vaasan viheraluejärjestelmä on jaettu viiteen eri viheralueiden käyttöluokkaan: 1. retkeilyalueet, 2. ulkoilualueet, 3. lähipuistot/kaupunginosapuistot, 4. merenrantapuistot sekä 5. maa- ja metsätalousalueet. Viheraluejärjestelmässä on myös esitetty Vaasan tärkeimmät viheryhteydet ja ulkoilureitit ulkoilualueita noudatellen merenrantavyöhykkeelle, selänteille ja laaksoihin.



Kuva: Ote Vaasan yleiskaava 2030:n viheraluejärjestelmästä.

Liikenne

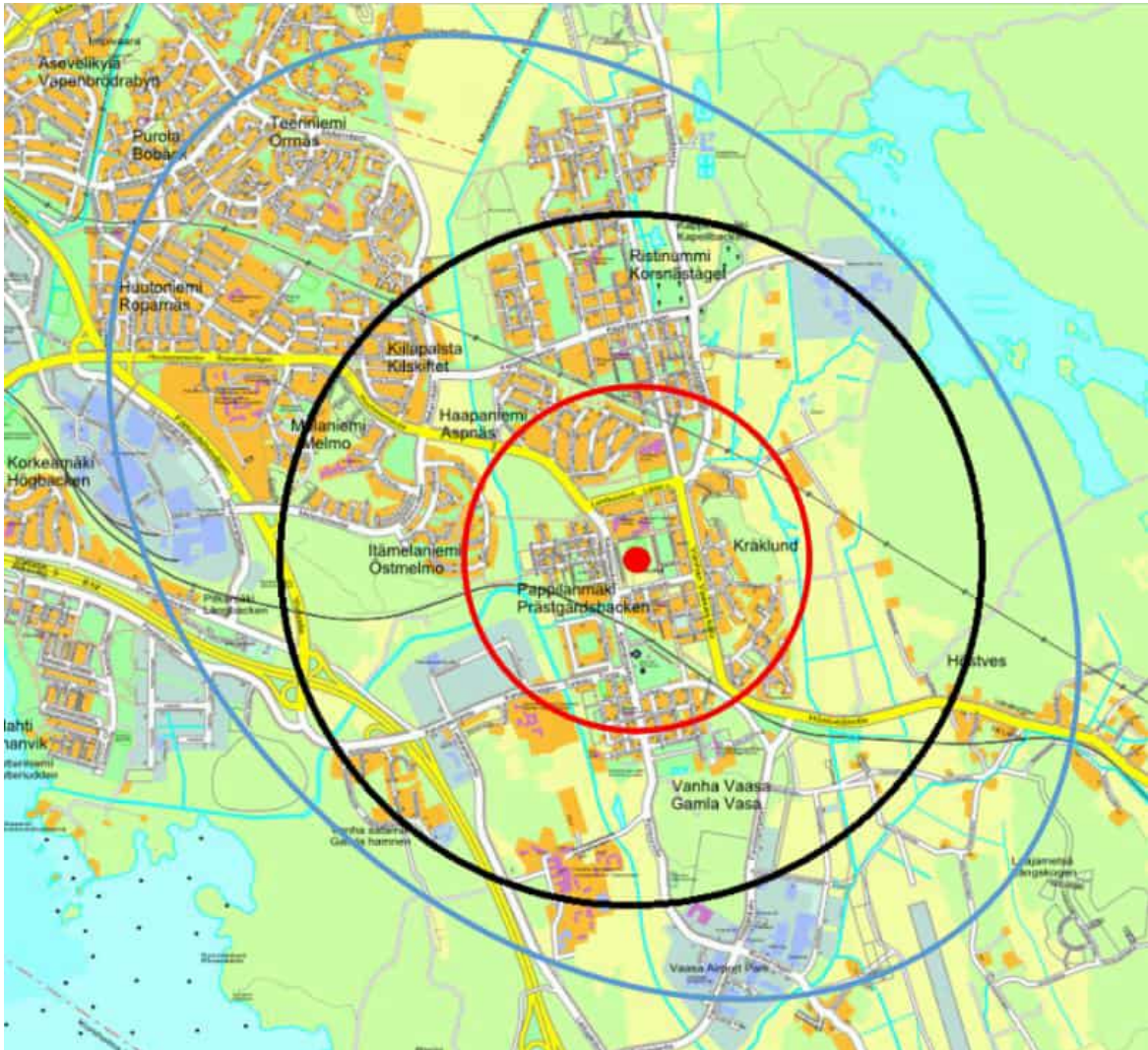
Suunnittelualueella on kaksi kaupungin sisäistä kokoojakatua, Kauppiaankatu ja Kråklundinkatu. Pohjois-eteläsuuntainen Kauppiaankatu välittää liikennettä Huutoniementien ja Runsorintien välissä. Länsi-itäsuuntainen Kråklundinkatu johtaa Kauppiaankadulta itään Vanhan Vaasan kadulle. Myös joukkoliikenne käyttää näitä katuja. Muut suunnittelualueen kadut ovat tonttikatuja tai jalankulku- ja pyöräilyväyliä. Kokoojkatujen varrella on myös jalankulku- ja pyöräilyväylät. Kauppiaankadulla se kulkee suunnittelualueen kohdalla ainoastaan Pappilanmäen puolella. Kråklundinkadulla virallinen pyöräilyväylä kulkee tien eteläpuolella, ja pohjoispuolella on jalankulkuväylä.

Kaava-alueen sisällä pysäköinti on keskittynyt neljälle alueelle. Koulutontilla pysäköintiä on kahdessa paikassa, tontin länsi- ja itäosassa. Ajo molempiin tapahtuu Kustaa III:n polulta, joka on ajoneuvoliikenteeltä rajoitettu katu. Tonteille ajo on sallittu. Koulun ja päiväkodin oppilaita kuljetetaan autolla ja liikenne on vilkasta. Väylä on kapea, ja lähialueen asukkaat ovat tuoneet esiin liikenneturvallisuuden parantamista koskevia toiveita.

Alkulan tilan pysäköinti on osoitettu päärakennuksen eteen. Tilalle kulkeva väylä, Gripinpolku, on kaipa, ja pysäköintiin käytettävissä oleva tila on riittämätön. Tilan pohjoispuolella olevaa hiekkakenttää on käytetty pysäköintiin suurempien tapahtumien aikana, mutta ajo sinne tapahtuu kevyen liikenteen väylää pitkin. Tilan käyttäjät ovat toivoneet pysäköintialuetta Kauppiaankadun varteen.

Pappilan pysäköinti on järjestetty Pappilankadun kautta. Suurempien tapahtumien aikaan pysäköintiä tapahtuu myös Pappilankadun varressa.

Alkulan alueen saavutettavuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden väylissä sekä pysäköinnissä on kehitettävää.



Kuva: Sininen ympyrä osoittaa karkeasti alueen, jonka sisällä Alkulan tila on saavutettavissa 15 minuutissa pyöräillen. Punaisen ympyrän halkaisija on 1 km ja mustan ympyrän 2 km.



Kuva: Julkisen liikenteen reitit Alkulan lähellä. Punainen = linja 1, sininen = linja 4, violetti = linja 5.



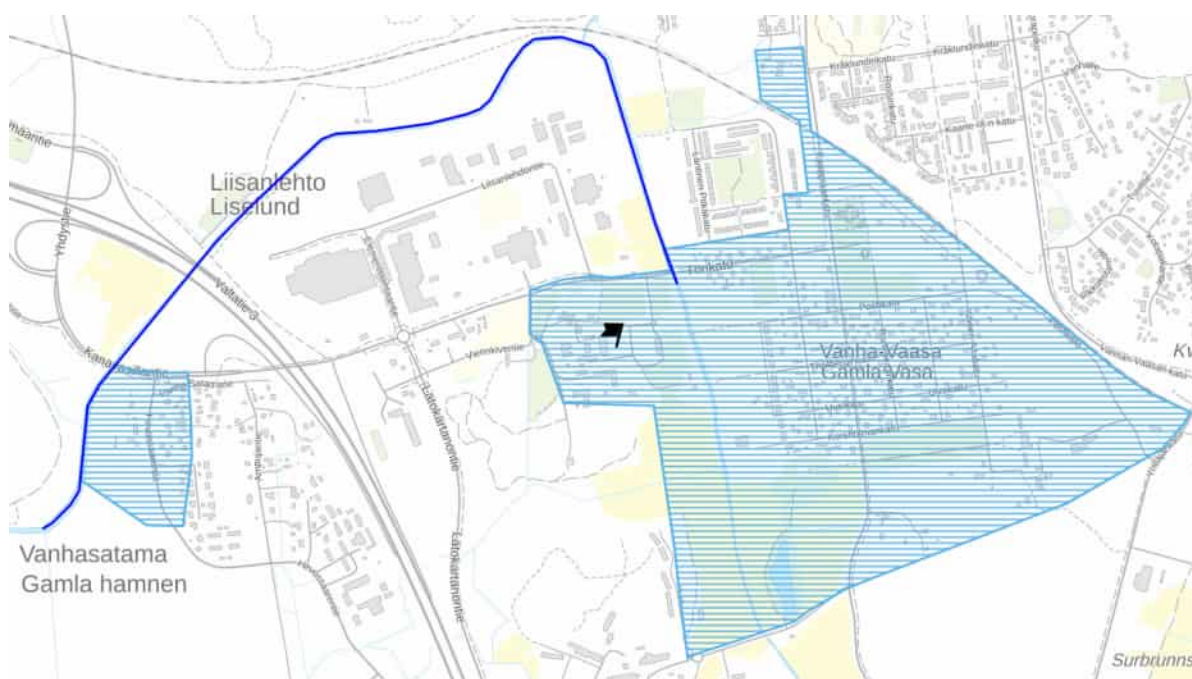
Kuva: alueen pysäköintijärjestelyt.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pappilan pihapiiri sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (RKY2009) nimeltään Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko. Alueen kuvauksesta poimittua:

”Pohjanmaan vanhimpiin lukeutuvalla satama- ja kauppapaikalle rakennettu Korsholman linna ja sen viereen syntynyt Vanha Vaasan kaupunki on toiminut Pohjanmaan hallinnollisena keskuksena 1300-luvulta vuoden 1852 kaupunkipaloon. Hallinnollisesta asemasta kertovat keskiaikaisen linnan paikka muistomerkkeineen, keskiaikaisen Pyhän Marian kirkon rauniot, entinen hovioikeuden talo sekä entinen läänin lasaretti. Mustasaaren kirkoksi muutettu Vaasan hovioikeuden talo on Suomenlinnan ohella maamme merkittävän 1700-luvun julkinen rakennushanke.”

”Vanhan Vaasan pappila eli Hagan pappila sijaitsee 1600-luvun loppupuolelta periytyvällä paikallaan kaupungin pohjoispuolella. Kaupunkipalolta säästynyt päärakennus on rakennettu 1782 ja sitä on jatkettu 1804.”



Kuva: Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko, RKY-alueen rajaus.

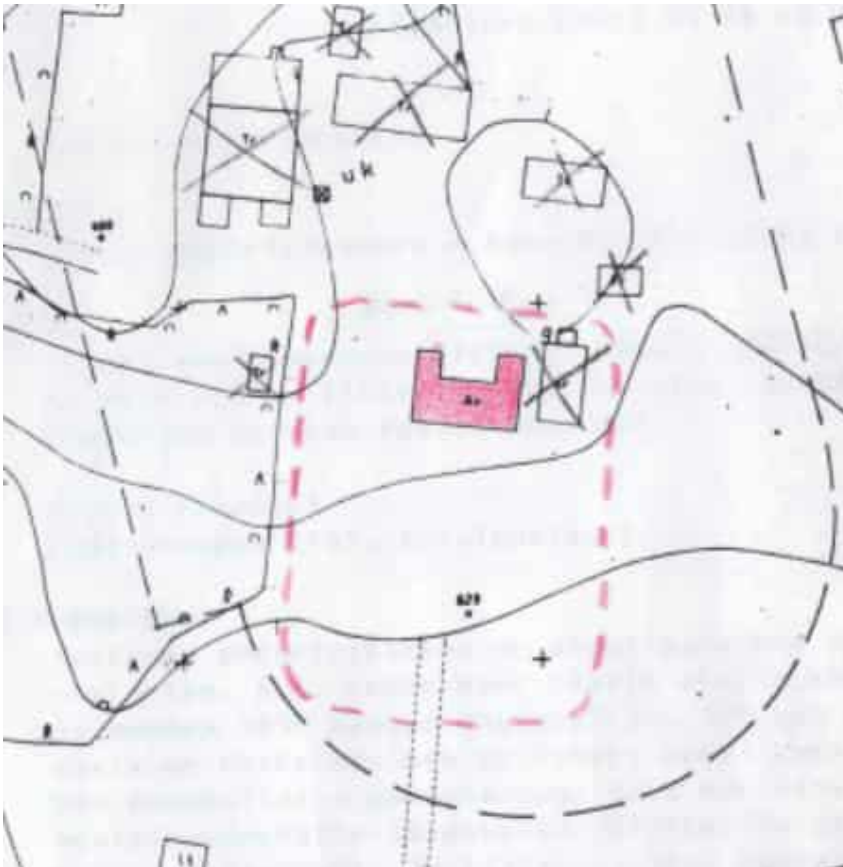
Alkulan tilan päärakennus ja sen välitön lähiympäristö on suojeltu **rakennussuojelulailla** 22.9.1995 (Ympäristöministeriö). Lain nykyinen nimi on Laki rakennusperinnön suojelemisesta.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

1. Rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää. Ennallistavat muutokset ovat kuitenkin sallittuja.
2. Rakennusta ympäristöineen (karttaliitteet) on hoidettava niin, ettei kohteen kulttuurihistoriallinen arvo vaarannu ja käytettävä sen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla.
3. Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta sekä myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.
4. Lähipuutarhan 1700-luvulta periytyvät rakenneperinteet on otettava huomioon sitä hoidettaessa ja kunnostettaessa.
5. Omistajavaihdoksesta tulee omistajan ilmoittaa lääninhallitukseen. Muista omistajan vastuulla olevista ilmoituksista säädetään rakennussuojelulain 15 § ja 21 §:ssä.



Kuva: Alkulan tilan päärakennus.



Ote rakennussuojelupäätöksen liitekartasta. Museovirasto.

Alkulan päärakennuksen läheisyydessä on eri-ikäisiä pieniä talous- ja piharakennuksia, joita ei ole suojeltu. Ympäröivässä maastossa on paljon vanhoja kivijalkoja ja muita jäänteitä Alkulan tilan vanhemmista rakennuksista sekä läheisestä asutuksesta. Alueella kulkee kyltitetty historiapolku, joka esittelee näitä kohteita.



Kuvat: Alkulan pihapiirin rakennuksia.



Kuvat: Historiapolun kyltti ja sepän pajan jäänteet.



Kuvat: uusi infomökki ja sen takana oleva vanha kaivo, joka on peitetty.

Pappilan tontilla on pappilarakennus 1700-luvun lopulta, asuinrakennus ja aittarakennus todennäköisesti 1800-luvulta, sekä uudehko pieni varastorakennus. Pappilan pihapiiristä on purettu useita rakennuksia, mm. iso navetta ja diakonin asuinpihapiirin rakennukset. Osasta on kivijalkoja jäljellä. Pappila- ja asuinrakennukset on kunnostettu v. 2008–09 historiaa kunnioittaen. Pihamaalla on myös katettu kaivo ja aidattu leikkialue.



Kuvat: Pappilan rakennuksia ja pihaa.

Koulutontilla on vuonna 1984 rakennettu ja 2015 laajennettu ruotsinkielisten erityislasten alakoulu ja päiväkotikoti Haga skola ja daghem. Rakennus edustaa aikakauden laadukasta kunnallisarkkitehtuuria.



Kuvat: Haga skola ja daghem ja niiden piha-alueita.

Metsäesimiehenpuistossa sijainnut avoimen leikkipuiston käytössä ollut rakennus on purettu elokuussa 2023. Rakennus oli alun perin metsäesimiehen autovaja ja sauna. Metsäesimiehen asuinrakennus rakennettiin noin vuonna 1910. Pihapiiriin kuului kolme eri-ikäistä ulkorakennusta. Asuinrakennus tuhoutui tulipalossa 2000-luvun alussa.

Lisäksi puistossa on muuntamo, joka on rakennettu 1970-luvulla. Vaasan Sähköverkko on hakenut lupaa uuden muuntamon rakentamiselle ja vanhan purkamiselle.



Kuvat: Avoimen päiväkodin rakennus (purettu) ja muuntamo.

Tekninen huolto

Koulukiinteistölle tulee talousvesi Kustaa III:n polun puolelta. Myös jätevesi ja hulevesi kulkevat tontilta pohjoiseen. Pappilan kiinteistöllä on talous- ja jätevesiliittymät (Asessorinpolulta). Alkulan päärakennuksen talousvesi- ja jätevesiliittymät tulevat Rossinkadulta. Alkulan palstaviljelyssä on käytössä ns. kesävesijohto.

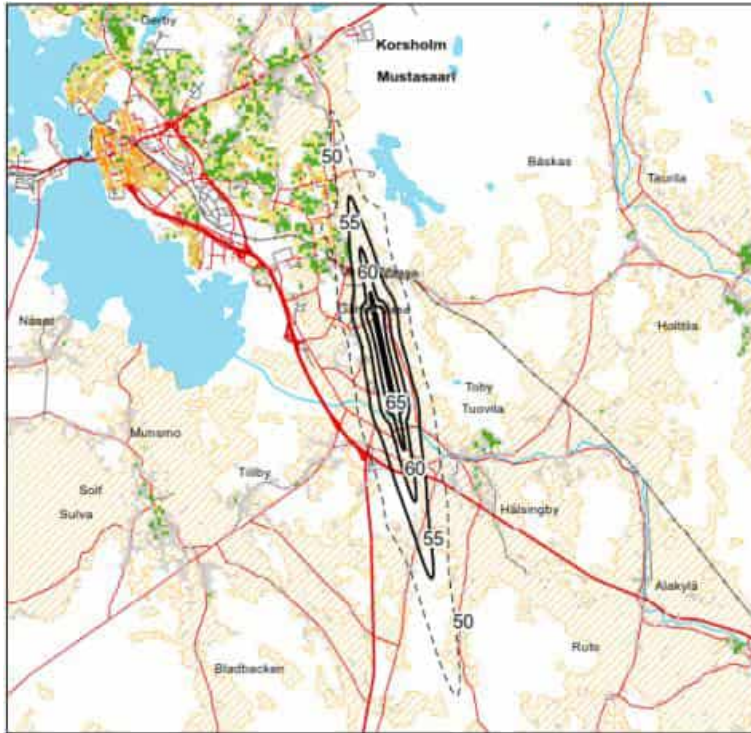
Vaasan Sähkön keskijännitekaapeleita kulkee pappilan tontin länsireunaa sekä Ristinummenraittia pitkin. Pienjänniteilmajohto kulkee Kauppiaankadulla ja siitä on liittymät pappilan tontille ja Alkulaan. Alkulanpolulla kulkee myös pienjänniteilmajohto. Kustaa III:n polulla on katuvalokaapeli ja pienjännitekaapeli. Alkulan päärakennukseen tulee pienjännitekaapeli etelästä.

Kaukolämpöverkko on Pappilanmäen alueella, josta on liittymä pappilan kiinteistölle. Koulukiinteistön kaukolämpöliittymä tulee Kustaa III:n polulta. Alkulan kiinteistöllä ei ole kaukolämpöjohtoa.

Telialla on Kuningattarenpolun länsipuolella käytössä oleva kaapeli-/putkireitti.

Ympäristöhäiriöt

Vaasan yleiskaava 2030 mukaan pieni osa suunnittelualueesta kuuluu lentokentän meluvyöhykkeeseen. Melualueita on kuitenkin päivitetty yleiskaavan laatimisen jälkeen, ja se ei enää ulotu suunnittelualueelle. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee junarata, josta voi aiheutua melua ja tärinää kaavamuuotosalueelle.



Kuva: Vaasan lentoaseman siviililiikenteen L_{den} lentokonemelualue vuonna 2040. Finavia.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueen toiminnot luovat monenlaisia sosiaalisia ympäristöjä: koulu ja päiväkoti piha-alueineen, Alkulan tila ja sitä ympäröivät viheralueet, pappilan pihapiiri. Kaikille näille tunnusomaista on ihmisten kokoontuminen yhteen, ja ne muodostavat tärkeän osan aluetta käyttävien sosiaalisessa ympäristössä. Erilaisten väestöryhmien sosiaaliset tarpeet on syytä ottaa huomioon aluetta kehitettäessä.

3.1.4. Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa kaava-alueen kokonaan lukuun ottamatta pappilan tonttia ja sen itäpuolella sijaitsevaa kaistaletta, jotka ovat Vaasan evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän omistuksessa.



Kuva: maanomistus. Kaupungin omistamat maat punaisella ja keltaisella (vuokrattu).

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050:

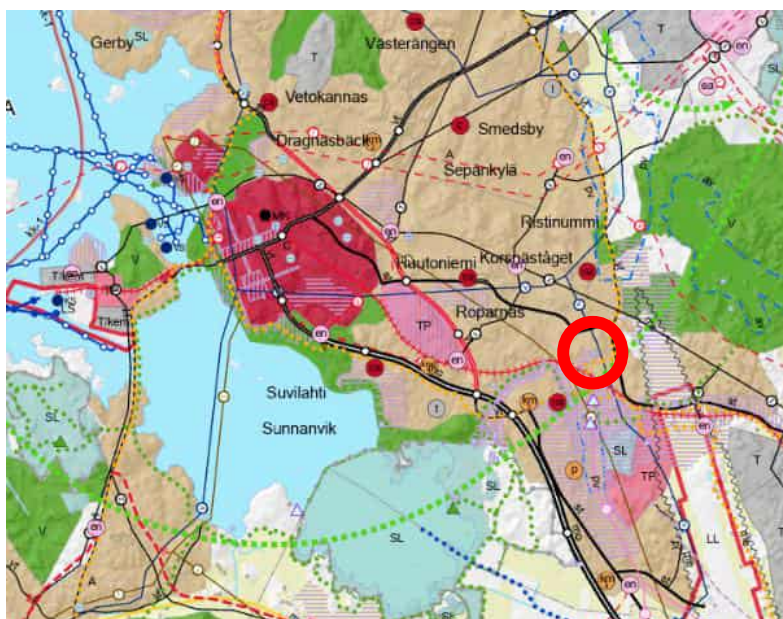
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan 2.7.2025. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä sekä kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin.

Alkulan tila on kiinteä muinaisjäänнос. Muinaisjäänносeseen vaikuttavasta maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelusta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvot.

Kaava-alue on osittain valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä eli RKY-aluetta (Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko). Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.

Kaava-alue on osittain valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA 2021). Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema-alue tai maisemanähtävyys kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maatalouskäytössä ja että metsät hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.

Lisäksi asemakaavamuutosaluetta sivuaa ohjeellinen pyöräilyreitti. Kaava-alue sisältyy Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeeseen.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Yleiskaava:

Vaasan yleiskaava 2030 on saanut lainvoiman 18.9.2014. Vanhan Vaasan pappila, Alkulan tila ja Haga skola sekä purettu Vanhan Vaasan koulu ovat yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (**PY**). Näille alueille saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista. Kråklundinkadun ja Ristinummenraitin välissä on asuinkerrostaloaluetta (**AK**), jolle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muut alueet on varattu virkistysalueiksi (**V**), joilla on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.

Alkulan tila lähiympäristöineen on muinaismuistolailla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen alue (sm). Alkulan tilan päärakennus ja Vanhan Vaasan pappila ovat suojelukohteita (nro 10 ja nro 5). Merkinnällä sk1 on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokas alue (RKY) Ympäristöministeriön v. 2009 tekemän päätöksen mukaan. Tämä merkintä on kuitenkin Alkulan tilan osalta virheellinen, sillä se ei sisälly "Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko" -nimiseen RKY-alueeseen. Alkulan alue ja Vanhan Vaasan pappila sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanhan Vaasan kulttuurimaisemaan (VAMA 2021).

Alueen pohjoisosassa on lentomelualue (me).



Ote yleiskaavasta.

Yleiskaavan viheraluejärjestelmässä Alkulaa ympäröivät viheralueet ovat luokitukseltaan kaupunginosapuistoa. Lähipuistot/kaupunginosapuistot ovat rakennettujen alueiden keskeisiä julkisia puistoja, jotka vahvistavat kaupunginosan identiteettiä ja jäsentävät kaupunkia. Ne sijaitsevat asutuksen keskellä tai lähipiirissä ja ne on tarkoitettu kävelyyn, oleskeluun, leikkiin, urheiluun sekä niin ohjattuun kuin omaehtoiseen toimintaan. Lähipuistoissa/ kaupunginosapuistoissa voi olla sekä tehokkaasti hoidettuja rakennettuja puistonosia että luonnonmukaisia osa-alueita.



Ote yleiskaavan viheraluejärjestelmästä.

Asemakaavat:

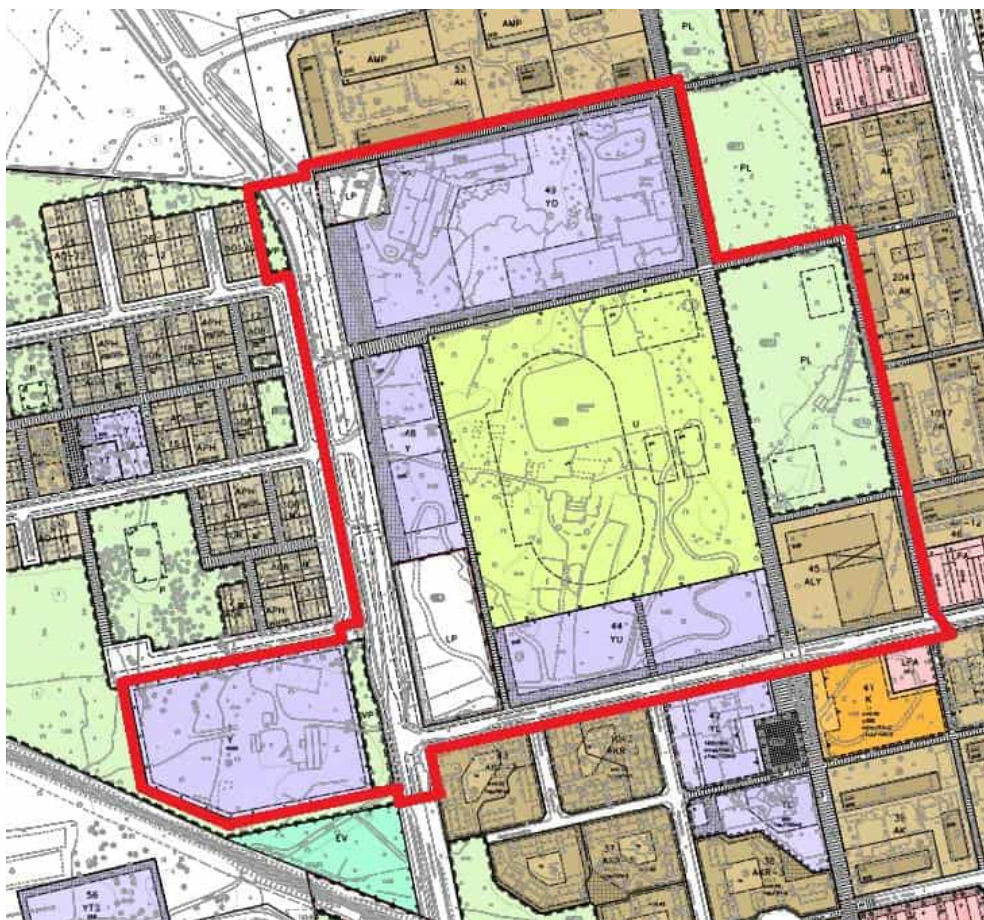
Kaavamuutosalueella on voimassa 6 asemakaavaa:

- Kaava nro 412, vahv. 17.12.1970 (Vanhan Vaasan pappila)
- Kaava nro 457, vahv. 30.10.1975 (Alkulan tila ja metsäesimiehenpuisto)
- Kaava nro 465, vahv. 3.3.1977 (koulun viereinen LP-alue)
- Kaava nro 565, vahv. 25.3.1981 (Kauppiaankatu)
- Kaava nro 599, vahv. 7.2.1983 (koulujen tontti)
- Kaava nro 621, vahv. 28.11.1983 (osa Kråklundinkadusta)

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **YO** opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- **U** urheilualue
- **Y** yleisten rakennusten korttelialue
- **YU** urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- **LP** pysäköimisalue
- **PL** luonnontilassa säilytettävä puistoalue
- **VP** puisto
- **ALY** yhdistettyjen liikerakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue
- **pk, uk, lk:** ohjeellinen pallokenttä, urheilukenttä, leikkikenttä

Käyttötarkoitukset U, YU ja ALY sekä osittain Y ja LP eivät ole toteutuneet.

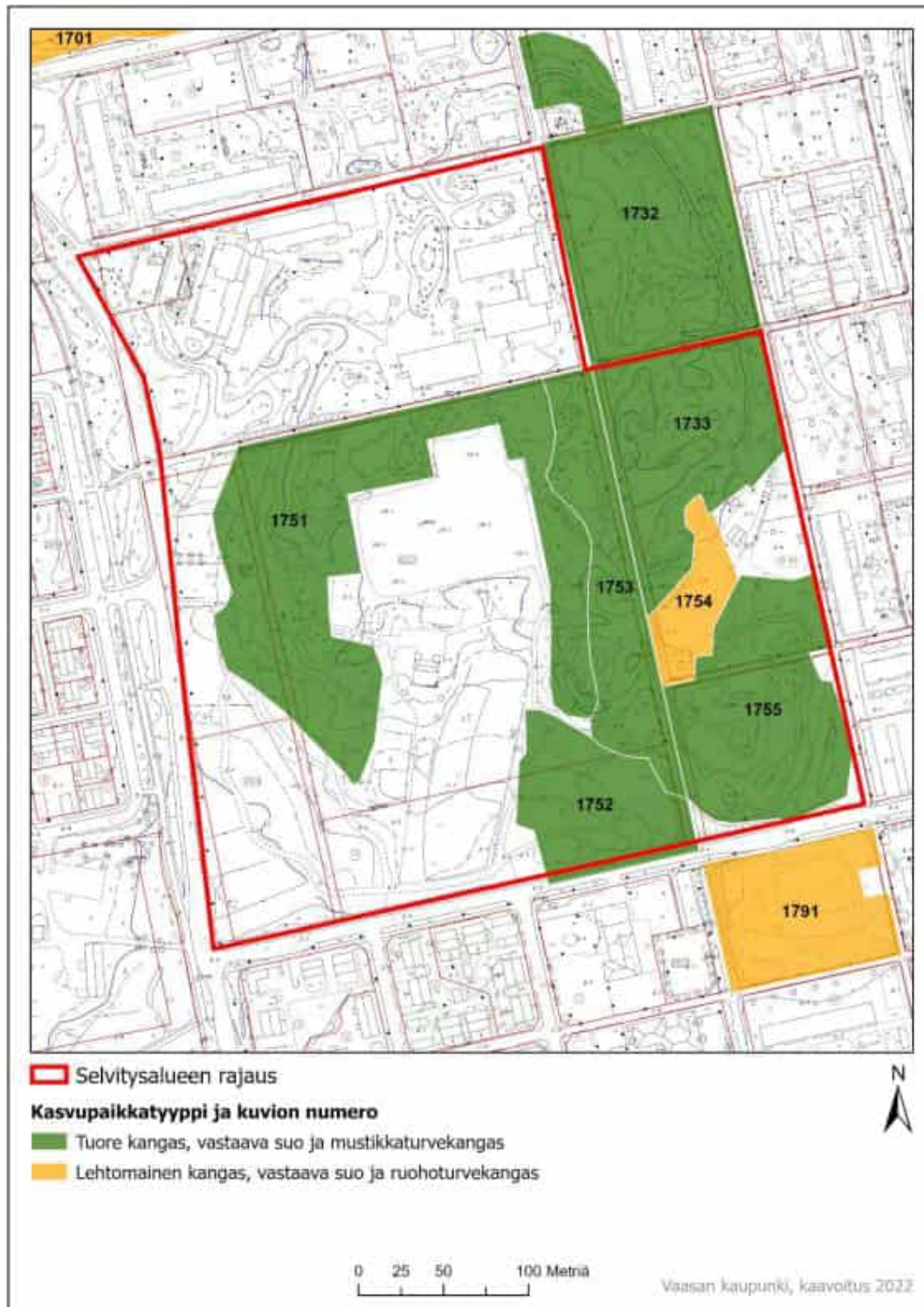


Ote ajantasakaavasta.

Selvitykset:

Luontokartoitus

Selvitysalueiden luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty lailla suojeltuja luontotyyppejä tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueelta löytyi kaksi Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin mukaan vaarantuneeksi luokiteltua luontotyyppiä. (Suomen ympäristökeskus 2018) Näitä luontotyyppejä olivat kuvion 1751 varttunut tuore kangas sekä kuvion 1752 nuori tuore kangas.



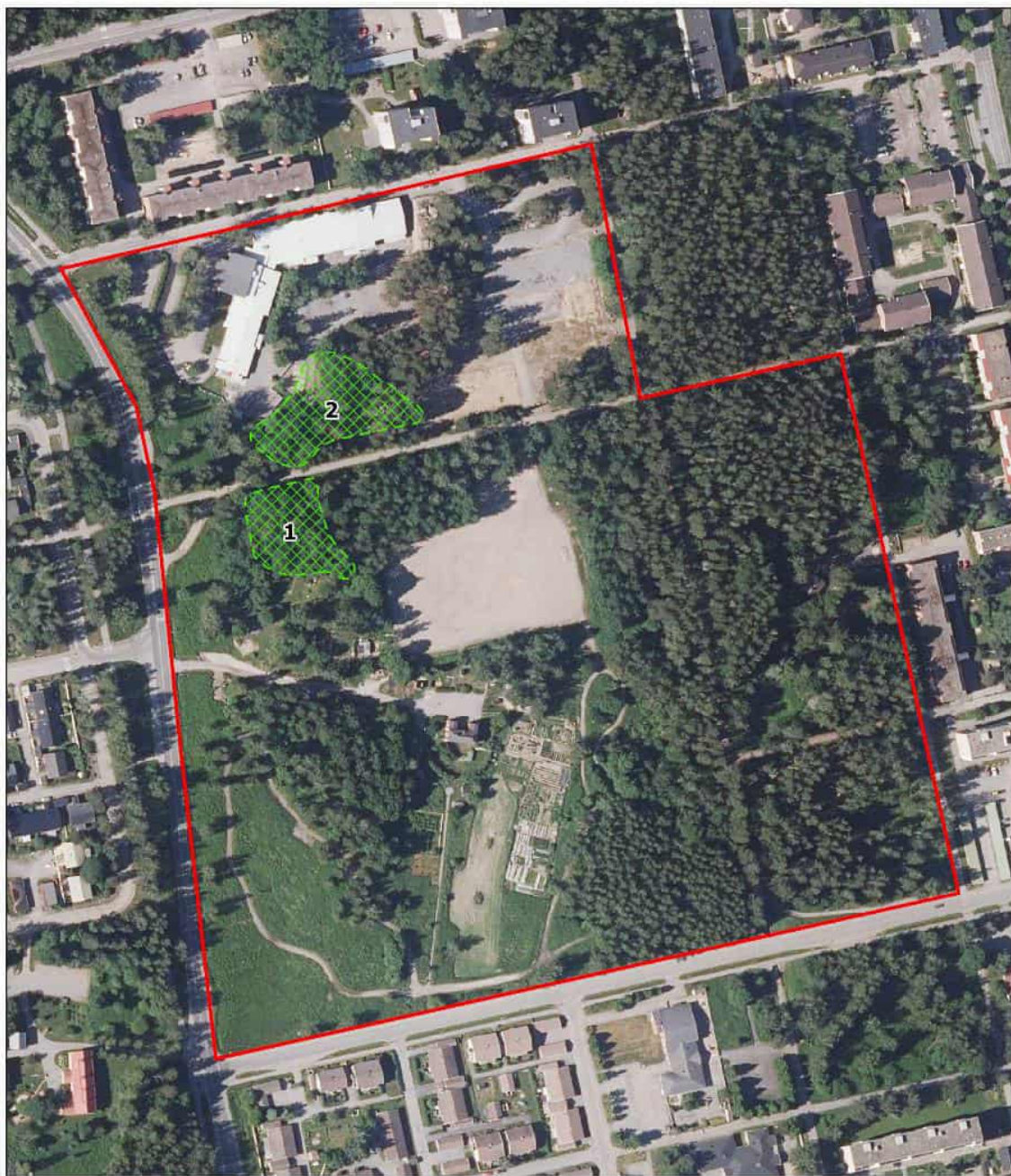


Kuvat: Kuvion 1751 kasvillisuutta ja kuusikkoa selvitysalueen itäpuolella. Alkulan luontokartoitus, Vaasan kaupunki, 2023.

Linnustokartoitukset tehtiin kevään ja alkukesän aikana 2022. Havaittujen lajien kokonaismäärä selvitysalueen tuntumassa oli 34. Näistä 23 lajin pesimisvarmuusindeksi viittasi pesintään (pesimisvarmuudet 3–4). Lajimäärä alueella oli Vaasan olosuhteissa tavanomainen huomioiden alueen pinta-ala. Pesimälajisto koostui rakennettujen alueiden kulttuurilajeista, puoliavointen pensasmaiden sekä sekametsien lintulajeista. Näitä lajeja olivat esimerkiksi pikkuvarpunen, pensaskerttu ja mustarastas. Alueella nähtiin 13.6. Vaasassa harvinainen nokkavarpunen, mutta havainto ei viitannut lajin pesintään alueella. Pesimälinnustoon ei kuulunut EU:n lintudirektiivin (2009/147/EC) liitteen I lajeja. Suomen lintulajien uhanalaisuusarvioinnin lintulajeista alueella tavattiin erittäin uhanalaiseksi (EN) määritellyt tervapääsky ja viherpeippo sekä silmälläpidettävistä lajeista (NT) västäräkki, pensaskerttu ja harakka.

Kevään 2022 liito-oravakartoituksessa tehtiin liito-oravan papanahavaintoja kolmen puun juurelta. Lajitietokeskuksen viranomaisportaalin mukaan samasta haavikosta oli tehty asiantuntijan varmistama papanahavainto myös vuonna 2021. Havaintojen perusteella kaavoituksen luonto- ja maisematiimi laati luonnoksen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen merkitsemiseksi asemakaavaan. Lisäksi kaikilla kaavan viheralueilla on huomioitava liito-oravan kulkureitit ja elinolosuhteet.

Pappilan tontti sisältyy Pappilanmäen laajennuksen luontokartoitukseen (v. 2022). Liito-oravan jätöksiä ei selvitysalueen yleisillä alueilla tuolloin havaittu. Liito-oravat liikkuvat mahdollisesti alueen eteläosassa rautatien varrella.



 Selvitysalueen rajaus

 Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka



0 25 50 100 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2023

Kulttuurihistoriallinen selvitys

Kulttuurihistoriallinen selvitys teetettiin asemakaavaa varten konsultilla (Ramboll). Selvitys kokoaa kaava-alueen eri osa-alueilta olemassa olevat eri tasoiset selvitystiedot yhteen. Yhteenvetoraportissa tunnistetaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja annetaan alustavat arvotukset ja toimenpidesuosituksukset asemakaavaa varten.

Kulttuurihistoriallisen selvityksen alustavat arvotukset ja toimenpidesuosituksukset alueen rakennusryhmille:

I erityisen hyvin jotakin arvoa edustavat, ainutlaatuiset tai harvinaiset kohteet, joiden säilyneisyys on hyvä
II jotakin tai joitakin arvoja omaavat kohteet, joiden säilyneisyys on hyvä tai kohtalainen
III arvoperusteiltaan edellisiä vähempimerkityksiset ja/tai säilyneisyydeltään heikentyneet (merkittävästi muutetut) kohteet
- kohteet, joilla ei ole erityisiä arvoja tai joiden arvot on peruuttamattomasti menetetty

Rakennuskohtaiseen inventointiin kirjattiin lisäksi lyhentein kohteen nykyinen tai yhteistyössä viranomaisten kanssa arvioitu merkittävyysluokitus seuraavasti:

V valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltu kohde
M maakunnallisesti merkittäväksi luokiteltu kohde
P paikallisesti merkittäväksi luokiteltu kohde
L rakennussuojelulailla suojeltu kohde
- ei luokitusta
+ tässä inventoinnissa vähintään paikallisesti merkittäväksi todettu kohde, jonka maakunnallista tai valtakunnallista merkittävyyttä ei ole vielä viranomaisten taholla todettu tai vahvistettu.

Alkulan päärakennus I / L

Arkkitehtuuri: Rakennustaiteellista arvoa (säilyneisyys, tyypillisuus, ”kaksvooninkiset”)
Historia: Asutushistoriallinen (”kaksvooninkiset”), teollisuushistoriallinen (tupakan viljely), henkilöhistoria (A. A. Levón ja Joachim Kurtén ovat asuneet Alkulassa), kulttuurihistoriallinen
Maisema: Rakennus on tärkeä osa Alkulan maisemallista kokonaisuutta ja muodostaa tärkeän kohteen osana Vanhan Vaasan maisemaa. Alkula sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanhan Vaasan maisema-alueeseen.
Säilyneisyys: Hyvin säilynyt kohde, joka on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi.

Vanhan Vaasan pappilan rakennukset I / V

Arkkitehtuuri: Rakennustaiteellista arvoa (säilyneisyys, tyypillisuus, edustavuus)
Historia: Sosiaalihistoriallinen (pappilan toiminnot), kulttuurihistoriallinen
Maisema: Rakennukset muodostavat tärkeän kohteen osana Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.
Säilyneisyys: Hyvin säilynyt kohde, joka on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi.

Haga skola, Haga daghem II / P (+) (konsultin suositus)

Arkkitehtuuri: Rakennustaiteellista arvoa (arkkitehdit Slotte&Schütz)

Maisema: Rakennus on tärkeä osa alueen maisemallista kokonaisuutta.

Säilyneisyys: Hyvin säilynyt kohde. Rakennus on säilyttänyt alkuperäiset ominaispiirteensä myös laajennuksen myötä.

Toimenpidesuosituks:

Alkula

Maisemaa tulisi pitää avoimena. Levónin istuttama syreenikaari Alkulan päärakennuksen eteläpuolella tulee säilyttää. Samoin tulisi säilyttää alueen itäpuolen havu- ja lehtipuulajeja. Puutarhasuunnitelman tekeminen suositeltavaa, sillä sen kautta on mahdollista vaalia alueen alkuperäistä muotopuutarhaa ja kasvillisuutta. Mahdollisessa uudisrakentamisessa tulee pyrkiä pienimittakaavaiseen suunnitteluun, jolloin olemassa oleva rakennuskanta ei jää alisteiseksi uudelle. Pihapiirissä on tällä hetkellä suuri määrä tyyliään ja rakenteiltaan erilaisia pieniä talousrakennuksia. Näiden suhteen olisi hyvä olla yhtenäinen linja. Suositeltavaa olisi laatia rakentamistapaohjeet, joissa ohjeistetaan rakennusten sijoittelu ja koko, rakennusmateriaalit, detaljit, värit ja kattomuodot. Palauttavat toimenpiteet ympäristön suhteen voivat tulla kyseeseen. Urheilukentän lounaisnurkka on osittain rakennettu höyrymyllyn raunioiden päälle, joten se on jo nyt hyvin lähellä Alkulan pihapiiriä. Puunjuurien tunkeutuminen kiviperustuksiin tulisi pyrkiä estämään, ja muillakin keinoin tulisi huolehtia kiviperustusten säilymisestä, sillä Alkulan tilalla sijainneet rakennukset liittyvät Pohjanmaan teollisuushistoriaan.

Metsäesimiehen tontti

Metsäesimiehen tontilla ei enää ole alkuperäisen kaltaista puutarhaa, vaan ympäristö on metsittynyt ja pusikoitunut. Joitain vanhoja lajikkeita löytyy silti edelleen alueelta. Metsäesimiehen tontilla sijainnut rakennus on selvitystyön aikana purettu, eikä rakennukseen olisi muutenkaan kohdistunut suojelusuosituksia.

Hagan pappila

Vanhan Vaasan eli Hagan pappilan ensimmäinen vaihe on rakennettu samoihin aikoihin Alkulan kanssa eli 1700-luvun lopulla, ja sitä on jatkettu 1800- ja 1900-luvuilla. Pihapiiristä on purettu suuri määrä rakennuksia, joista osan kivijalat ovat vielä näkyvissä. Pappilan ympäristössä rakennusryhmän pohjois- ja eteläpuolella on osittain villiintynyttä, vanhaa puutarhaa, jonka suhteen palauttavat toimenpiteet ovat suositeltavia.

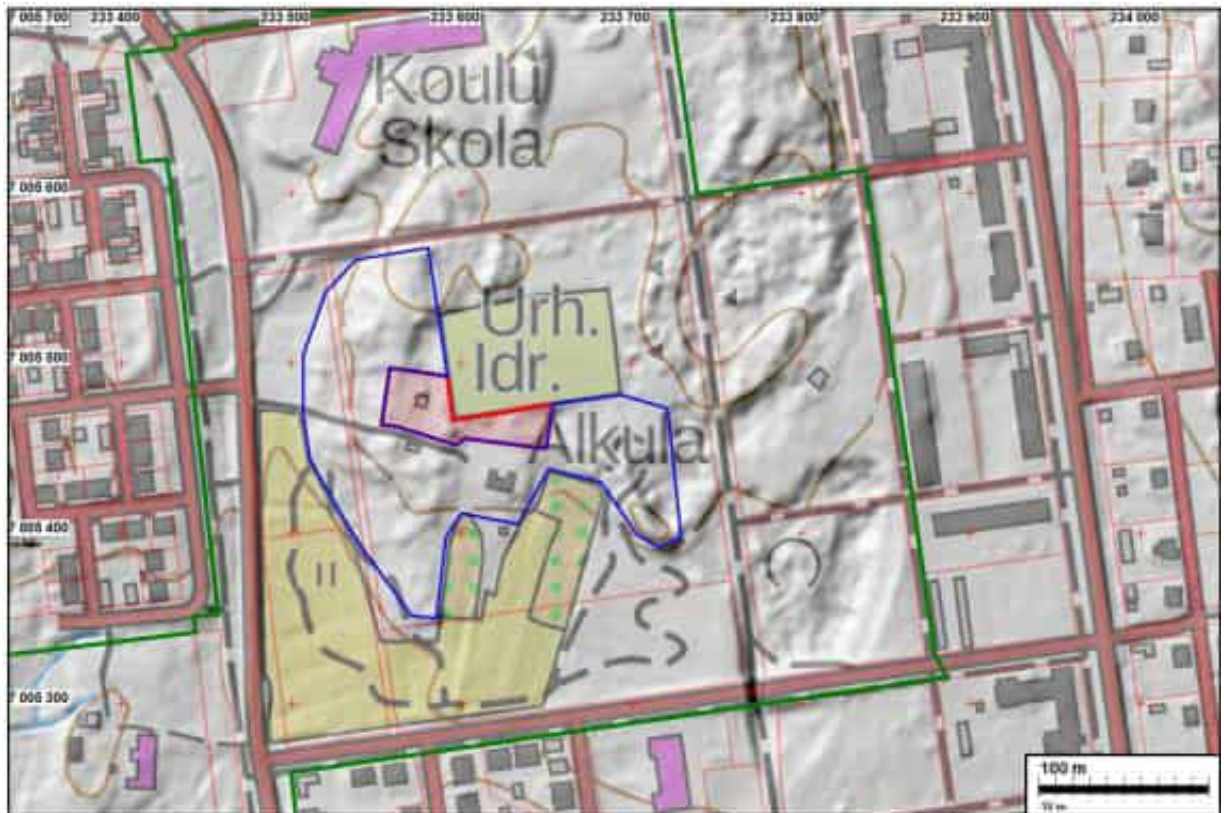
Yhteiset suositukset

Suunnittelualueelle tulisi muodostaa alueita, joilla ympäristö ja rakennusten välinen kasvillisuus ja maisema-arvot tulisi säilyttää. Näillä alueilla on esimerkiksi vanhoja alkuperäislajikkeita (hyöty- ja koristekasvillisuus) sekä alueen historiaan liittyviä kulttuuriperintökohteita, kuten rakennusten kivijalkoja, osa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Toimenpidesuosituksina suojellaan asemakaavalla sekä olemassa olevaa rakennuskantaa että ympäristöä kuitenkin siten, että jää mahdollisuuksia myös alueen kehittämiseksi ja toimintojen ylläpitämiselle kulttuurihistorialliset, arkeologiset ja maisemalliset arvot huomioiden. Yleisenä suosituksena kaikessa tulevassa suunnittelussa on noudattaa myös kestävä kehityksen periaatteita (hiilinielut, hiilineutraalisuus, kiertotalous, luonnon monimuotoisuuden edistäminen).

Arkeologinen selvitys

Arkeologinen selvitys teetettiin asemakaavaa varten konsultilla (Mikroliitti). Selvitys kokoaa kaava-alueen eri osa-alueilta olemassa olevat eri tasoiset selvitystiedot yhteen ja täydentää niitä. Selvityksessä rajataan alue tunnetulle muinaisjäännöspistekohteelle Alkulan päärakennuksen kohdalla sekä selvitetään, mikä osa kohteesta täyttää muinaisjäännöksen kriteerit ja mikä muun kulttuuriperintökohteen kriteerit ja mikä osa ei täytä lainkaan arkeologisen suojelukohteen kriteereitä.

Alueella olevalle kiinteälle muinaisjäännökselle 1000013398 Alkulan tila muodostettiin rajausta siten, että se sisältää 1850-luvun alussa rakennetun kemiantehtaan ja höyrymöllyn tuotantoprosessiin olennaisesti liittyvien rakennusten, laitteiden ja rakenteiden jäännökset. Mahdollisia vanhempia jo 1700-luvun puolella alkaneeseen tupakkateollisuuteen liittyviä jäännöksiä ei voida paikallistaa. Teollisuuskohteen ja kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti merkittävän Alkulan tilan asutukseen ja muuhun toimintaan liittyvät jäännökset, jotka ajoittuvat pääasiassa 1800-luvulle (päärakennus mahdollisesti jo 1700-luvun lopulle) on rajattu uutena kohteena (Alkulan tila 2), joka ehdotetaan merkittäväksi muinaisjäännösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena. Vanhan Vaasan pappilan alueella ei havaittu arkeologisia kohteita, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa ja maankäytössä.



Kuva: Alkulan muinaisjäännöskohteet rajattuna kartalla. Alkulan tila (mj-tunnus 1000013398, kiinteä muinaisjäännös) on merkitty punaisella rasterilla. Alkulan tila 2 (uusi kohde, muu kulttuuriperintökohde) on rajattu sinisellä viivalla.

Melu-, värinä- ja runkomeluselitys

Raideliikenteen melu-, värinä- ja runkomeluselitys pappilan tonttia koskien on laadittu asemakaavamuutoksen tueksi (Sitowise). Selvitys perustuu laskennallisiin menetelmiin, eikä alueella tehty maastomittauksia.

Melulaskennat on tehty raideliikenteen nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa vuoden 2050 liikennemäärillä. Tarkastelussa on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (LAeq), joita on verrattu valtioneuvoston melutason ohjearvoihin. Lisäksi on arvioitu rakennusten julkisivujen äänitasoero-vaatimuksia.

Suunnittelualueen maaperä koostuu GTK:n maaperäkartan ja ratojen alueella tehtyjen tutkimusten perusteella savesta ja moreenista. Savikerroksen paksuus on keskimäärin muutamia metrejä. Melu- ja värinälaskennan liikennetietojen lähtökohtana on käytetty Seinäjoki–Vaasa-radan nopeudennoston rata-suunnitelman tietoja. Radan sijainti ei muutu tarkastelualueen kohdalla.

Nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso tarkastelualueella alittaa 55 dB:n ja yöajan keskiäänitaso 50 dB:n ohjearvon. Ennustetilanteessa vuodelle 2050 melutaso kasvaa noin 4 dB liikennemäärien lisääntymisen ja henkilöjunaliikenteen nopeudennoston johdosta. Päiväajan ohjearvon 55 dB ylittävä melualue ulottuu kaava-alueella noin 25 metrin etäisyydelle lounaisrajasta. Tämä alue on kaavassa osoitettu säilytettäväksi puustoisena, eikä sille sijoitu uutta rakentamista. Valtaosassa kaava-aluetta melun ohjearvot alittuvat.

Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettaviksi alueille, joilla melun ohjearvot alittuvat, jolloin erillistä meluntorjuntaa ei tarvita. Julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat melko matalat, enimmillään noin 53 dB. Yöaikaan raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat paikoin korkeampia, enimmillään noin 81 dB, mikä johtuu henkilöjunaliikenteestä.

Asuinrakennusten ja palveluasuntojen julkisivujen äänitasoerovaatimus keskiäänitasojen perusteella on enimmillään noin 18 dB. Yöaikaiset enimmäisäänitasot huomioon ottaen julkisivujen äänitasoerovaatimus on suurimmillaan noin 36 dB rataa lähimmän rakennuksen osalta. Rakennuslupavaiheessa suositellaan varmistamaan julkisivurakenteiden riittävä ääneneristävyys rakennusten tarkan sijainnin perusteella.

Liikennetärinän osalta laskennallinen tarkastelu osoittaa, että henkilöjunaliikenteen aiheuttama tärinä voi savimaalla ylittää asumismukavuuden luokan C ohjearvon 0,3 mm/s noin 50 metrin etäisyydelle raiteesta. Tavarajunaliikenteen osalta vastaava etäisyys on pidempi. Kaavamuutoksen havainnekuvassa esitetty rakennusmassoittelu sijoittuu noin 50 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta, minkä vuoksi etenkin savialueilla on mahdollista, että liikennetärinän ohjearvo ylittyy. Tämän vuoksi suositellaan, että uusien rakennusten perustamisalueilla tehdään tärinämittauksia rakennuslupavaiheessa.

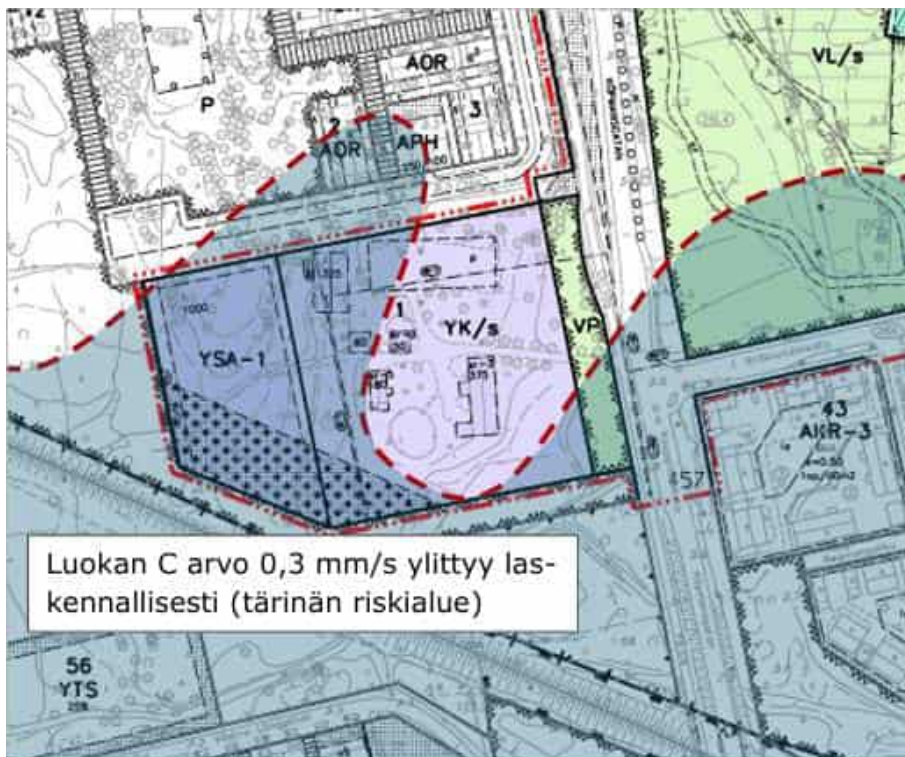
Runkomelun osalta laskennallisesti arvioitu riskivyöhyke ulottuu noin 35–40 metrin etäisyydelle radasta. Tarkastelualueella runkomelun ohjearvo 35 dB alittuu, eikä runkomelun arvioida aiheuttavan rajoituksia maankäytölle.



Kuva: Päiväajan keskiäänitaso LAeq klo 7-22 ulkoalueilla, suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2050 liikenne



Kuva: Yöajan keskiäänitaso LAeq klo 22-7 ulkoalueilla, suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2050 liikenne



Kuva: Rautatieliikenteen aiheuttaman liikennetärinän luokan C arvon 0,3 mm/s laskennallinen raja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Vanha Vaasa yhdistys ry on tehnyt kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamiseksi 22.4.2021. Nykyinen asemakaava ei turvaa alueen käyttöä ja kehittämistä. Asemakaavan muutos on ollut kehityshankkeena vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavan suunnittelu käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 15.3.2023, jonka nähtäville laittamisesta kaavoitusjohtaja teki päätöksen 8.3.2023.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset ja koulut, alueen muut käyttäjät
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi, Nuorisopalvelut, Vanhusneuvosto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (1.1.2026 lähtien Lupa- ja valvontavirasto), Pohjanmaan Pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Museovirasto, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Visit Vaasa, Vaasan ympäristöseura ry

4.2.2. Vireilletulo

Kaavahanke on ollut esillä kaavoituskatsauksessa 2022. Kaavoitusjohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville viranhaltijapäätöksellä § 11/2023.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkannilla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Lisäksi järjestetään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:



1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana (väh. 14 vrk). Osallistua kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1127

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

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §, MRA 27 §)

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (AKL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (AKL 188 §).

Vuorovaikutustilaisuudet pyritään järjestämään niin, että mahdollisimman monilla eri ihmisillä olisi mahdollisuus osallistua useita erilaisia osallistumistapoja käyttäen. Vuorovaikutuksessa voidaan hyödyntää esimerkiksi erilaisia kyselyjä, työpajatyöskentelyä, infotilaisuuksia, tapahtumia paikan päällä tai videoita.

Jo ennen kaavan vireilletuloa toukokuussa 2022 järjestettiin Alkulan tilalla yleisötilaisuus, jossa kerättiin tietoa kaavoituksen tueksi. Tilaisuus järjestettiin kaavoituksen, 4H-yhdistyksen, Vanha Vaasa yhdistyksen ja Vaasa-Mustasaari oppaiden yhteistyönä. Tilaisuudessa kävi parikymmentä lähialueen asukasta. Tilaisuudessa esitetyissä mielipiteissä korostui alueen arvo eri-ikäisille sopivana virkistyspaikkana, ja tälle käyttötarkoitukselle toivottiin jatkoa ja kehittämistä.

Yleisötilaisuuden yhteydessä avattiin kaavan tavoitteita koskeva verkkokysely, joka on ollut vastattavissa asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloon saakka. Vastauksia on kertynyt tuona aikana 30:ltä henkilöltä. Kysymykseen ”Mitkä ovat alueella tärkeimpiä kehitettäviä asioita?” vastattiin seuraavasti (kolme eniten vastauksia saanutta vaihtoehtoa korostettu värillä):

	n	Prosentti
Viljelytoiminta	10	34,5%
Kerhotoiminta	10	34,5%
Virkistys ja vapaa-ajan käyttö	19	65,5%
Turismi	4	13,8%
Liikenneturvallisuus	16	55,2%
Pysäköinti	16	55,2%
Kulttuurihistorian suojelu	18	62,1%
Luonnonsuojelu	13	44,8%
Urheilukäyttö	17	58,6%
Muu, mikä?	3	10,3%

Vastaus- vaihtoehdot	Teksti
Muu, mikä?	Alueen statuksen nosto. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sen ohella, että Alkula on teollisuushistoriallisesti merkittävä.
Muu, mikä?	Behålla gammal lummig skog
Muu, mikä?	Kompletteringsbyggande

Vapaassa tekstikentässä oli useita pitkiä ja perusteltuja mielipiteitä, joissa kiinnitettiin huomiota erityisesti alueen liikenneturvallisuuden parantamiseen ja uusien käyttötarkoitusten ehdotuksiin. Näitä olivat mm. geopuisto, aistipuutarha, kasvihuone, urheilukenttä, minigolfrata ja ulkokuntosali. Myös lisää luontopolkua ja alueen historiasta kertovia kylttejä toivottiin, ja pari henkilöä ehdotti kerrostaloja.

Lähialueen kouluille, päiväkodeille ja kerhoille lähetettiin keväällä 2023 taustamateriaalia ja tehtäviä, joiden avulla kerättiin tietoa lasten ja nuorten toiveista kaava-alueen kehittämiseksi. Pienten lasten toiveissa nousivat esiin erilaiset kiipeily- ja temppuiluvälineet ja -paikat, kuten esimerkiksi trampoliini, skeittiparkki, parkourpuisto, esterata, kiipeilypuisto ja parempi leikkipuisto, mutta paljon toivottiin myös lisää eläimiä ja taidetta sekä kauniita kasveja nokkosten sijaan. Hieman vanhempien lasten ja nuorten toiveissa oli mm. kesäkioski / lettukioski, kirsikkapuita, koripallokenttä ja tulentekopaikka.

Kaupungin sisäinen tulosalueiden välinen aloituskokous pidettiin 22.3.2023. Kokouksessa linjattiin kaupungin tavoitteita asemakaavalle. Ne esitellään kappaleessa 4.3.1.

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin Teamsin välityksellä 13.4.2023. Viranomaisten kannanotot tiivistetysti:

Väylävirasto: Melu- ja tärinäselvitykset on syytä teettää, mikäli radan varteen suunnitellaan uutta asumista tai muita herkkiä toimintoja. Vaatimus melusuojauksesta on riippuvainen rakennuksen käyttötarkoituksesta. Alkulan kaavassa lähinnä rata-alueella on yleisten rakennusten korttelialue, jonka käyttö on vähäisempää ja päiväaikaan sijoittuvaa. Sen vuoksi melun häiritsevyys ei ole niin merkittävää. Vastaavasti asumisen osalta melulta suojaaminen on tarkempaa.

Pohjanmaan liitto: Lentomelusta on laadittu uudempia selvityksiä. Lentomelualue on pienentynyt yleiskaava 2030 tilanteesta ja nykyinen raja on hyvä päivittää esimerkiksi valmisteilla olevaan kokonaisyleiskaavaan 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on valmisteilla. Tavoitteena on maakuntakaavan hyväksyminen vuoden 2024 aikana. Maakuntakaavaan tullaan päivittämään vuoden 2021 päätös, jolla osa Alkulan tilan alueesta ja osa Vanhan Vaasan pappilan tontista määriteltiin sisältyväksi valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanhan Vaasan kulttuurimaisemaan (VAMA 2021).

Strategian tavoitteissa on nostettu esiin kaavamutokseen liittyväksi luonnon monimuotoisuus, mitä tulisi korostaa kaavatyön tavoitteissa ja kaavaratkaisuissa.

Museovirasto: Museovirasto hoitaa tätä kaavaa, alueella ollessa lailla suojeltu rakennus, eli kaupunki pyytää Museovirastolta lausunnot. Museovirastolle oli tullut energiatehokkuuden vaatimuksiin liittyvä

huolestunut yhteydenotto kansalaiselta. Museovirasto oli vastannut, ettei energiatehokkuusvaatimukset koske lainsäädännön mukaan suojelukohteita. Mahdollisissa lisäeristyksissä tai muissa toimenpiteissä tulee kuulla Museovirastoa.

Pohjanmaan museo: Täsmennys, että Alkula pihapiireineen (päärakennus ympäristöineen) on lailla suojeltu. Rakennetun ympäristön suojelun lisäksi pitäisi enemmän korostaa myös pihan ominaispiirteiden, kuten perinnebiotoopin, suojelua ja esimerkiksi lähipuutarhan hoidossa piirteet tulisi huomioida.

Yleisellä tasolla tulisi aina tehdä harkintaa siitä, kannattaako rakennus purkaa tilapäisen tyhjillään olon vuoksi. Kaava-alueella avoin päiväkotirakennus tulisi säilyttää vaikkei sillä juuri nyt ole käyttöä. Alkulan alueen täydennysrakentamisen suunnittelussa tulisi tarkastella mahdollisuutta sijoittaa alueelle pienikokoisia huoltorakennuksia sekä miettiä niiden sijoittumista osana kokonaisuutta.

ELY: Toteaa, ettei Luonnonsuojeluyksikkö ole vielä lausunut OAS:ta. Alueen valtakunnallisesti merkitävät kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvät arvot tulee huomioida kaavatyössä.

Esittää kysymyksen, *liittyykö Alkulan kaavamuutos jotenkin Ristinummen lähiöuudistushankkeeseen?* Kysymys siitä näkökulmasta, että olisi hyödyllistä suunnitella lähekkäin toisiaan sijaitsevien Ristinummen ja Alkulan viheralueiden suunnittelu ja käyttö sekä palveluverkkopohdinta koordinoitusti kokonaisuutena. Kaavoitusjohtaja toteaa Alkulan ja Ristinummen keskustan kaavojen olevan erillisiä.

Vanhan perinnebiotoopin osalta voisi selvittää mahdollisuutta saada Kunta-Helmi -ohjelmaan liittyvää avustusta.

Viranomaisyhteistyö: Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarpeeseen otetaan kantaan luonnosvaiheessa erikseen. Työkokous voisi olla hyödyllistä järjestää, ja kokouksessa olisi hyvä olla mukana Museoviraston edustus.

Alkulan kaava-alueen kulttuurihistoriallinen selvitys toimenpidesuosituksineen käytiin läpi viranomaistyöryhmässä 3.11.2023. Kokouksessa oli läsnä selvityksen tekijän ja kaavoituksen edustajien lisäksi edustajat Museovirastosta, Pohjanmaan museosta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta. Viranomaisten kannanotot tiivistetysti:

- Kaavatyön yhteydessä päivitetään alueen kulttuurikasvillisuusselvitys.
- Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä suositellaan laadittavaksi alueelle rakennustapaohjeistus koskien Alkulan talous- ja ulkorakennuksia. Tässä voitaisiin hyödyntää peruskorjauksen aikaisia suunnitelmia ja rakennustapaohjeita niiden ollessa saatavilla.
- Pappilan päärakennus on peruskorjattu 2000-luvulla kunnioittaen rakennuksen alkuperää ja aikakautta. Museovirasto sekä Pohjanmaan museo ehdottavat, että sen sisätilojen suojelemiseksi tulisi laatia kaavamääräys. Tässä huomioitava seurakunta rakennuksen omistajana, ja keskusteltava heidän kanssaan. Vastaavanlaista määräystä on käytetty muun muassa Helsingissä.
- Selvitettävä voidaanko Pappilan sisätilat suojella uudella kirkkolailla. Kaavoitus välittää tarvittavat tiedot Museovirastolle, joka selvittää asiaa. (Kokouksen jälkeen kävi ilmi, että Kirkkolakia ei voida tässä tapauksessa soveltaa, se koskee vain kirkollisia rakennuksia.)
- Kaavoituksen näkökannalta harva kaavamääräys ulottuu sisätiloihin. Viitteellisenä tämä voisi toimia. ELY-keskuksen mukaan kaupunki voisi ehdottaa, että sisätiloille sovelletaan erityislakia.
- Pappilan kohdalla suositellaan määräystä, jonka mukaan Pappilaan liittyvissä toimenpiteissä oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.
- Selvityksessä on Haagan koulun kohdalla suositus paikallisesti merkittäväksi luokitelluksi kohteeksi. Tämä perustuu mm. rakennuksen rakennustaiteelliseen arvoon, tyylikkyyteen ja hyvään säilyneisyyteen, minkä vuoksi suojelu on suotavaa.

- Rakennuksen nähtiin olevan laadukas sekä julkisivultaan, että käyttötarkoitukseltaan. Se on varhainen esimerkki koulun ja päiväkodin liittymisestä toisiinsa. Tähän mahdollisesti syynä rakennuksen toiminta erityistarpeita omaaville lapsille.
- On tiedostettu tarve löytää 80-luvun helmiä, jotka tulisi säilyttää.
- Osallistujat olivat yksimielisiä, että koulurakennusten inventointi olisi tarpeellinen niiden arvottamisen tueksi. Arvottamisen avulla löydetään arvokkaita kohteita jokaisen rakennuskauden ajalta.
- Kaupungilla modernimman rakennuskannan inventointi on vielä vaiheessa, nykyinen arvottaminen tapahtuu käytännössä yksittäistapauksina. Arvottamisen pohdintaa tapahtuu yhä nuorempien rakennusten kohdalla. Haagan koulu vaatii vielä laajempaa arvokeskustelua, ja lopullinen asemakaavan merkintä katsotaan erikseen.
- Mahdollisesti laadittavassa rakennustapaohjeistuksessa mietittävä miten huomioida kivijalkojen säilymisen turvaaminen ja esillä olo. Tästä keskusteltava myös museon kanssa. Kulttuurihistoriallisen selvityksen osana laaditussa arkeologisessa inventoinnissa Alkulan alueella ovat rajauserkinä kiinteä muinaisjäännös sekä muu kulttuuriperintökohde. Molemmista tapauksissa tulee olla alueellisen vastuumuseon arkeologiaan yhteydessä toimenpiteiden kohdistuessa näille alueille. Kaavoitus käy nämä asiat vielä myöhemmin tarkemmin läpi Pohjanmaan museon kanssa.
- Leikkipuistorakennus on purettu vuoden 2023 aikana, joten siitä ei ole tarvetta käydä keskustelua.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleispiirteiset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Alkulan tilan osalta päivittää vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykyistä käyttöä sekä osoittaa tarvittavat suojelumääräykset. Koulutontin osalla tavoitteena on osoittaa tarvittavat toiminnot ja rakennusoikeudet, huomioiden Vanhan Vaasan alakoulun purku. Pappilan tontin osalla tavoitteena on tutkia tontin jakamista ja lisärakentamisoikeuden osoittamista uudelle tontille, sekä pappilan rakennusten suojelumääräysten osoittaminen. Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta ja pysäköintiolosuhteita.

Kaupungin tavoitteena on alueen nykyisen toiminnan ja käytön turvaaminen sekä luonto- ja kulttuuriperintöarvojen suojelu. Tavoitteena on Alkulan tilan kehittäminen monipuolisena kaiken ikäisille suunnattuna virkistys- ja opetustoiminnan alueena, selkeyttää eri toimijoiden vastuualueita, suojella luonnon monimuotoisuutta, rakennettua kulttuuriympäristöä, arvokasta maisema-aluetta ja kulttuurikasvillisuutta, sekä parantaa alueen liikenneturvallisuutta ja saavutettavuutta kävelen ja pyörällä.

Kaava-alueelle ei kohdistu suuria lisärakentamis- tai tiivistämisspaineita, mutta koulutontilla on silti viisasta jättää tilaa opetustoiminnan laajentumiselle, eikä luovuttaa osia tontista muuhun käyttöön. Alueen liikennetarkaisut eivät tue uusien asuintonttien muodostamista kaava-alueelle.

Osallisten tavoitteet ovat pääosin yhteneväiset yleispiirteisten tavoitteiden kanssa. Erityisesti Alkulan tilan osalta osallisten tavoitteena on nykyisen toiminnan turvaaminen selkeillä asemakaavamääräyksillä, jotka ohjaavat alueen käyttöä ja kehittämistä sekä eri toimijoiden vastuualueita. Virkistys- ja urheilukäyttö sekä liikenneturvallisuuden ja pysäköinnin kehittäminen on alueen käyttäjille tärkeää. Seurakunnan tavoitteena oman tonttinsa kehittämisessä on, että pappilan viereen kaavoitetaan sellaista toimintaa, joka ei häiritse pappilan nykyistä käyttöä.

Erityiset tavoitteet

Voimassa olevat suojelupäätökset sekä ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus vaikuttavat asemakaavan tavoitteisiin. Suojelupäätöksiä ovat Alkulan tilan rakennussuojelupäätös, valtakunnallisesti merkittävien

rakennettujen ympäristöjen RKY-inventointi sekä valtakunnallisesti arvokkaiden maisemien VAMA-inventointi. Maakunta- ja yleiskaavasta on huomioitava suojelupäätösten lisäksi kiinteä muinaisjäännös (Alkula), taajamatoimintojen alue, virkistysalue, julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

RKY-alueella ja VAMA-alueella suunnittelua ohjaavat kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen liittyvät tavoitteet. Alueella oleva monimuotoinen luonto ja kulttuurikasvillisuus ovat myös asemakaavassa huomioitavia arvoja.

4.4. Asemakaavaratkaisu

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaluonnoksen valmistelussa on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja Alkulan tilalle muodostettavan tontin koon ja muodon suhteen. Ensimmäinen vaihtoehto sisälsi kaikki ne rakennukset, joita 4H-yhdistys käyttää. Toinen vaihtoehto oli pienempi, jättäen osan rakennuksista tontin ulkopuolelle. Koska tavoitteena on kuitenkin selkeyttää eri toimijoiden vastuualueita, nähtiin tarkoituksenmukaisena, että kaikki 4H-yhdistyksen käyttämät rakennukset sisältyvät tonttiin. Purettavaksi ajateltu huonokuntoinen varastorakennus on luonnosvaiheessa jätetty tontin ulkopuolelle.

Kaavaluonnoksen valmistelussa pohdittiin asuinkorttelin lisäämistä puretun Vanhan Vaasan koulun paikalle, nykyisen koulutontin itäosaan. Tämä vaihtoehto suljettiin kuitenkin pois, koska näin muodostettavalle tontille olisi vaikeaa saada järjestettyä ajoyhteyttä. Koulutontin itäosaa ympäröivät jalankulku- ja pyöräilyväylät, joille ei haluta tuoda ajoneuvoliikennettä turvallisuussyistä. Lisäksi nähtiin tärkeänä, että kaupungilla on kaavavarantoa opetusrakennuksille. Asuinrakentamiseen kaavoitettua ja rakennettua tonttia on vaikea saada takaisin julkiseen käyttöön.

Voimassa olevassa asemakaavassa on Kråklundinkadun varrella asuin- ja liiketontiksi varattu ALY-kortteli, jota ei ole toteutettu. Korttelin käyttötarkoituksen osalta pohdittiin erilaisia vaihtoehtoja. Asuin- ja liikera-
kentamisen kysyntä kaava-alueella ja sen läheisyydessä on tällä hetkellä vähäistä, ja lähitöillä on muitakin vapaita tontteja näihin tarkoituksiin. Suomen Ympäristökeskuksen aineistojen perusteella korttelin luonto on monimuotoista, ja tämän perusteella kortteli päätettiin varata lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä arvoja.

4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.3. – 13.4.2023. Suunnitelmasta annettiin seuraavat lausunnot ja mielipiteet:

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.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu ja tuotu esille alueen kulttuuriympäristöön liittyvät valtakunnalliset arvot (RKY-, VAMA ja arkeologinen perintö), jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa. Suunnitelmaa on kuitenkin hyvä täydentää vireillä olevan Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n laatimisen osalta. Alkulan tilan tulevan käytön tulee tukea kohteen valtakunnallisia suojelutavoitteita, mikä tulee ilmetä kaavamääräyksissä ja -selostuksessa.

Alueidenkäyttö

Alueen valtakunnallisen merkityksen takia hankkeesta tule järjestää erillinen viranomaisneuvottelu ja ELY-keskus ottaa kantaa hankkeen kaavoitusvaiheisiin. Mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat mukaan lukien hankkeen yhteydessä tehtävät selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin.

MUSEOVIRASTO

Alkulan päärakennus on suojeltu rakennussuojelulailla vuonna 1995. Lisäksi alueella on kiinteä muinaisjäännös. Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

POHJANMAAN LIITTO

Asemakaava-alue kuuluu Pohjanmaan maakuntakaava 2040 alueelle. Alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, joka hyväksyttiin Vaasan kaupunginvaltuustossa 13.12.2011. Asemakaava-alue koskee valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, mikä kuvataan hyvin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

ERILLISVERKOT

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

TELIA

Telialla on Kuningattarenpolun länsipuolella käytössä oleva kaapeli-/putkireitti (oranssi viiva liitekuvasa). Siinä on useampia putkia ja kaapeleita. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot tehdään lähtökohtaisesti siirron tilaajan kustannuksella.

VAASAN SÄHKÖVERKKO

Vaasan Sähköverkolla on alueella kaapelireittejä kaivettuna maahan. Rasitekartat on toimitettu rasitekyselyn yhteydessä kaupungin kaavoitukselle 24.01.2023 ja 07.02.2023. Muilta osin Vaasan Sähköverkolla ei ole huomautettavaa kaavan tässä vaiheessa.

VAASAN VESI

Nykyisen pappilan mahdollinen tonttijako on hyväksyttävissä. Vaasan Vesi rakentaa uudelle tontille vesijohdon ja painejätevesiviemärin liittymismaksulla.

Samoin Alkulan alueella olevan kiinteistön vesihuolto tulee turvata perustettavalla rasitealueella. Vanhan Vaasan koulun vanhat liittymät voidaan halutessa hyödyntää, mikäli alueelle halutaan rakentaa aluetta palvelevaa toimintaa.

VARISKAN ALUETOIMIKUNTA

Variskan aluetoimikunta suhtautuu positiivisesti Alkulan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, jonka tavoitteena on turvata Alkulan tilan ja lähiympäristön nykyinen toiminta ja suojeluarvot, parantaa liikenneturvallisuutta sekä tutkia pappilan tontin lisärakentamismahdollisuudet. Aluetoimikunta pyytää kiinnittämään erityistä huomiota kaavoitustyössä alueen luonto- ja historiallisten arvojen suojeluun. Variskan aluetoimikunta esittää toiveenaan, että uudella kaavalla turvataan alueen kehittäminen esim. riittävän suurella pysäköintialueella, koska Alkulassa järjestetään vuosittain yleisötapahtumia, joihin osallistuu parhaimmillaan satoja vieraita. Lisäksi alueen kaavoitusta tulee yksinkertaistaa (nyt voimassa kuusi (6) erillistä kaavaa) ja korjata virheellisyyksiä (sk1 merkintä).

VANHA VAASA YHDISTYS

Suunnitelmassa esitetyt suunnittelutavoitteet ovat samoja kuin ne tavoitteet joita asukkaat asettavat hankkeelle. Nykyisen toiminnan ja käyttömahdollisuuksien turvaamisen lisäksi suunnittelussa pitää ottaa huomioon toiminnan kehittämistarpeet. Asemakaavassa määrättävät maankäyttötarkoitukset Alkulan tilan, puretun koulun rakennuspaikalla, ja pallokentän kohdalla määräävät alueen kehittämisen, rakentamisen ja ylläpidon toteuttamismahdollisuudet. Maankäyttötavat ratkaisevat sen miten kaupunkirakenne ja palvelurakenne kehittyvät. Kulttuuri- ja rakennushistoria, musealisuus sekä suojelumääräykset asettavat reunaehdoja ja rajoituksia alueen kehittämiseksi. Tämän takia asemakaavan ja asemakaavamääräysten tulee olla erittäin yksityiskohtaisia ja tarkkoja. Näin vältetään siltä, että ei tarvitsen jokaisen kehittämishankkeen alussa, tai kestäessä aloittaa selvityksiä, tutkimuksia ja pitkäkestoisia hankkeen valmisteluja. Vetovoimainen Vaasa on yksi suunnittelun tavoite. Laajametsän teollisuusalueen toteutuessa tarvitaan julkisuudessa olleiden tietojen mukaan suuri määrä työntekijöitä rakentamiseen ja tuotantoon. Tärkeimmät vetovoimatekijät ovat asuminen ja palvelut. Kehittynyt ja kehittyvä Vanha Vaasa lähiympäristöineen on lähin kaupunginosa. Ajan käyttö työmatkaan, ja työmatkakustannukset ovat tekijöitä, jotka usein vaikuttavat asuinpaikkaan. Kaavoitettavasta alueesta on mahdollista kehittää vetovoimatekijä.

Maankäyttö

Alkulan tilalla on monenlaista toimintaa. Lapset, koululaiset ja vaasalaiset asukkaat ovat käyttäjiä. Alkula on muotoutunut pitkällä aikavälillä nykyiseen käyttötapaan ilman suunnitelmaa. Alkulan tilan osat ovat puistometsä, pihapiiri, ja entinen peltoalue. Yksi vaihtoehto on säilyttää alue pääosin nykyisellään. Pihapiirin lisärakentaminen rakentamalla puuvaja / varastorakennus noin 40 m² ja maakellari, 5 – 10 m² ovat tiedossa olevia rakennustarpeita. Varasto / puuvajan voisi sijoittaa kanahäkin kohdalle puiston viereen. Maakellarin voisi sijoittaa päärakennuksen ja puutarhan väliin. Näille rakennuksille tulisi asemakaavassa osoittaa rakennusoikeus ja rakennuspaikka. Purkukuntoinen ja miljöötä häiritsevä varastorakennus pitää purkaa. Palstaviljelyalueen laajentaminen, kukkapelto, ja peltoalueen rakentaminen puistoksi ovat kehittämismahdollisuuksia kaavaan merkittäviksi. Pallokentän käyttötarkoitus on selvitettävä. Tällä hetkellä kenttä on kesäkäytössä koiraharrastajilla. Talvella kentällä on jääkiekkokaukalo ja luistelualue, joka on tarpeeseen nähden liian suuri. Puretun koulun rakennuspaikan käyttötarkoitus voisi olla asuinrakennus, tai osa ympäröivää puistometsää.

Liikenne, pysäköinti, polut, ja väylät

Alkulan tilalle tapahtuu päivittäistä ajoneuvoliikennettä Gripinpolun kautta. Jalankulku- ja kevytliikennettä suuntautuu Alkulaan pallokentän, Ristinummenraitin, ja Kråklundinkadun suunnasta. Osa liikenteestä on läpikulkua, jolla oikaistaan kuljettavaa matkaa. Väylät tulisi merkitä kaavaan, jolloin ne olisivat virallisia ja kunnossapidettäviä väyliä. Pysäköinti Alkulassa tapahtuvien joukkokokoonontumien aikana aiheuttaa erikoisjärjestelyjä ohjaamalla pysäköinti pois Alkulan alueelta mm. pallokentälle. Koiraharrastus ja luistelukäyttö rajoittavat ja estävät nykytilanteessa pysäköintiä. Pysäköintipaikkojen puute aiheuttaa vaarantaa liikenneturvallisuutta tapahtumien aikana. Alkulaan linja-autolla tulevien vierailijoiden linja-auton pysäköinti on hankalaa piha-alueella. Pysäköintipaikan voisi rakentaa Kauppiaankadun ja Gripinpolun kulmaan. Kevytliikenneväylän rakentaminen Alkulan puolelle Gripinpolun ja Kauppiaankadun risteyksestä Huutoniemen suuntaan lisäisi liikenneturvallisuutta. Alkulassa oleva ulkoilu- ja liikuntaväylä on paljon käytetty. Väylää on parannettu ja varusteltu asukasystyksen aloitteesta monipuoliseksi ympäri vuoden käytössä olevaksi ”hybridiväyläksi”. Väylä on osa Alkulan historiapolkua ja puu/kasvipolkua. Väylällä on kuntoilu-, liikunta- ja leikkivarusteita. Väylän valaistus parantaisi väylän käyttömahdollisuuksia ja käyttöturvallisuutta.

Rakennukset, rakennelmat, pihavarusteet, infra

Päärakennuksen ensimmäinen kerros on Vaasan 4 – H Yhdistyksen toimitilana. Toinen kerros on asutokäytössä. Asunto on vuokrattuna lapsiperheelle. Päärakennuksen lisäksi pihapiirissä ovat seuraavat rakennukset, rakennelmat ja pihavarusteet.

- Rehulato

Rakennus on noin 10 m 2 kokoinen kevythirsirakennus, jonka 4 – H yhdistys on rakennuttanut. Rakennukseen on tehty betonilaattalattia talkootyönä.

- Kanala

Kanahäkki on 4 – H yhdistyksen rakennuttama, kaksi vuotta sitten peruskunnostettu talkootyönä.

- Kanila

Rakennelma on 4 – H yhdistyksen rakennuttama. Peruskunnostus ja uusiminen ovat kesken.

- Grillikatos

Rakennelma on 4 – H yhdistyksen rakennuttama

- Leikkimökki, pihakatos, hiekkalaatikko/leikkipaikka, perinteinen riukuaita, lauta-aitaa, puutarhan ja pihan rakenteita / varusteita, useita polttopuiden säilytysuojia, istutuksia, historia ja kasvi/puupolun opasteet ja opastetaulun info-opasteet. 4 – H yhdistyksen hankkimia ja ylläpitämiä talkootyöavusteisena.

- Kaivo

Pihassa on museaalinen luonnonkivirakenteinen kaivo, joka on peitetty tilapäisellä kannella. Kaivon voisi tehdä alkuperäistä kaivorakennetta muistuttavan kansirakenteen.

- 2 kpl Kasvijäte aitausta ja kottikärryaitaus

Talotoimi teki betonialustat ja toimitti puutavaran. Aitaukset tehty talkootyönä

- Ilmoitustaulukatos ja portinpylväät

Kaupungin Tekninen toimi teki rakennelmat talkootyöavusteisena

- Varasto

Purkukuntoinen rakennus on tehty useammassa osassa. Sijainti on maisemaa häiritsevä ja on haitana museaalisten rakennusjäämien vieressä. Rakennushistoria ja omistaja eivät ole tiedossa.

- Etuvarasto

Noin 3 neliömetrin siirrettävä koppi, jonka alkuperä eikä omistaja ole tiedossa. Koppi kunnostettiin Talotoimen tarvikkeista talkootyönä varastoksi 4 – H:n käyttöön

- Varasto ” kasvikuivuri”.

Pitkään käyttämättömänä ollut vanhassa rakennusjäämässä oleva noin 10 neliömetrin tila kunnostettiin kierrätystarvikkeista talkootyönä 4 – H:n käyttöön

- Jätehuone – työtila – asunnon varasto

Talotoimi toteutti hankkeen. Hankkeessa tehtiin aputyönä talkootyötä.

- Puutarhavarasto

6 neliömetrin varasto toteutettiin Talotoimen tarvikkeista talkootyönä.

- Info-rakennus

Museaalinen hirsikehikko on kunnostettu info-tilaksi. Rakennus on paikoillaan sisustamista ja viimeistelyä varten. Aikataulun mukaan tila valmistuu käyttökuntoon 11.5.2023 mennessä. Talotoimi on hoitanut hankkeen.

- Infra

Kaupungin viranomaiset ovat kunnostaneet Gripinpolun, tehneet ulkovalaistusta, ja parantaneet ulkoalueiden käytettävyyttä ja turvallisuutta. Ulkoilu – liikuntaväylälle on asennettu lapsille leikki- ja liikuntavarusteita. 4 – H Yhdistys on kunnostanut Kråklundinkatu – päärakennus väylän talkootyöavusteisena. Puistoalueelta on poistettu rakennusjäämiä peittäviä ja vahingoittavia puita talkootyönä.

Loppulause

Alkulan tilan kiinteistöhistoria viime vuosikymmenien aikana on ollut samanlainen kuin usealla suojella arvokkaalla kulttuuri-, rakennushistoriallisella kiinteistöllä. Rahoituksen ja käyttötarkoituksen puute ovat monen paikallisen arvokkaan kansallisomaisuuden tuhoutumisen syitä. Alkulan päärakennus ja muu kiinteistöomaisuus pelastuivat tuholta kansalaisaktiivisuuden ansiosta. Kiinteistölle löytyi käyttötarkoitus ja käyttäjä. Kiinteistöpito, hallinnointi, käyttö ja ylläpito hajautuivat usealle taholla. Käyttö- ja kehittämissuunnitelmaa ei ollut. Kiinteistölle syntyi ylläpidon toimenpidevelkaa kaikilla osa-alueilla. Kuusi vuotta sitten Alkulassa alkoi vapaaehtoistyönä kiinteistön puiston raivaaminen ja rakennusjäämien esille ottaminen. Vanha Vaasa yhdistys ry alkoi tehdä talkootyötä Vaasan 4 – H Yhdistyksen avuksi. Kiinteistöllä tehtävä talkootyö on tehty kaupungin viranomaisten ohjeiden mukaan ja viranomaisten valvomana. Talotoimi, Viheralueyksikkö, Kuntateknikka, ja Museotoimi ovat olleet yhteistyökumppaneita. Kaavoituksen toivotaan antavan viranomaisille mahdollisuuden suunnitella ja toteuttaa Alkulan tilan hallinnointi, rahoitus, isännöinti ja kiinteistöjohtaminen kokonaisvaltaiseksi toiminnaksi, jolla varmistetaan kiinteistön kehittäminen ja säilyminen pitkälle tulevaisuuteen. Alkulan säilymisen takia kaupungin pitää tukea Vaasan 4 – H Yhdistyksen toimintaa. Yhdistyksen toiminta on merkittävä tukitoimi kaupungin viranomaistoiminnoille. Lapset, koululaiset, nuoret, ja kaikki vaasalaiset hyötyvät 4 – H:n palveluista Yhdistyksemme kiittää kaavoitusta asukaslähtöisestä hyvästä yhteistyöstä, jota olemme valmiit jatkamaan Alkulan tilan ja lähialueen kaavoitushankkeessa.

VANHUSNEUVOSTO

Vanhusneuvostolla ei ole lausuttavaa suunnitelmasta. Suunnittelun tavoitetta alueen nykyisen toiminnan ja käytön turvaamisesta sekä luonto- ja historiallisten arvojen suojelusta pidetään hyvänä.

VAASAN YMPÄRISTÖSEURA

Vaasan ympäristöseura pitää käynnistettyä asemakaavan muutosta perusteltuna. Voimassa oleva asemakaava ei vastaa alueen vakiintunutta nykykäyttöä eikä toisaalta riittävässä määrin tunnista ja turvaa alueen luonto-, virkistys- ja maisema-arvoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on määritelty kaavalle omat, pääosin toteuttamiskelpoiselta vaikuttavat suunnittelutavoitteet: ”Suunnittelun tavoitteena on alueen nykyisen toiminnan ja käytön turvaaminen sekä luonto- ja historiallisten arvojen suojelu. Alkulan tilan kehittäminen monipuolisena kaiken ikäisille suunnattuna virkistys- ja opetustoiminnan alueena sekä turvalliset liikenne- ja pysäköintiratkaisut sisältyvät myös tavoitteisiin. Kaavassa määritellään viheralueiden laajuus ja hoitoluokat sekä käyttötarkoitukset nykyisin rakentamattomille alueille. Pappilan osalta tutkitaan mahdollisuutta jakaa tontti kahteen osaan ja määritellään tarkemmin mahdollisen lisärakentamisen tapa”.

Vaasan ympäristöseura haluaa korostaa erityisesti sitä, että kaikki kaava-alueen muuttaminen ja kehittäminen tulee toteuttaa erityisellä maltilla ja harkinnalla. Alue on jo nykyisellään erinomainen lähi-luonto- ja kulttuurikohde, joka osaltaan palvelee isomman alueen virkistyskäyttäjiä. Ehjää, joskin kokonaispinta-alaltaan rajallista kokonaisuutta ei kannata liiallisella kehittämisellä pilata.

Selkeimmät kaavalliset muutostarpeet

Olenneaisimpia kaavallisia muutostarpeita ovat nähdäksemme:

- VU-merkinnän korvaaminen kentän ulkopuolisella osalla muilla säilyttävämmillä merkinnöillä (= puustoisilla alueilla VL, luontoarvoja sisältävillä osilla VL/luo).
- metsäalueille määritellyt kaavamääräykset, jotka tukevat metsien luontoarvojen kehittymistä.
- liito-oravan käyttämien sekä lajille erityisen hyvin sopivien metsiköiden osoittaminen VL/luo-alueiksi lajin säilymistä edesauttavilla kaavamääräyksillä.
- nykyisen Hagan koulun eteläosan metsäalueen (joka nykyisessä asemakaavassa PY-alueetta) kaava-merkintöjen ja -määräyksen kehittäminen sellaiseksi, että liito-oravalle tärkeät metsän piirteet säilyvät. – mahdollisten uusien pysäköintialueiden maltillinen määrä ja harkittu sijoittaminen sellaisille osille nykyisiä avoimia alueita (kaava-alueen pohjoisosassa), mikä ei aiheuta olennaista haittaa muulle nykykäytölle.
- kaava-alueen kaakkoisosan Ak-varauksen muuttaminen VL-merkinnäksi

Pappilan alueen lisärakentaminen

Pappilan ympäristö on historiallisesti ja maisemallisesti arvokas, ja lisärakentaminen sen lähialueella on vaikeaa toteuttaa, ilman että näitä arvoja heikennetään. Lisärakentaminen kohdentuisi väijä-mättä luontoalueelle ja rikkoi Pappilan ympäristön ehjää kulttuuri- ja luonnonmaisemaa. Esitämme lisärakentamiskaavailuista luopumista.

Liito-oravan huomiointi

Kaava-alueen on jo aikaisemmin todettu kuuluvan liito-oravalle tärkeisiin metsiin. Laji.fi-järjestelmästä (joka epäkattava) löytyy havainnot lajin pipanoista kaava-alueen kaakkoiseteläosasta (2015) sekä Alkulan tilarakennuksen länsipuolisesta haapavaltaisesta metsiköstä (2021).

Vaasan ympäristöseuran liito-oravaharrastajien maastokatselmuksella 6.4.2023 ajankohta oli lumitilanteen takia vielä jossakin määrin epäsuotuisa tehokkaan liito-oravahavainnoinnin kannalta. Tästä huolimatta liito-oravan pipanoimia järeitä kuusia sekä yksi haapa paikallistettiin Haagan koulun sekä Alkulanpolun välisestä vanhapuustoisesta sekametsästä. Tämä rakenteensa puolesta liito-oravalle lähes optimaalinen metsikkö on nykyisessä asemakaavassa osa PY-alueetta. Metsästä havaittiin myös useita kolohaapoja eli kyseessä on selkeästi ls-lain suojaama lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Liito-oravalle soveltuvia kolohaapoja paikallistettiin myös Alkulan tilarakennuksen länsi- ja kaakkoispuolisista, järeitä haapoja sisältävistä metsistä. Havaittujen pipana- ja kolopuiden tiedot ja sijaintikoordinaatit on koottu mielipiteen liitteeksi. Oletamme, että kaupunki huomioi toimittamamme tiedot sekä teettää alueella kunnollisen liito-oravakartoituksen osana kaavan valmistelua.

Muuta

Kaava-alueen metsissä harjoitettu metsänhoito ei ole ollut luontoarvojen kannalta loppuun asti mietittyä. Metsistä kaadetut järeämmät puut on viety melko kattavasti pois, minkä seurauksena metsien lahoppumäärät ovat valitettavan alhaisia. Tämä koskee myös niitä metsiköitä ja metsiköiden osia, joihin lahoppu kaikkein parhaiten sopisi. Lisäksi alueen lehdoissa ja muissa rehevimmissä metsissä on harjoitettu aluspuuston melko kattavaa raivautusta, mikä on johtanut metsien rakenteen turhaan yksipuolistumiseen sekä metsien tarjoaman näkymäsuojan heikentymiseen. Erityisen tärkeinä ”luontoarvojen kehittämisalueina” on syytä nostaa esille runsaasti haapaa sisältävät rehevähajaiset metsät tilarakennuksen länsi- ja luoteispuolella, Haagan koulun ja Alkulanpolun välinen vanha sekametsä sekä edellisiä pienialaisempia vanhoja haapoja ja nuorempaa muuta lehtipuustoa sisältävä lehtokumpare tilarakennuksesta hieman itään. On toivottavaa, että etenkin näiden metsien luontoarvojen kehityspotentiaali huomioitaisiin aikaisempaa paremmin tulevan kaavan kaavaratkaisuissa, -merkinnöissä ja -määräyksissä sekä alueen tulevassa metsänhoidossa.

VAASAN KÄVELYKLUBI

Alkulan alue on hieno kulttuurikohde ja on ollut yhdistyksemme järjestämien kävelytilaisuuksien kohteena jo kohta 30 vuotta. Alkula on ollut mukana sekä Vaasan Marssin reiteissä että muissa yhdistyksemme järjestämässä pidemmissä, kaikille avoimissa ohjatuissa kävelyreiteissä. Vaasan Marssi on kolmipäiväinen, kansainvälinen kävelytapahtuma, joka on järjestetty Vaasassa vuodesta 1997 lähtien joka vuosi, tänä vuonna tapahtuma järjestetään 11.-13.8.2023. Tapahtumaan osallistuu joka vuosi satoja kävelijöitä. Vaasan Marssin lisäksi yhdistyksemme on järjestänyt kaikille avoimen jokasunnuntaisen 10 km:n kävelyn vuoden 2000 lokakuusta lähtien ja näiden lisäksi mm. joka kevät useita pidempiä, 15 - 42 km:n kävelytilaisuuksia, nämäkin kaikille avoimia ja ilmaisia tapahtumia.

Ko. alueella kulkevien reittien luonteva suunta on ollut joko tulla Mustikkamaan suunnalta tai mennä siihen suuntaan. Samoin reitit ovat suuntautuneet myös Ristinummen raitille tai sieltä päin sekä Kråklundinkadun suuntaan tai suunnasta. Kävelyreittien tulee edetä, ns. 'pistot' on vaikea merkitä ja ne aiheuttavat helposti myös sekaannusta, etenkin ulkomaalaisten kävelijöiden keskuudessa.

Kulttuuriannin lisäksi alueella on kiitettävästi katoksellisia istumapaikkoja ja siellä on myös tulentekopaikka. Opastaulut, myös englanninkielisinä, lisäävät alueen arvoa. Vaasan Marssin osallistujissa on runsaasti saksankielisiä mutta useimmat osaavat myös englantia.

Alkulan alueen käytön kannalta keskeinen parantamiskohde on kevyen liikenteen turvallisen kulun järjestäminen Kauppiaankadun yli. Nyt Kauppiaankadun risteyskohdassa ei ole edes suojatietä, jota pitkin Alkulaan menevälle tielle pääsisi Piispankatua Pappilanmäen suunnalta tultaessa jalan turvallisesti ja "laillisesti". Rovastinpolun kohdalla on kyllä suojatie ja jopa liikennevalot, mutta siitä Kauppiaankadun ylitettyään joutuisi kiertämään Alkulanpolun ja Ristinummenraitin kautta idästä Alkulaan menevälle polulle. Myöskään etelästä Kråklundinkadun yli ei ole yhtään suojatietä, jota pitkin Alkulan puolella oleville poluille pääsisi "turvattua" yhteyttä pitkin. Sekä Kauppiaankadun yli että Kråklundinkadun yli tulee järjestää virallinen suojatie ja vielä mielellään hidasteellisena eli korotettuna, etenkin Kauppiaankadulla. Nopeusrajoituksen (40 km/h) tulisi kattaa ko. ylityskohta.

Lisäksi Alkulan alueelle tulisi järjestää BajaMaja tai vastaava, joka olisi käytettävissä myös viikonloppuisin ja iltaisin.

YKSITYSHENKILÖ

OAS: "Suunnittelun yhtenä tavoitteen on Alkulan tilan kehittäminen monipuolisena kaiken ikäisille suunnattuna virkistys- ja opetustoiminnan alueena sekä turvalliset liikenne ratkaisut." Alkulan alueen käytön kannalta keskeinen parantamiskohde on kevyen liikenteen turvallisen kulun järjestäminen Kauppiaankadun yli. Nyt Kauppiaankadun risteyskohdassa ei ole edes suojatietä, jota pitkin Alkulaan menevälle tielle pääsisi Piispankatua Pappilanmäen suunnalta tultaessa jalan turvallisesti ja "laillisesti". Rovastinpolun kohdalla on kyllä suojatie ja jopa liikennevalot, mutta siitä Kauppiaankadun ylitettyään joutuisi kiertämään Alkulanpolun ja Ristinummenraitin kautta idästä Alkulaan menevälle polulle. Myöskään etelästä Kråklundin kadun yli ei ole yhtään suojatietä, jota pitkin Alkulan puolella oleville poluille pääsisi "turvattua" yhteyttä pitkin. Sekä Kauppiaankadun yli että Kråklundinkadun yli tulee järjestää virallinen suojatie ja vielä mielellään hidasteellisena. Nopeusrajoitukseen (40 km/h) ei taida nykyisellään ulottua Kauppiaankadulla Alkulan pääsytien kohdalle?

OAS: "Suunnittelun tavoitteena on alueen nykyisen toiminnan ja käytön turvaaminen sekä luonto- ja historiallisten arvojen suojelu." Luontoinventointeihin tulee sisältyä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien (liito-orava ja pienlepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä elinpiirin ja kulkureittien selvitys. Kauppiaankadulta Alkulaan tulevan tien kahta puolta on kulttuurivaikutteisia lehtipuuvaltaisia metsiköitä ja ainakin ko. tien ja Alkulanpolun välisellä alueella on todettu sekä liito-oravalle sopivia kolohaapoja että papanoita. Puustoista kulkuyhteyttä ainakin koilliseen Pappilanmäen pohjoispuoliselle liito-oravan asuttamalle metsäalueelle tulee vahvistaa. Muitakin kulkuyhteyksimahdollisuuksia ja niiden kehittämistä on hyvä tarkastella suunnittelutyön yhteydessä.

4.4.3. Asemakaavaluonnos

Asemakaavalla pyritään luomaan edellytykset Alkulan tilan ja sen lähiympäristön virkistysalueiden kehittämiseksi ja hoidolle siten, että alueen monipuoliset historialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät ja niitä vaalitaan. Kaava-alueen liikenneturvallisuutta ja pysäköintiä ohjataan turvallisemmaksi, ja alueen saavutettavuutta jalan ja polkupyörällä parannetaan. Kaavassa osoitetaan ajantasaiset suojelumerkinnot, ja uudisrakentamisen paikat ja soveltuvuus ympäristöön varmistetaan kaavamääräyksillä. Tarkempi kaavaluonnoksen ja myös kaavaehdotuksen kuvaus kappaleessa 5.

4.4.4. Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 25.1. – 23.2.2024 ja siitä annettiin yhteensä 13 lausuntoa ja mielipidettä, joista tiivistelmät esitetään tässä kappaleessa. Kaavoituksen vastineet esitetään kursivoituina. Lisäksi kaavaluonnoksen kanssa yhtä aikaa oli avoinna karttapohjainen kysely, johon vastasi parikymmentä henkilöä. Vastausten koonti esitetään myös tässä kappaleessa.

ELY-KESKUS

ELY-keskus on antanut 12.4.2023 lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus on esittänyt lausunnossaan kommentteja koskien muun muassa kulttuuriympäristöä ja rakennussuojelua. Hankkeesta on pidetty 13.4.2023 valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa on käyty läpi muun muassa asemakaavan tavoitteita ja viranomaiset ovat esittäneet kannanottoja hankkeesta. Alkulan asemakaavan kulttuurihistoriallisen selvityksen mukaista arvottamista koskien on pidetty erillinen kokous 3.11.2023. Kokouksessa on ollut edustettuna muun muassa ELY-keskus, Pohjanmaan museo ja Museovirasto. Kokouksen tarkoituksena oli esitellä Alkulan kulttuurihistoriallinen selvitys ja keskustella selvityksessä esitetystä alustavasta arvottamisesta ja toimenpidesuosituksista.

Hulevesien hallinta

Kaavahankkeen jatkovalmistelussa tulisi arvioida olemassa olevan hulevesijärjestelmän riittävyys vastaanottaa mahdollisen uudisrakentamisen myötä kasvava hulevesivirtaama. Tarvittaessa arvioinnin pohjalta on annettava hulevesien käsittelyä koskeva määräys. Alueella on merkittävästi vettäläpäisevää pintaa, mikä on hyvä hulevesien kannalta.

Liikenneympäristö

Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelulain ja yleisen soveltamiskäytännön mukaisesti (EUT:n päätös C/477/19) liito-oravan elinympäristö on suojattu niin kauan kuin liito-oravan elinympäristön rakennepiirteet ovat säilyneet samana, vaikka liito-oravaa ei varmuudella alueella havaittaisi yksittäisinä inventointivuosina. ELY-keskus kehottaa lisäämään VL/s, erityisesti kaava-alueen itäkaakkoisosan metsäalueen merkintään kehoituksen huomioida mahdollinen liito-oravan esiintyminen alueelle kohdistuvissa metsänhoitotoimissa. Tällä alueella on aiempia havaintoja liito-oravasta (laji.fi) ja luontokartoituksen mukaan useita sopivia kolopuita.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

ELY-keskus on todennut lausunnossaan 12.4.2024, että alueen kulttuuriympäristöön liittyvät valtakunnalliset arvot (RKY-, VAMA ja arkeologinen perintö) tulee huomioida alueen suunnittelussa. Lisäksi ELY-keskus on todennut, että Alkulan tilan tulevan käytön tulee tukea kohteen valtakunnallisia suojelutavoitteita, mikä tulee ilmetä kaavamääräyksissä ja -selostuksessa. Asemakaavaselostusluonnoksessa on todettu, että asemakaavalla pyritään luomaan edellytykset Alkulan tilan ja sen lähiympäristön virkistysalueiden kehittämiseksi ja hoidolle siten, että alueen monipuoliset historialliset, kulttuurihistorialliset ja

maisemalliset arvot säilyvät ja niitä vaalitaan. ELY-keskus katsoo, että VL/s ja S-1 kaavamääräyksiä osalta olisi hyvä täydentää kaavamääräyksiä siltä osin, montako kappaletta rakennelmia (max 10 m²) kaava sallii, jotta on mahdollista ohjata alueen rakentamista myös sen jälkeen kuin uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Lisäksi asemakaavakarttaa ja -määräyksiä olisi hyvä vielä täydentää ohjaavasti koskien YSA1 tontin rakentamista. Alueidenkäyttö ELY-keskus on todennut lausunnossaan 12.4.2024, että suunnitelmaa on hyvä täydentää vireillä olevan Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n laatimisen osalta. Asemakaavaselostusluonnoksessa on huomioitu Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n laatiminen. ELY-keskus kehottaa tarkistamaan, onko kaavaselostusluonnoksessa esitetty kaikki Pohjanmaan maakuntakaavassa kaava-alueita koskevat merkinnät. Mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat mukaan lukien hankkeen yhteydessä tehtävät selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. Hankkeesta tulee tarvittaessa järjestää erillinen viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavahankkeen yhteydessä on arvioitu alueen nykyisen hulevesijärjestelmän kapasiteetti suhteessa tulevaan maankäyttöön. Rakennusoikeuden lisäys on vähäinen, eikä se merkittävästi muuta alueen vednläpäisevyyttä. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin nykyisille vettäläpäiseville alueille, kuten metsäalueille, mikä voi paikallisesti vähentää hulevesien imeytymistä. Alueella säilyy kuitenkin laajasti vettäläpäisevää pintaa, mikä hidastaa virtaamia ja tasapainottaa hulevesien kulkeutumista. Nykyinen hulevesijärjestelmä on riittävä, eikä kaavamääräyksiä hulevesien käsittelystä katsota tässä vaiheessa tarpeellisiksi.

Kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti: VL/s-merkintään lisätään maininta liito-oravan huomioimisesta. Täydennetään 10m2 rakennusten suurin sallittu määrä. YSA-1 tontin määräyksiä täydennetään, jotta rakentaminen sopii ympäristöön paremmin.

Kaavaselostusta täydennetään Pohjanmaan maakuntakaava 2050 osalta.

MUSEOVIRASTO

Vaasan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Alkulan alueen asemakaavan muutoksesta. Museovirasto ottaa kaavaluonnokseen kantaa rakennusperintölailla suojellun Alkulan päärakennuksen ja sen lähiympäristön osalta. Muutoin kaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön osalta lausuu alueellinen vastuumuseo eli Pohjanmaan museo. Museovirastolla ei ole huomautettavaa Alkulan kaavamerkintöihin.

Ei tarvetta vastineelle.

POHJANMAAN LIITTO

Pohjanmaan liitto kiittää mahdollisuudesta lausua Alkulan asemakaavasta. Liitto on tutustunut kaavaluonnokseen ja nostaa esiin seuraavat seikat:

Asemakaava-alue sijaitsee 11.9.2020 voimaan tulleen Pohjanmaan maakuntakaava 2040:n alueella. Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n laatiminen on parhaillaan käynnissä, ja kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2023. Keskeisiä päivitettäviä teemoja ovat energiahuolto ja kiviaineshuolto. Pohjanmaan maakuntakaava 2050:ssä päivitetään lisäksi valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) sekä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut perinnebiotoopit. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy maakuntakaavan vuoden 2024 lopulla.

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030. Yleiskaavassa alueelle osoitetaan julkisten palvelujen ja julkisen hallinnon alue (PY), asuinkeuhkalojen alue (AK) sekä virkistysalueita (V). Asemakaavaluonnos ei kaikilta osin vastaa yleiskaavan tavoitteita, mutta asemakaavan tavoitteiden kuvauksesta käy ilmi, ettei asemakaava-alueeseen myöskään kohdistu

merkittävää lisärakentamis- tai tiivistämissä painetta. Pohjanmaan liitto pitää asemakaavan muutosta myönteisenä, koska se mahdollistaa alueen kestävästi kehittämisen. Alueen kulttuuriarvot on otettu asemakaavaa laadittaessa hyvin huomioon, mikä luo edellytykset niin kulttuuriympäristön kuin luonnon monimuotoisuuden säilyttämiselle ja kehittämiselle. Kaava-asiakirjoista käy ilmi, että Kauppiaankadun itäpuolelle varataan tilaa kevyen liikenteen väylälle ja bussipysäkeille. Pohjanmaan liitto pitää ratkaisua hyvänä, sillä se mahdollistaa kestävien liikenneratkaisujen toteuttamisen ja parantaa alueen saavutettavuutta. Pohjanmaan liitolta ei ole muuta lausuttavaa Alkulan alueen asemakaavaluonnoksesta.

Ei tarvetta vastineelle.

POHJANMAAN MUSEO

Museo on asemakaavan valmisteluvaiheessa osallistunut sekä työ- että viranomaisneuvotteluihin, ja museolla on kaavavalmistelutyön edetessä ollut mahdollisuus tuoda esiin näkemyksensä alueen arvokaiden kulttuuriympäristökohteiden ja -kokonaisuuksien suojelun periaatteista. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museo on mm. tuonut esiin tarpeen suojella myös Hagan pappilan päärakennuksen sisätilat ja tämä on toteutunut kaavaluonnoksessa.

Alkulan laajemman pihapiirin osalta museo ymmärtää alueen käyttäjien tarve saada käyttöönsä vajoja esim. polttopuun ja työkalujen säilytykseen. Nykyisellään alueen arvokkuus kuitenkin kärsii ympäristöön tuoduista erityyppisistä vajo- ja katosrakennelmista. Kaavaluonnoksessa onkin määriteltä kaksi reilunkoista rakennusala talousrakennuksille S-1 suojelualueen sisälle. Alueelle olisi hyvä laatia rakennustapaohje uudisrakentamiselle. Rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman osalta museolla ei ole muuta lisättävää tässä vaiheessa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole lisättävää asemakaavaluonnokseen.

Kaavoituksen vastine:

Rakentamistapaohje laaditaan.

VAASAN VESI

Kaavoittaja on ottanut hyvin huomioon Vaasan Veden tarpeet. Nykyisen pappilan mahdollinen tonttijako on hyväksyttävissä. Vaasan Vesi rakentaa uudelle tontille vesijohdon ja painejätevesiviemärin liittymismaksulla. Lisäksi Alkulan alueella olevan kiinteistön vesihuolto tulee turvata perustettavalla rasitealueella. Kaavakarttaluonnoksesta rasitealue vielä puuttuu. Vanhan Vaasan koulun vanhat liittymät voidaan halutessa hyödyntää, mikäli alueelle halutaan rakentaa aluetta palvelevaa toimintaa.

Kaavoituksen vastine:

Rasitealueita ei merkitä viheralueille.

VAASAN SÄHKÖVERKKO

Korttelialueille YO ja YSA-1 sähkötehon tarve tulee kasvamaan, joten näille tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen kaavamääräyksellä: ”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)”.

Kaavoituksen vastine:

Lisätään muuntamoiden rakentamisen mahdollistava kaavamääräys YO- ja YSA-1-kortteleihin.

TELIA

Teliällä on kaava-alueen rajalla infraa. Kuitua ja putkitusta Kuningattarenpolun varressa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta. Siirrot menee lähtökohtaisesti tilaajan kustannettaviksi.

Ei tarvetta vastineelle.

VARISKAN ALUETOIMIKUNTA

Variskan aluetoimikunta esittää toiveenaan, että uudella kaavalla turvataan alueen kehittäminen, siten että nyt luonnoksessa varatun 20 auton pysäköintipaikan lisäksi, varataan läheisen kentän käyttäminen tilaisuuksien aikaiseen tilapäiseen pysäköintiin ja sinne kulku, koska Alkulan tilalla järjestetään vuosittain yleisötapahtumia, joihin osallistuu parhaimmillaan satoja vieraita.

Kaavoituksen vastine:

Kaava ei estä kentän käyttöä tilapäiseen pysäköintiin tapahtumien aikana.

VANHA VAASA YHDISTYS RY

Asemakaavaluonnoksessa on otettu hyvin huomioon asukkaiden esittämät suunnittelutavoitteet. Suunnitelman mukaan nykyistä toimintaa on mahdollista jatkaa ja kehittää Alkulan alueella. Vetovoimainen Vaasa on yksi suunnittelun tavoite. Laajametsän teollisuusalueen toteutuessa tarvitaan julkisuudessa olleiden tietojen mukaan suuri määrä työntekijöitä rakentamiseen ja tuotantoon. Tärkeimmät vetovoimatekijät ovat asuminen ja palvelut. Kehittynyt ja kehittyvä Vanha Vaasa lähiympäristöineen on lähin kaupunginosa. Ajan käyttö työmatkaan, ja työmatkakustannukset ovat tekijöitä, jotka usein vaikuttavat asuinpaikkaan. Kaavoitettavasta alueesta on mahdollista kehittää vetovoimatekijä.

Maankäyttö

Alkulan tilalla on monenlaista toimintaa. Lapset, koululaiset ja vaasalaiset asukkaat ovat käyttäjiä. Alkula on muotoutunut pitkällä aikavälillä nykyiseen käyttötapaan ilman suunnitelmaa. Alkulan tilan osat ovat puistometsä, pihapiiri, ja entinen peltoalue. Nykyisen palstaviljelyalueen laajentaminen, kukkapedo, ja peltoalueen rakentaminen puistoksi ovat kehittämismahdollisuuksia kaavamerkintöjen mukaan. Asemakaavaan merkittävät ja myöhemmässä suunnittelussa luonto- ja maisemalliset tekijät on määriteltävä mahdollisimman tarkoin. Puuston puuston kunto, elinkaariennuste, puuston uusimistarve, ja huonokuntoisten käyttöturvallisuutta vaarantavien riskipuiden poisto pitää selvittää. Entisen peltoalueen kehittäminen nykyisestä ”joutomaakäytöstä” pitää mahdollistaa myöhemmässä suunnitteluvaiheessa. Päärakennuksen pihapiirin kehittäminen on mahdollista kaavamerkinnän mukaan. Pallokentän säilyttäminen ja mahdollisuus rakentaa huoltorakennus antaa mahdollisuuden käyttää pallokenttää hyvin moneen tarkoitukseen kaikkina vuodenaikoina. Pallokenttä liittyy luontevasti ulkoilun ja liikunnan ”hybridiväylään”. Pallokenttä on tarpeellinen läheisille kouluille, ja monimuotoiselle vapaa-ajan käytölle. Kentän koko mahdollistaa järjestää ulkoilmatapahtumia isolle yleisömäärälle. Puretun koulun kohdalla maa-alueen käyttö turvaa opetustoimelle rakentamisen, ja hyvän piha-alueen. Ristinummenraitin – Alkulanpolun – Kuningattarenpolun – Kråklundinkadun rajaama puistometsäalue ja luontotyyppi ovat puuston, kasvillisuuden ja maaston muotojen mukaan arvokas lähivirkistysalue. Puusto on alueella eri ikäistä. Metsäesimiehen asuinpaikan kohdalla puuston kunto- ja elinkaariselvitys/tarpeelliset hoito- ja uudistamistarpeet on selvitettävä myöhemmässä suunnitteluvaiheessa. Viittaan käynnissä olevaan Vaasan kaupungin metsäsuunnitelmaan. Pappilan kiinteistöä koskevista asioista antaa lausunnon Pappilamäen asukas yhdistys.

Liikenne, pysäköinti, polut, ja väylät

Alkulan tilalle tapahtuu päivittäistä ajoneuvoliikennettä Gripinpolun kautta. Jalankulku- ja kevytliikennettä suuntautuu Alkulaan pallokentän, Ristinummenraitin, ja Kråklundinkadun suunnasta. Osa liikenteestä on läpikulkua, jolla oikaistaan kuljettavaa matkaa. Väylät tulisi merkitä kaavaan, jolloin ne olisivat virallisia ja kunnossapidettäviä väyliä. Alkulan polun ja Kustaa 3. polun välille olisi tarpeellista rakentaa kevytliikenneväylä. Pysäköinti Alkulassa tapahtuvien joukkokokoonnutumisien aikana aiheuttaa erikoisjärjestelyjä ohjaamalla pysäköinti pois Alkulan alueelta. Suunniteltu pysäköintialue on tarpeellinen ja hyvin käytettävä. Alkulassa oleva ulkoilu- ja liikuntaväylä on paljon käytetty. Väylää on parannettu ja varusteltu asukas yhdistyksen aloitteesta monipuoliseksi ympäri vuoden käytössä olevaksi ”hybridiväyläksi”.

Väylä on osa Alkulan historiapolkua ja puu/kasvipolkua. Väylällä on kuntoilu-, liikunta- ja leikkivaruksia. Väylän kehittäminen on mahdollista varaamalla ja varustamalla kentälle alue kuntoilulaitteille ”ulkokuntosalin”. Ajoneuvoväylä pallokentältä Alkulan piha-alueelle parantaisi pihan käytettävyyttä ja liikenneturvallisuutta. Väylän voisi avata nykyisen polun kohdalle. Väylä olisi pelastustie ja käytettävissä huoltoliikenteelle. Väylällä tulisi olla lukittava puolipuomi, joka avattaisiin pelastusajoneuvoille ja raskaille huoltoajoneuvoille. Piha-alue on ahdas raskaille ajoneuvoille mm. traktori-peräkärry ajoneuvolle. Vierailijaryhmiä joissa voi olla liikkumisrajoitteisia tai vammaisia voidaan tuoda linja-autolla pihaan. Alkulassa tarvitaan ruokamultaa ja huoltotarvikkeita joita kuljetetaan raskailla ajoneuvoilla. Käyttöturvallisuuden, toisen kerroksen asunnon ja pelastusvalmiuden takia raskailla pelastusajoneuvoilla tulee olla esteetön pääsy ja työtila pihalla. Kråklundinkadulta pääarakennukselle johtavan raitin voisi nimetä. Nimi voisi kuvata historiaa, käyttöä, tai käyttäjiä. Raitin on kunnostanut kustannuksellaan 4 – H Yhdistys.

Lisärakentaminen

Lisärakentamistarpeena on puuvaja-varastorakennuksen rakentaminen. Rakennuksen käytännöllisin ja toimivin rakennuspaikka on kanalaa vastapäätä oleva puuston reuna-alue. Rakennuksen voisi sijoittaa puita kasvavalle alueelle, puuston sisään jolloin se ei peittäisi avointa näkymää etelästä asuinrakennukselle. Rakennuksen eteen jäisi riittävästi tilaa polttopuiden käsittelylle ja pilkkomiselle, sekä muulle huolto- ja varastointitoiminnalle. Polttopuiden nouto, maisemalliset perusteet, logistinen toimivuus ovat parempia kuin jäljempänä esitetyn rakennuspaikan ominaisuudet. Esillä luonnoksen käsittelyssä oli puuvaja-varastorakennuksen rakentaminen nykyisen purkukuntoisen varaston pohjoispuolelle. Riittävän rakennusalan ja huoltoalueen rakentaminen vaatisi enemmän puuston poistamista kuin rakentaminen kanalaa vastapäätä. Rakennuspaikan muodon ja ahtauden takia ajoneuvoliikenne olisi hankalaa. Maisemalliset seikat ja historiapolku puoltavat purkukuntoisen varaston sekä tilapäisten polttopuusuojien poistamista. Rakennuksen sijoittaminen kanalaa vastapäätä on parempi ja toimivampi rakennuspaikka. Noin 10 neliömetrin maakellarille on tarve, joka perustuu alueella harjoitettavaan palstaviljelyyn ja 4 – H Yhdistyksen tarpeisiin. Kasvihuone, jonka tarvitsema energia tuotettaisiin aurinkokennoilla ja pienellä tuulivoimalalla. Kasvihuoneen käyttäjän ulkopuolella energia voitaisiin käyttää Alkulan päärakennuksen ja pihainfran tarpeisiin. Asemakaavaluonnoksessa esitetty lisärakennusoikeus on riittävä.

Loppulause

Alkulan tilan kiinteistöhistoria viime vuosikymmenien aikana on ollut samanlainen kuin usealla suojellulla arvokkaalla kulttuuri-, rakennushistoriallisella kiinteistöllä. Rahoituksen ja käyttötarkoituksen puute ovat monen paikallisen arvokkaan kansallisomaisuuden tuhoutumisen syitä. Alkulan päärakennus ja muu kiinteistöomaisuus pelastuivat tuholta kansalaisaktiivisuuden ansiosta. Kiinteistölle löytyi käyttötarkoitus ja käyttäjä. Kiinteistöpito, hallinnointi, käyttö ja ylläpito hajautuivat usealle taholla. Käyttö- ja kehittämissuunnitelmaa ei ollut. Kiinteistölle syntyi ylläpidon toimenpidevelkaa kaikilla osa-alueilla. Kuusi vuotta sitten Alkulassa alkoi vapaaehtoistyönä kiinteistön puiston raivaaminen ja rakennusjäämien esille ottaminen. Vanha Vaasa yhdistys ry, ja Vaasa-Mustasaari oppaat alkoivat tehdä talkootyötä Vaasan 4 – H Yhdistyksen avuksi. Kiinteistöllä tehtävä talkootyö on tehty kaupungin viranomaisten ohjeiden mukaan ja viranomaisten valvomana. Talotoimi, Viheralueyksikkö, Kuntatekniikka, ja Museotoimi ovat olleet yhteistyökumppaneita. Kaavoituksen toivotaan antavan viranomaisille mahdollisuuden suunnitella ja toteuttaa Alkulan tilan hallinnointi, rahoitus, isännöinti ja kiinteistöjohtaminen kokonaisvaltaiseksi toiminnaksi, jolla varmistetaan kiinteistön kehittäminen ja säilyminen pitkälle tulevaisuuteen. Alkulan säilymisen takia kaupungin pitää tukea Vaasan 4 – H Yhdistyksen toimintaa. Yhdistyksen toiminta on merkittävä tukitoimi kaupungin viranomaistoiminnoille. Lapset, koululaiset, nuoret, ja kaikki vaasalaiset hyötyvät 4 – H:n palveluista. Yhdistyksemme kiittää kaavoitusta asukaslähtöisestä hyvästä yhteistyöstä, jota olemme valmiit jatkamaan Alkulan tilan ja lähialueen kaavoitushankkeessa.

Kaavoituksen vastine:

Polkumaisia väyliä ei merkitä talvikunnossapidettäväksi katualueiksi, koska se johtaisi niiden leventämiseen ja päällystämiseen kestopäällysteellä, mikä ei sovi alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Väylät merkitään ohjeellisina kulkureitteinä. Reittien kunnossapitoa ja rakentamista ohjataan Alkulan rakentamistapaohjeella.

Ajoneuvoväylän rakentamista hiekkakentältä Alkulan piha-alueelle selvitettiin kuntatekniikan ja pelastuslaitoksen kanssa, eikä sille nähty tarvetta.

Kråkklundinkadulta päärakennukselle johtava reitti ehdotetaan nimettäväksi Beata Bladhin poluksi alueella toimineen tupakkatehtailijan mukaan.

Kaavaluonnoksessa esitetyt talousrakennusten paikat on myös kaavoittajan tarkempien tutkimusten perusteella todettu epäkäytännöllisiksi. Toisen talousrakennuksen paikka siirretään mielipiteen mukaisesti kanalaa vastapäätä olevalle alueelle, mutta puuvajalle parempi paikka olisi purettavan vajan edustalla/paikalla Gripinpolun pohjoispuolella, jonne osoitetaan toisen talousrakennuksen rakennuspaikka. Päärakennuksen eteläpuoli on historiallisesti ns. paraatipuoli ja myös valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonne ei haluta ohjata puuvajan kaltaista toimintaa. Muunlaista siistimpää varastointia ja eläinsuojia yms. voitaisiin tähän rakennukseen sijoittaa. Puutavaran käsittelyyn sopii paremmin Gripinpolun pohjoispuoli, joka ei ole valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, ja johon liikennöinti on sujuvampaa Gripinpolkua pitkin.

Maakellari ja kasvihuone voidaan sijoittaa vapaasti noudattaen kaavamääräystä korkeintaan 10 k-m² rakennusten ja rakennelmien suunnittelusta. Myös rakentamistapaohje ohjaa näiden rakennusten tarkempaa suunnittelua.

VAASA-MUSTASAARI OPPAAT RY

Vaasa-Mustasaari oppaat ry – Vasa-Korsholm guider rf on tyytyväinen Alkulan tilan ja ympäröivän viheralueen kehittämiseen sekä esitettyyn kaavaluonnokseen. On positiivista, että nykyiseen muinaisjäänösrekisteriin merkittyjen kohteiden rajauksen laajennusta nimikkeellä Alkulan tila 2 ehdotetaan merkittäväksi muinaisjäänösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena (Alkulan alueen arkeologinen selvitys 2023 s. 23). Yhdistys pitää hyvänä asiana myös asemakaavaluonnoksen selostuksen toimenpidesuosituksista, jonka mukaan maisema tulisi pitää avoimena, ja että Alkulan itäpuolen alueen havu- ja lehti-puulajeja tulisi säilyttää. Vuonna 1988 tehty puulajipolku sijaitsee suurimmaksi osaksi nykyisen Alkulan tilan ulkopuolella, pohjois- ja itäpuolella. Uudistettu vuonna 2020 valmistunut Alkulan puulajipolku sen sijaan sijaitsee nykyisen Alkulan tilan alueella (34 kylttiä, joista maastossa nyt 32). Mikäli vanhaa puulajipolkua voitaisiin uudistaa ja itäpuolen puita kyltittää niin voitaisiin puhua Alkulan arboretumista.

Kyltitys

Alkulassa on sijainnut kauppaneuvos A. A. Levónin aikana uuden Vaasan puistoihin istutettavien puiden välikasvatuspaikka. Mikäli puut kyltitetään, tulisi kylttien ulkoasun noudattaa samaa ulkoasua kuin uudistetussa puulajipolussakin. Uuden infotaulun layout, fontit ja ilme tulisi olla samassa linjassa Alkulan historiapolun ja puulajipolun opastetaulun sekä pihassa olevan ison aikajanainfotaulun opasteiden kanssa. Opasteet ovat graafikko Jouko Kedon käsialaa ja sopivat Vanhan Vaasan alueen muihinkin opasteisiin luoden yhtenäisen ilmeen.

Hoitosuunnitelma

Kivijalkojen ja historiapolkua ympäröivän viheralueen hoitoon, raivaukseen ja pusikoiden kasvun ehkäisemiseksi olisi tehtävä hoitosuunnitelma, jossa määriteltäisiin vastuutahot, kuinka ja kuka hoitaa. Hoitotyöt eivät kuulu Alkulassa vuokralaisena olevalle Vaasan 4H-yhdistykselle. Vaasa-Mustasaari oppaat ry aloitti syksyllä 2018 historiapolun ja sen ympäristön laajamittaisen raivauksen talkoovoimin. Työ jatkui seuraavana vuonna, ja opasyhdistys sai historiapolun kunnostuksesta Vaasan kaupungin myöntämän kulttuuripalkinnon keväällä 2020. Kyseessä oli kertaprojekti, ei siis jatkuvaa opasyhdistyksen toimintaa,

vaikka toki olemme sen jälkeenkin olleet alueella kevättalkoissa siistimässä ympäristöä. Vaasa-Musta-saari oppaat ry järjestää Alkulassa kesäaikana opastettuja kävelykierroksia.

Kaavoituksen vastine:

Ei vaikutusta kaavoitukseen, mielipide kohdistuu tarkempaan suunnitteluun. Kaavoitus välittää mielipiteen eteenpäin.

VAASA-MUSTASAARI OPAS / VIADIA RY

Puuvaja

Yleisötilaisuudessa to 8.2.2024 esitettiin, että puuvaja rakennettaisiin Alkulan päärakennuksen eteläpuolelle, mahdollisesti metsikköön lähelle marjatarhaa. Puuvaja tulisi sijoittaa muualle sillä eteläpuolelle sijoitettavana toteutus voi vaarantaa saadun arvokkaan statuksen: valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Puuvaja voitaisiin sijoittaa esim. -höyrymyllyn ja viljamakasiinin kivijalkojen välissä nykyisin olevan ja purettavan vajan paikalle. Siihen pystyy ajamaan isommallakin ajoneuvolla. -toinen vaihtoehto voisi olla uuden jätehuonerakennuksen länsipuolelle (eli Kauppiaankadun puolelle). Siinä kasvaa nokkosia yms. roskaa. Kivet voitaisiin siitä poistaa. Tässä rakennus ei myöskään peittäisi jätehuoneen takana (eteläpuolella) olevaa Historiapolun kohdetta nro 2 eli työväenasunnon kivijalkaa.

Kasvihuone

Alkulaan sopisi hyvin aurinko- ja tuulivoimalla toimiva ekologinen kasvihuone. Sen ei tarvitse olla kovin suuri. Tuulivoiman osalta hyvä ratkaisu siihen voisi olla akselinsa ympäri pyörivä turbiini, joka tuottaa energiaa jo 2-3 m/sek tuulella. Se on lintuystävällinen, äänetön ja lähes huoltovapaa. Sellaiset turbiinit ovat jo pitkään olleet nähtävissä Vaasan yliopiston Fabriikin katolla (isompi turbiini) ja ent. Tritonia-kirjaston, nyk. Ankkurin katolla (2 pienempää turbiinia). Turbiinit voidaan maastouttaa maisemaan maalaamalla, jos niin halutaan. Täällä on nähtävissä tämä turbiinimalli: <https://windside.com/>

Geopolku ja aistipolku

Alkulan ympäristö on geologisestikin hieno alue. Moreeniröykkiöt ja isot siirtolohkareet ovat jo sellaiseen nähtävyys ja kertovat niin jäätikön jättämistä jäljistä kuin maankohoamisilmiöstä alueellamme. Olisi hyvä, jos ne säilyisivät ja olisivat osa mahdollista tulevaa geopuistoa tai geopolkua. Viadia Vaasa ry. on järjestänyt Alkulassa yhdessä eri seurakuntien kanssa lasten kesäleiripäivän useampana kesänä. Yhdistys sai viime vuonna Vaasan kaupungilta talkooavustusta ja toteutimme aistipolun alueen lounaisnurrassa olevaan kivijalkaan ja sen ympärille. Sitä jatketaan tänä kesänä 2024 ja se yhdistetään jo olemassa olevaan uudistettuun Puulajipolkuun (uudistettu 2020). Kivijalka ja sen lähiympäristö raivattiin ja sen päälle laitettiin haketta sekä pieni kivilajipolku. Hakkeen avulla voidaan ainakin hidastaa näiden alueella sijaitsevien vanhojen kivijalkojen pusikoitumista.

Uusi jäännösten rajausta 2

On hienoa, että Alkulan monipuoliseen kulttuurihistoriaan liittyvät jäännökset rajataan uutena kohteena (Alkulan tila 2) ja merkitään muinaisjäännösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena. Olisi hyvä, jos sille saataisiin myös hoitosuunnitelma (ainakin pusikoitumisen estämiseksi).

Kaavoituksen vastine:

Taloussrakennusten paikat esitetään kaavaehdotuksessa Gripinpolun pohjoispuolelle purettavan vajan edustalle / paikalle, kuten mielipiteessä esitetään, sekä päärakennuksen eteläpuolelle lähelle marjatarhaa. Viimeksi mainitun rakennuksen käyttö ei kuitenkaan saa rumentaa valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. Rakentamistapaohje ohjaa taloussrakennusten suunnittelua.

Hoitosuunnitelma on tarkempaa suunnittelua, jolla ei ole vaikutusta kaavoitukseen.

VAASAN YMPÄRISTÖSEURA

Yleistä

Kaavassa on paljon hyvää ja toteuttamiskelpoista, mutta tietyltä osin sitä on syytä jalostaa ja muuttaa. Perusteita on myös luontoarvojen lisäselvityksiin.

Kaava-alueen lounaisosan arvokkaan haavikon huomiointi

Kaavaluonnoksessa esitetään lisärakentamista kaava-alueen lounaisosaan, Pappilan rakennuksien länsipuolelle. Vaasan ympäristöseuran edustajien maastokäynnillä (joulukuu 2023) alueelta paikallistui kosteapohjaisille entisille maatalousmaille kehittynyttä eri-ikäisrakenteista haapavaltaista metsää. Merkittävä osa haavoista on järeitä ja vanhoja, useissa oli myös koloja. Alueella on myös jonkin verran Pohjanmaan metsissä harvinaista haapalahopuuta. Maastokäynnin perusteella rakentamiseen kaavailtu metsä on itsessään luonnonsuojelubiologisesti arvokas vanha haavikko. Perusteena arvolle on haapojen, varsinkin vanhojen ja lahovikaisten sellaisten, tiedetty merkitys lukuisien vaatelioiden lajien kannalta. Lisäksi metsä soveltuu puustonsa ja varsinkin kolohaapojensa vuoksi osaksi mahdollista liito-oravien ydin-alueutta yhdessä kaava-alueen länsi- ja luoteispuolisten, P-alueiksi asemakaavoitettujen vanhempien metsien kanssa. Metsän liito-oravamerkitystä lisää se, että noilta P-alueiksi kaavoitetuista metsistä on laji.fi:ssä huhtikuulta 2023 liito-oravan pipanahavainto. Esitämme, että kaavan jatkotyöstössä luovutaan Pappilan länsipuolisiin metsiin esitetystä lisärakentamisesta eli esitetty YSA-1-aluevaraus muutetaan VL/s-alueeksi.

Liito-oravan huomioinnista muualla kaava-alueella

Kaava-alue on virallisten selvitysten ja harrastajahavainnointien perusteella kokoaan merkittävämpi liito-oravien suojelun kannalta. Osaltaan tämä johtuu alueen keskeisestä sijainnista liito-oravaverkoston kannalta, osittain liito-oraville tärkeiden kolopuiden tavanomaista suuremmasta määrästä alueella. Kaavassa on esitetty s-1-merkinnöillä vuoden 2022 selvityksen perusteella tärkeiksi arvioidut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat alueella. Lisäksi EV-alueen kaavamääräys edellyttää liito-oravien kulkuyhteyksien huomiointia. Pääosa alueelta tiedossa olevista kolopuista (osa lienee edelleen identifioimatta) sijoittuu tiukasti rajattujen s-1-alueiden ulkopuolelle. Liito-oravan ekologian huomioiden on todennäköistä, että liito-oravat näitä kolopuita sekä niiden lähimetsiä osana ydinalueitaan käyttävät. Eli ls-lain mukaisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on kaava-alueella rajattuja kahta enemmän. Esitämme, että liito-oravatilanne selvitetään vielä keväällä 2024 tarkemmin ja s-1-alueet rajataan nykyistä laajempina. Tärkeimmän tunnistetun ydinalueen eli koulun tontin eteläreunassa olevan, lukuisia kolohaapoja sisältävän vanhan sekametsikön osalta on syytä harkita kaavavarauksen muuttamista YO-alueesta VL-alueeksi.

VL/s-alueen kaavamääräys

Pääosa kaava-alueesta on osoitettu VL/s-alueeksi hyvillä nykyluonteen säilymistä tukevilla yleistavoitteilla. Merkinnän kaavamääräys on kuitenkin sisäisesti ristiriitainen ja ilmeisiä tulkinta- ja huomiointiongelmia synnyttävä. On sinänsä hyvä, että luonnon monimuotoisuuden varjelu ja edistäminen on keskeinen yleistavoite, jota yritetään vielä konkretisoida edellyttämällä alueen kehittämistä ”sen luontotyyppin mukaisella tavalla”. Mitä jälkimmäinen käytännössä tarkoittaa esimerkiksi suhteessa kaupungin tulevaan metsänhoitoon alueella? Ja missä on määritelty ja rajattu huomioitavat luontotyypit (ei todellakaan tietopohjaltaan puutteellisessa metsäsuunnitelmassa eikä kattavasti myöskään luontoselvityskoosteessa, jossa kahdelle metsikölle on annettu arvo uhanalaisina luontotyyppeinä). Isoin ongelma on kuitenkin siinä, että nykyisiä luontoarvoja säilyttäväksi ja vahvistavaksi selvästikin tarkoitettuun kaavamääräykseen on kirjoitettu sisälle mahdollisuus lisärakentamiseen (”Alueelle voidaan merkityn rakennusalan lisäksi rakentaa korkeintaan 10m² kokoisia talousrakennuksia ja rakennelmia, jotka palvelevat VL/s- ja S-1 -korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta. Näiden rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa ja perustamisessa on huomioitava mahdolliset arkeologiset jäänteet.”). Noinkin mittavat rakentamisoptiot mahdollistavat VL/s-alueen merkittävän muuttamisen ja luontoarvojen heikentämisen. Jonkinasteisena luonnosvaiheen työtapaturmana on pakko nähdä se, että rakennusten sijoittelussa ja perustamisessa

edellytetään vain mahdollisten arkeologisten jäänteiden huomiointia. Aikaisemmin lausunnossa kuvattun liito-oravaongelman takia VL/s-alueen kaavamääräykseen on syytä sisällyttää liito-oravan suojelovelvoitteiden konkreettinen huomiointi varsinkin kaikessa alueella tehtävässä metsänhoidossa sekä mahdollisten rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa. Käytännössä varjelua tarvitsevat kolopuut lähi-alueineen sekä vanhat kuuset (varsinkin oravanpesiä sisältävät).

Tehdystä luontoselvityskoosteesta

Haluamme erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että luontoselvityskoosteesta puuttuu kaava-alueen lounaisosa eli Kauppiaankadun länsipuolinen alue. Sen osalta riittäväksi luontoselvitykseksi ei riitä kaavaselostukseen sisältyvä lyhyt huomio siitä, että alueen arvoja on tarkasteltu vuoden 2022 selvityksen yhteydessä (jonka selvitysalueeseen se ei siis sisällynyt). Pidämme ongelmallisena kaupungin toistuvaa tapaa käyttää kaavojen luontoselvitysaineistona kaupungin vuosia keskeneräisenä seisonen metsäsuunnitelman 2020-2030 (luonnos) aineistoja. Kyseinen metsänhoitoyhdistyksen tekemä metsäsuunnitelma on tehty voimakkaasti metsätalouspainotteisesti. Sen kuvioinnit sekä kasvupaikkojen/luontotyyppien tunnistaminen eivät useiden nähtyjen esimerkkien perusteella ole sillä tasolla, että sitä voisi ja kannattais käyttää kaavoituksessa varsinaisen kunnollisen luontotyyppiselvityselvoitteen hoitavana pohja-aineistona. Keskeisiä metsäsuunnitelman ongelmia kaavoituksen tietopohjana toimimisen kannalta ovat epäammattimaisen suuret ja liian heterogeenisiksi rajatut kuviot, kasvupaikkatyyppien virheellinen määrittäminen (lehdot pääosin lehtomaisia kankaita, merkittävä osa lehtomaisista kankaista tuoreita kankaita jne) sekä erilaisten luontoarvojen (mm. vanhan metsän arvot, lahoppuarvot, soistumat) heikko tunnistaminen. Osa ongelmista koskee selvästi myös Alkulan kaava-alueen metsäkuvioita, joista löytyy niin lehtoja kuin lehtomaisia kankaitakin suunnitelmassa tunnistettua enemmän.

Kaavoituksen vastine:

YSA-1 aluevaraus sijaitsee seurakuntayhtymän omistamalla tontilla ja on voimassa olevassa kaavassa varattu yleisille rakennuksille (Y). Alue on myös yleiskaavassa varattu rakentamiselle (PY). Jo voimassa olevissa kaavoissa tonttimaaksi varattua aluetta, joka ei ole kaupungin omistuksessa, ei muuteta virkistysalueeksi.

laji.fi-havainnot painottuvat nyt merkityille s-1 alueille. s-1 alueet on rajattu Ympäristöministeriön ohjeistuksen (YM1/501/2017) mukaisesti. Liito-oravaa ei uhkaa rakentaminen ja metsänkäyttö virkistysalueella, jossa on muitakin suojeltavia arvoja, jotka edellyttävät ympäristön säilymistä. Koulun tontista lohkaistava epämääräisen muotoinen VL-alue olisi epätarkoituksenmukainen.

VL/s-merkintään lisätään maininta liito-oravan huomioimisesta. Yhdessä sovitun toimintamallin mukaan päällekkäisiä määräyksiä on syytä välttää, mutta tässä on kyllä perusteita niille. 10m² kokoisten talousrakennusten määrää rajoitetaan 5/alue, ja lisätään, että myös luontoarvot on niiden rakentamisessa huomioitava.

Pappilanmäen laajennuksen luontokartoituksen (v. 2022) aluerajaus sisältää pappilan ympäristön, mutta luontotyyppiselvitystä ei ole tehty seurakunnan omistamalta maalta.

Kaavoituksessa on tunnistettu puutteita metsäsuunnitelman luontotyyppityksessä, ja tähän on haettu ratkaisua. Kaavoitus ei näe tarvetta uusille luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksille, koska kaava ohjaa rakentamista jo rakennetuille alueille tai voimassa olevissa kaavoissa tonttimaaksi varatuille alueille.

YKSITYISHENKILÖ

Kaavaluonnoksessa on otettu voimassaoleviin kaavoihin verrattuna huomattavasti paremmin huomioon luonnon monimuotoisuuden turvaamistavoitteet ja kulttuuriarvot. Kaavaselostuksessa mainitaan luontoarvoja koskevana tietolähteenä vain vuoden 2022 luontokartoitus. Epäselväksi jää, onko esim. laji.fi –sivuston uudempiakin liito-oravahavaintoja otettu huomioon. Luontokartoituksen tekstissä on käytetty liito-oravahavainnoista puhuttaessa harhaanjohtavaa sanontaa ”alueen länsi- ja itäpuolelta”, kun tarkoitetaan kuitenkin (Kauppiaankadun itäpuolisen kaava-alueen) länsi- tai itäosaa. Luontokartoitus ei ole

käsittänyt lainkaan Kauppiaankadun länsipuolista kaava-alueen osaa. Luontokartoitus on siis tehtävä tästäkin osasta ennen kuin kaavahanketta voidaan viedä eteenpäin, varsinkin kun alueelle on osoitettu luonnonoloja muuttavaa palveluasuntorakentamista. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoilla (s-1) ei liene mitään tarvetta eikä syytä tehdä metsänhoitotoimia. VL/s –varauksen määräysten mukaanhan aluetta tulee kehittää sen luontotyyppin mukaisella tavalla siten, ettei alueen luonnetta muuteta. Lisäksi tulee varjella ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Ainakin Gripinpolun eteläpuolella on lisäksi kyse uhanalaisesta vaarantuneesta luontotyyppistä, jonka luonteen säilyttäminen kaiketi edellyttää luonnonmukaisen kehityksen turvaamista jatkossa. Erillisen merkinnän ja määräyksen mukaan s-1 –alueilla puusto on säilytettävä. Miksi siis puhua metsänhoitotoimista mitään.

Kaavoituksen vastine:

Kaava-suunnittelussa on huomioitu myös laji.fi-sivuston havainnot, ja tästä lisätään maininta kaavaselostukseen.

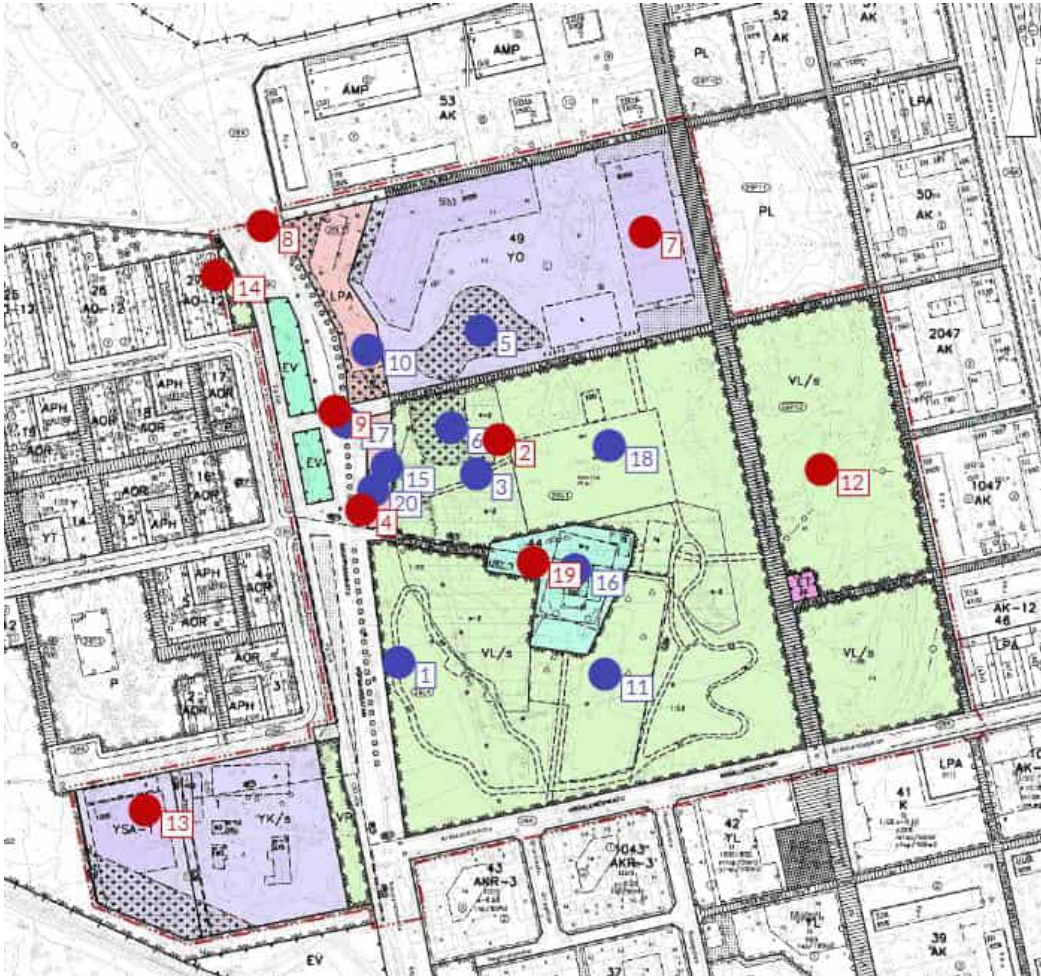
Luontokartoituksia on tehty myös Pappilanmäkeä ympäröiviltä alueilta, ja näitä tietoja on hyödynnetty kaavassa. Seurakuntayhtymän omistamalta maalta luontotyyppiselvitystä ei ole tehty. Kyseinen alue on voimassa olevissa kaavoissa varattu rakentamiseen (yleiskaavassa PY, asemakaavassa Y).

Liito-oravaa koskevat määräykset perustuvat ELY-keskuksen ja kaupungin laatimaan toimintamalliin. s-1-alueilla ei ole ensisijaisena tavoitteena tehdä metsänhoitotoimia. Gripinpolun eteläpuolen uhanalainen luontotyyppi on otettu huomioon, ja sen luonnonmukainen kehitys turvataan jatkossakin.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana pidettiin yleisötilaisuus Variskan koululla 8.2.2024. Yleisötilaisuuteen osallistui 11 lähialueen asukasta ja alueen käyttäjää. Keskustelussa korostuivat Alkulan alueen kehittäminen virkistys-, viljely- ja asumiskäytön lähtökohdista sekä alueen luonnon, geologisten arvojen ja kulttuuriympäristön säilyttäminen. Esille nousivat muun muassa kasvihuonetoiminnan mahdollistaminen, reitistöjen ja ulkoiluolosuhteiden kehittäminen, arvokkaan puuston hoito sekä aisti- ja geopolkujen toteuttaminen.

Tilaisuudessa käsiteltiin myös puuvajan sijoittamista, pelastus- ja huoltoyhteyksien järjestämistä, liikenneturvallisuutta sekä pysäköintiratkaisuja. Lisäksi keskusteltiin koulualueen liikennejärjestelyistä, viheralueiden merkityksestä liito-oravien kulkuyhteyksinä ja alueen tulevasta kehittämisestä osana itäisten kaupunginosien kasvua. Palautteessa kaavaluonnoksen nähtiin tukevan alueen pitkäjänteistä kehittämistä ja tulevien sukupolvien tarpeita.

MAPTIONNAIRE-KYSELYN VASTAUKSET



MITÄ HYVÄÄ KAAVALUONNOKSESSA? (siniset pallot)

5 - Metsää säilytetään liito-oraville. On tärkeää, että metsää on riittävästi ja että alueiden välillä on myös "ylityspaikkoja".

6 - Hyvä, että metsää säilytetään liito-oravia varten, mutta tärkeää, että niille jää myös riittävästi "ylityspaikkoja".

10 - Hyvä, että pysäköinnin lisäämistä koulun kohdalla mietitään ja että lasten tuomiseen ja hakeamiseen on turvallisia paikkoja.

11 - Alkulan alueen säilyttäminen ja kehittäminen on hyvä asia.

15 - Hyvä, jos autojen parkkipaikka siirtyy Alkulan tilan pihalta tähän. Alkulan tilan pihalla leikkii paljon lapsia joten on hyvä jos liikenne vähenee.

16 - Alkulan alueelle olisi hyvä sijoittaa puuvarasto, puiden turvallisen ja ympäristöystävällisen säilyttämisen kannalta.

17 - Olisi hienoa jos Kauppiaankadun itäpuolelle saataisiin pyörätie!

18 - Hienoa että kenttä on taas kaikkien käytössä, eikä vain koirille (agility)

20 - Parkkipaikan sijoittaminen pois Alkulan päärakennuksen välittömästä läheisyydestä vaikuttaa hyvältä idealta. Piha rauhoittuu ja muuttuu turvallisemmaksi silloin tällöisestä autorallista, mikä on kiva varsinkin kesää ajatellen.

MITÄ KEHITETTÄVÄÄ KAAVALUONNOKSESSA? (punaiset pallot)

7 - Suhtaudun vähän epäileväisesti lisärakentamiseen. Mihin sitä tulisi? Suomenkielinen koulu purettiin, koska maaperässä oli hiukkasia, jotka tekivät koulun alueesta rakennuskelvottoman. Siksihän koulu siirrettiin Variskan yhteyteen. Jos samaan paikkaan nyt suunnitellaan rakennusta tai koulua, tarvitaan tarkat selvitykset tai ainakin maata pitää poistaa riittävästi, jotta kosteusongelmat voidaan jatkossa välttää.

Mitä paikalle on tarkkaan ottaen ajateltu? Haga skola on jo olemassa, mutta se on liian pieni. Suomenkielinen koulu on Variskan yhteydessä. Tuleeko tähän päiväkoti?

8 - Haga skolan risteys on jo nyt vilkas ja vaarallinen. Tässä pitäisi miettiä, kuinka lapset pääsevät turvallisesti tien yli, esim. liikennevalot ovat tärkeitä.

9 - Suojatien kohdalla on jo pitkään ollut liikennevalot, mikä on hyvä asia. Muutosta kaivataan siihen, kuinka lähelle tietä lasten pitää mennä, jotta he voivat painaa valopainiketta. Tolppa, jossa painike on, on aivan liian lähellä ajorataa. Sitä paitsi valopainikkeita on kahdessa eri paikassa. Lähempänä tietä oleva voitaisiin poistaa, jolloin käyttöön jäisi vain kauempana tiestä oleva, turvallisempi painike.

12 - Tällä kohdalla on vanhaa metsää, säilytetäänkö vai hakataanko se? Mitä tulee tilalle?

13 - Tuleeko tähän vanhusten palveluasumista? Milloin ja minkä kokoinen ja kuinka se on ajateltu?

14 - Liikennejärjestelyt Haga skolan ympäristössä ovat kestäättömät. Asun itse vastapäisellä tontilla. Voisitte ostaa pois meidän talomme ja rakentaa sen paikalle kiertoliittymän jättöpaikkoineen. :)

19 - Puuvarastoa tarvitaan Alkulan tilan alueelle.

4.4.5. Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaehdotus ei perusratkaisuiltaan juurikaan poikkea kaavaluonnoksesta. Melu- ja värinäselvityksen perusteella kortteliin 1 (YK/s ja YSA-1) lisättiin ulko-oleskelualueita ja asuinhuoneita koskevia melun ja värinän ehkäisyyn liittyviä yleismääräyksiä.

Kaavaan tehtiin seuraavat tarkistukset ja muutokset, jotka perustuvat osallisilta saatuun palautteeseen:

- VL/s määräykseen lisättiin maininta liito-oravasta
- YSA-1 määräystä täydennettiin rakentamistavan osalta (väritys)
- rajattiin max 10 m² laajuisten rakennusten määrä 5 kpl/alue ja lisättiin maininta siitä, että niitä suunniteltaessa on huomioitava myös luontoarvot
- lisättiin määräys mahdollisuudesta rakentaa muuntamo YO- ja YSA-1 kortteleihin
- alueen sisäinen väylä Kråklundinkadulta Alkulan tilalle esitetään nimettäväksi Beata Bladhin poluksi
- Alkulan tilan talousrakennusten rakennusalat siirrettiin käytännöllisempiin paikkoihin

Näiden lisäksi kaavaan tehtiin seuraavat muutokset kaavoituksen oman harkinnan tai Pohjanmaan museon kanssa käytyjen keskustelujen perusteella:

- pappilan tontin lisärakennusala pienennettiin 400 k-m² -> 325 k-m², jotta se ei kilpaile päärakennuksen asemasta pappilan kanssa
- tonttirajan sijainti pappilan YK/s-tontin ja siitä lohkaistavan YSA-1 tontin välillä muutettiin siten, että pappilan pihapiirin ympärillä säilyy riittävästi olevaa ympäristöä
- YSA-1 tontilta poistettiin erillinen ohjeellinen p-alue, jotta tontin rakennussuunnittelulle olisi joustavammat lähtökohdat
- Alkulan LPA-alueen reunaan lisättiin istutettava alue

- S-1 korttelialuetta laajennettiin siten, että se sisältää koko arkeologisen selvityksen osoittaman kiinteän muinaisjäännöksen alueen (kemiantehtaan ja höyrymyllyn tuotantoprosessiin olennaisesti liittyvien rakennusten, laitteiden ja rakenteiden jäännökset)
- S-1-korttelialueen talousrakennusten rakennusalojen rakennusoikeus pienennettiin 75 k-m² -> 50 k-m² rakennusala kohti
- suojelumääräykseen srs (Rakennus, joka on ympäristöineen suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010) lisättiin maininta ympäristön suojelumääräyksistä
- suojaviheralueiden ja katualueiden rajauksia tarkistettiin
- puurivi poistettiin katualueelta kaava-alueen pohjoisosassa, koska LPA-alueen reunassa oleva puustoisena säilytettävä alue nähtiin riittäväksi
- s-1 ja EV-alueiden määräystekstejä tarkennettiin
- s-2 määräys muutettiin ark-määräykseksi

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

Täydennetään myöhemmin.

4.4.7. Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Täydennetään myöhemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava on pääosin toteava eli olemassa olevan tilanteen mukainen.

Pääosa suunnittelualueesta varataan lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä arvoja. Alkulan tilalle muodostetaan oma tontti, joka käsittää tilan käytössä olevat rakennukset ja piha-alueen. Tontin käyttötarkoitus on suojelualue S-1, jonka rakennuksia voidaan käyttää virkistys-, kulttuuri- ja palvelutoimintaan. Alueelle saa sijoittaa yhden asunnon. Kauppiaankadun reunaan osoitetaan autopaikkojen korttelialue LPA, jolle on ajoyhteys Gripinpolulta ja/tai Alkulanpolulta.

Haga skola ja daghemin tontti säilyy opetusrakennusten korttelialueena YO. Tontin länsireunasta lohkaistaan nykyistä suurempi autopaikkojen korttelialue LPA, jolle on ajoyhteys Alkulanpolulta ja/tai Kustaa III:n polulta.

Asemakaava mahdollistaa Vanhan Vaasan pappilan tontin jakamisen kahteen osaan ja palveluasuntojen rakentamisen muodostuvalle tontille. Ajoyhteys muodostuvalle tontille on Pappilankadun kautta, jota on jatkettava voimassa olevan asemakaavan nro 412 mukaisesti 50...100 m länteen.

5.1.1. Mitoitus

Alkulan asemakaava-alueen koko on noin 18,7 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
Suojelualue S-1	6465	380
Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä arvoja VL/s	91 209	100
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO	28 079	9000
Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään YK/s	12 096	990
Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YSA-1	5170	1000
Puisto VP	2389	
Autopaikkojen korttelialue LPA	5611	
Suojaviheralue EV	3241	
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue ET	324	30
Katualueet	32 483	
Yhteensä	187 067	11 500

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko, jonka rajauksen sisällä on Vanhan Vaasan pappila, merkinnällä sk-1. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Vanhan Vaasan kulttuurimaisema, johon kuuluu pappilan lisäksi Alkulan tila, osoitetaan merkinnällä ma-1. Rajaukset osoitetaan valtakunnallisten inventointien mukaisina. Näillä alueilla on huolehdittava niiden erityisten arvojen säilymisestä.

Alkulan tilan päärakennuksen suojelustatus rakennussuojelulailla suojeltuna kohteena osoitetaan kaavassa merkinnällä srs. Rajaus sisältää sekä rakennuksen että sen lähiympäristön Museoviraston rekisterin mukaisesti.

Arkeologisen selvityksen perusteella osoitetaan alueen osa (ark), jolla sijaitsee arkeologisia jäännöksiä. Maankaivuuta ja muita muutostöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin. Alue sisältää arkeologisessa selvityksessä rajatun kiinteän muinaisjäännöksen alueen ja muun kulttuuriperintökohteen alueen. Vaikka arkeologinen selvitys esittää alueelle kiinteän muinaisjäännöksen aluetta, tällaista merkintää ei esitetä kaavaluonnoksessa. Merkinnässä (ark) on huomioitu muinaismuistolain uudistus (arkeologista kulttuuriperintöä koskevan lainsäädännön uudistaminen), jossa ei enää puhuta muinaisjäännöksistä, vaan arkeologisista jäännöksistä. Asiaa koskeva työryhmän mietintö on julkaistu 24.10.2023. Merkintä tasapainottelee arkeologisten jäännösten suojelun ja alueen kehittämisen välillä.

Pappilan pihapiirin rakennuksille osoitetaan rakennussuojelumerkinnät kulttuurihistoriallisen selvityksen perusteella.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat osoitetaan luontokartoitustietojen sekä laji.fi-sivuston havaintotietojen perusteella merkinnällä s-1. Näillä alueilla suoritettavat mahdolliset metsänhoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa liito-oravan elinympäristöä.

Alueille laadittavat viheralueiden yleissuunnitelma ja rakennustapaohjeet ohjaavat tarkemmin alueen rakentamista ja käyttöä.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Alkulan tilan käyttötarkoituksimerkintä on suojelualue (S-1), joka velvoittaa säilyttämään ja vaalimaan alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ominaispiirteitä. Aluetta ja rakennuksia voidaan käyttää virkistys-, kulttuuri- ja palvelutoimintaan. Alueelle voi lisäksi sijoittaa yhden asunnon. Käyttötarkoituksimerkinnän perusteluna ovat alueen monitahoiset ja velvoittavat arvot ja suojelupäätökset. Tontille on osoitettu päärakennuksen lisäksi kaksi rakennusala talousrakennuksille, joiden rakennusoikeus on 50 + 50 k-m².

Talousrakennusten paikat sijoittuvat Gripinpolun pohjoispuolelle sekä päärakennuksen eteläpuolelle metsän reunaan. Merkittävien rakennusalojen lisäksi tontille voidaan rakentaa korkeintaan 5 kpl korkeintaan 10 k-m² suuruisia kevyempiä rakennuksia tai rakennelmia, joiden suunnittelussa on huomioitava mahdolliset arkeologiset jäännökset sekä luonto- ja maisema-arvot.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO säilyy opetuskäytössä. Vaikka tontilta on purettu Vanhan Vaasan alakoulu, on järkevää pitää kaavavarannossa tilaa opetusrakennuksille tulevaisuutta varten. Haga skola ja daghemin rakennus todettiin kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Rakennuksen suojelulle asemakaavassa ei kuitenkaan nähty olevan tarpeeksi painavia perusteluja. Suojelusta päättäminen vaatisi koko kaupungin kattavan modernin aikakauden koulurakennusten inventoinnin. Tontin kaavamääräys kuitenkin edellyttää, että alueen maisemalliset ominaispiirteet säilytetään ja että mahdollinen uudisrakennus huomioi lähiympäristön mitta-kaavan ja muotokielen. Tontin tasaiselle alueelle on osoitettu ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa, jota voidaan käyttää koululiikuntaan. Nykyinen koulurakennus osoitetaan sitovalla rakennusallalla ja sen rakennusoikeus on 3000 k-m². Uudisrakennus osoitetaan ohjeellisella rakennusallalla, jolle voi rakentaa kahteen kerrokseen ja jonka rakennusoikeus on 6000 k-m².

Pappilan tontin käyttötarkoituksimerkintä on YK/s, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Koska pihapiiri on osa sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä että valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta, pihapiirin ominaispiirteet on säilytettävä. Lisäksi rakennukset suojellaan merkinnöillä sr-3 (pappila ja aitta) ja sr-5 (asuinrakennus). Suojelumerkinnät perustuvat kulttuurihistorialliseen inventointiin. Suojelumerkintä sr-5 kos-

kee ulkoasua, sr-3 myös sisätilojen tyylipiirteitä. Pappilan tontille mahdollistetaan uudisrakennusoi-
keutta 325 k-m² pysäköintialueen länsipuolelle ja 60 k-m² ulkorakennukselle. Rakennusalat on sijoitettu
niin, etteivät ne muuta pappilan pihapiiriä.

Pappilan tontin takaosa esitetään käyttötarkoituksmerkinnällä YSA-1, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa
palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa julkisia tai yksityisiä palveluasuntoja. Raken-
tamista ohjataan sopeutumaan pappilan pihapiirin läheisyyteen: rakennusten on oltava yksikerroksisia,
puuverhoiltuja ja harjakattoisia. Tonttien eteläreunalla on osoitettu alueen osa, jolla puusto on säilytet-
tävä. Tällä varmistetaan riittävä suojaetäisyys (50 m) raidealueen ja rakentamisen välillä ja lisäksi liito-
oravien kulkureitti eri elinpiirien välillä.

Melu- ja värinäselvityksen perusteella YK/s- ja YSA-korttelialueilla raideliikenteen aiheuttama yöaikainen
hetkellinen melu voi aiheuttaa vaatimuksia julkisivujen rakenteille, ja osassa samoja kortteleita raideli-
kenteen aiheuttaman värinän vaikutus voi ylittää asuinhuoneille asetetut vaatimukset. Näitä koskevat
kaavamääräykset lisättiin yleismääräyksiin.

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi autopaikkojen korttelialuetta LPA. Ne palvelevat koulun ja päiväkodin
sekä Alkulan tilan ja virkistysalueen käyttäjiä. Näille alueille ei voi osoittaa ajoyhteyttä Kauppiaanka-
dulta, joten ne on osoitettava Kustaa III:n polulta, Alkulanpolulta ja Gripinpolulta.

Nykyisen muuntamon kohdalle Ristinummenraitin varteen osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa pal-
velevien rakennusten ja laitteiden korttelialue ET. Rakennusoikeutta on 30 k-m², joka mahdollistaa
muuntamon lisäksi muutakin rakentamista, esimerkiksi valokuituverkon laitettilan.

5.3.2. Katualueet

Kauppiaankadun katualueen rajat korjataan toteutuneen mukaiseksi. Tilavarauksessa huomioidaan
mahdollisuus rakentaa jalankulku- ja pyöräilyväylä Kauppiaankadun itäpuolelle sekä linja-autopysä-
kejä.

Kauppiaankadulta lähtevät Kustaa III:n polun ja Alkulanpolun alkuosat muutetaan katualueiksi ja leven-
netään, jotta niiltä saadaan ajoneuvoliikenteelle yhteydet LPA-alueille. Katujen loppuosat ovat jalanku-
lulle ja polkupyöräilylle osoitettuja katuja, joilla huoltoajo on sallittua.

Gripinpolku muodostetaan alkuosaltaan katualueeksi, jolta on ajoyhteys LPA-alueelle. Loppuosa Gripin-
polusta on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tonteille ajo on sallittu.

Ristinummenraitti säilyy jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna.

5.3.3. Viheralueet

Alkulan tilaa ympäröivät viheralueet ovat lähivirkistysaluetta, jolla on erityisiä arvoja (VL/s). Käyttötar-
koituksmerkinnän perusteluina ovat alueen arvot monimuotoisena luonnonympäristönä ja kulttuurihis-
toriallisesti arvokkaana ympäristönä ja maisemana. Alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot
on huomioitava aluetta käytettäessä ja kehitettäessä, ja näkymiä, kulkureittejä, kivijalkoja ja kulttuuri-
kasvillisuutta on vaalittava. Liito-oravalle suotuisat elinolosuhteet on säilytettävä.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat osoitetaan luontokartoitustietojen perusteella (s-1). Näillä
alueilla suoritettavat mahdolliset metsänhoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa liito-oravan elinympä-
ristöä.

Alueen hoidossa ja kehittämisessä tulee varjella ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Tällaisia toimen-
piteitä voivat olla esimerkiksi tiettyjen puulajien alueellinen harventaminen tai istuttaminen, lahoppuun
lisääminen tai niityn perustaminen.

Suojaviheralueet sijoittuvat Kauppiaankadun ja Pappilankadun katualueiden väliin. Niillä on säilytettävä puustoa, jotta liito-oravat voivat liikkua elinpiiriensä välillä. Ilman suojaviheralueen puustoa Kauppiaankadun ja Pappilankadun katualueet muodostavat niin leveän katualueen, että liito-orava ei pysty ylittämään sitä.

Nykyinen palstaviljelyalue on osoitettu kaavassa merkinnällä rp. Sen jälkeen suluissa on osoitettu kortteli 44, joka tarkoittaa, että palstaviljely liittyy kiinteästi korttelin 44 toimintaan, eikä siis ole kaupungin yleinen palstaviljelyalue.

Nykyinen alueella kulkeva ulkoilureitti on merkitty kaavakartalle ohjeellisena, jotta väylän sijaintia voidaan tarvittaessa muuttaa. Ristinummenraitilta Alkulan tilalle kulkeva polku on niin ikään merkitty ohjeellisena ulkoilureittinä, kuten myös pysäköintialueelta hiekkakentälle rakennettava uusi väylä. Väylä voidaan tarvittaessa rakentaa, jos halutaan ohjata kentän käyttäjät kulkemaan muualta kuin Alkulan pihan läpi. Väylää rakennettaessa on huomioitava alueella olevat arkeologiset jäännökset ja kulttuurikasvillisuus. Väyliä ei saa päällystää vettä läpäisemättömällä pinnoitteella.

Nykyinen hiekkakenttä on osoitettu merkinnällä vu, ohjeellinen virkistys- ja urheilualueeksi varattu alueen osa. Merkintä mahdollistaa nykyisenkaltaisen käytön jatkumisen. Alueelle voi myös rakentaa uusia liikkumisen mahdollisuuksia, esimerkiksi ulkokuntosalin tai koripallokentän. Alkulanpolun läheisyyteen kentän reunalle on osoitettu ohjeellinen rakennusoikeus 100 k-m², jota voidaan tarvittaessa hyödyntää urheilua ja virkistystä palvelemaan rakentamiseen.

Merkityn rakennusalan lisäksi lähivirkistysalueelle voidaan rakentaa korkeintaan 5 kpl korkeintaan 10 k-m² suuruisia kevyempiä rakennuksia tai rakennelmia, joiden suunnittelussa on huomioitava mahdolliset arkeologiset jäännökset ja luonto- ja maisemalliset arvot.

Alkulan pihapiirin koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun varattu alueen osa (le). Tälle alueelle on jo asennettu lapsille suunnattuja kiipeilytelineitä ym. Aluetta voi kehittää tarpeen mukaan esimerkiksi leikkikentäksi, ulkoluokaksi tai muuhun aluetta tukevaan käyttöön.

Kauppiaankadun länsipuolella on kaksi puistoaluetta (VP). Alueet on määritelty asemakaavassa nro 565, eikä niitä muuteta tällä kaavamuutoksella. Kaupunki omistaa toisen ja seurakuntayhtymä toisen puistoalueen.

5.4. Kaavan vaikutukset

Asemakaavaehdotuksen vaikutuksia on arvioitu viranhaltijatyönä ilman erillisiä selvityksiä. Vaikutuksia on arvioitu kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Koska asemakaavaehdotus on pääosin toteava, sen vaikutukset ovat vähäiset.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen sekä asumiseen ovat vähäiset. Lähivirkistysalueen kehittäminen voi parantaa ympäröivien asuinalueiden houkuttelevuutta, mutta itse kaava-alueelle ei sijoiteta uusia asuntoja. Mahdolliset palveluasunnot pappilan vieressä eivät lisää asukkaiden määrää alueella merkittävästi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Alueelle ei osoiteta merkittävästi rakennetta tiivistävää rakentamista, eikä asemakaava aiheuta myöskään yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Vaikutukset kaupunki- ja taajamakuvaan ovat vähäiset, koska alueiden käyttö pysyy pääosin nykyisellään, eikä merkittävää uudisrakentamista tai muita kaupunkikuvaa muuttavia toimenpiteitä osoiteta.

Vaikutukset virkistykseen ovat positiiviset, kun kaavan myötä Alkulan tilaa lähiympäristöineen voidaan kehittää virkistyskäyttöön nykyistä paremmin.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin ovat positiiviset, kun tunnistetut arvot merkitään ja suojellaan asemakaavassa. Uudisrakentaminen ohjataan pääosin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön rajauksen ulkopuolelle.

Vaikutukset tekniseen huoltoon ovat vähäiset, kun uutta rakentamista ei juurikaan alueelle osoiteta.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön



Kuva: vaikutusten arvioinnin havainnollistaminen maisema-analyysin avulla. Uudisrakentaminen sijoituu tärkeiden näkymien ja pihapiirien ulkopuolelle tai reunamille. Vertaa kuvaan s. 16.

Vaikutukset maisemaan (suurmaisemaan, lähimaisemaan ja kulttuurimaisemaan) ovat neutraalit tai positiiviset. Maiseman säilyminen pitkälti nykyisellään ja kulttuurimaiseman vaaliminen turvataan kaavamääräyksillä. Uudisrakentaminen ohjataan pääosin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajauksen ulkopuolelle.

Vaikutukset luonnonoloihin (kasvillisuuteen, eläimistöön, luontotyypeihin, maiseman ja luonnon historiallisiin ominaispiirteisiin, luonnon monimuotoisuuteen) ovat positiiviset. Alue säilyy suurelta osin virkistyskäytössä ja luonnon monimuotoisuuden edistämistä sekä kulttuurikasvillisuuden vaalimista edellytetään kaavamääräyksillä.

Vaikutukset pienilmastoon ovat positiiviset, kun tietyillä alueilla veloitetaan istuttamaan lisää puita. Puut tasaavat ilmaston haitallisia vaikutuksia paikallisesti.

Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin) ovat vähäiset. Alueen nykyiset vesiuomat pääosin säilyvät, eikä alueelle osoiteta juurikaan uutta rakentamista, joka voisi häiritä veden kiertoa.

Vaikutukset luonnonsuojeluun ovat positiiviset, kun alueella suojellaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja turvataan liito-oravien liikkumisreitit elinpiirien välillä.

5.4.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat positiiviset, kun alueen käyttö virkistysalueena jatkuu ja kehittyy. Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin paranevat, kun alueen käyttöä virkistysalueena kehitetään.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ovat positiiviset, kun kaava mahdollistaa uuden jalankulku- ja pyörätien rakentamisen Kauppiaankadun itäpuolelle, ja turvallisemmat ja laajemmat pysäköintialueet kuin nykytilanteessa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen sekä ympäristön puhtauteen ovat neutraalit / positiiviset, kun virkistysalue säilyy virkistyskäytössä.

Rakennettavan YSA-1 korttelialueen ulko-oleskelualueille ja julkisivuihin voi kohdistua melusuojausvaatimuksia, riippuen rakennusten sijainnista. Asuinhuoneisiin voi kohdistua myös ääri- ja värivaikutuksia. Näitä koskevat määräykset on annettu yleismääräyksissä.

Lapsivaikutukset

Kaavamuutosalueella sijaitseva Haga skola och daghem on ruotsinkielinen alakoulu ja päiväkoti, ja Alkulan tilalla toimivan 4H-yhdistyksen kohderyhmä ovat lapset ja nuoret. Lisäksi lähialueella on muitakin päiväkotia ja kouluja, jotka käyttävät aluetta virkistykseen ja opetustoimintaan. Koska kaavaehdotus vahvistaa alueen nykyistä käyttöä, lapsivaikutusten arvioidaan olevan positiivisia tai neutraaleja.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa kuultiin aluetta käyttäviä lapsia ja nuoria 4H-yhdistyksen sekä koulujen ja päiväkotien henkilökunnan avustuksella. Lasten ja nuorten toiveissa korostuivat mielekkään ja liikunnallisen tekemisen mahdollisuudet sekä kaunis ympäristö. Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen lasten ja nuorten toiveiden mukaisesti.

5.4.4. Liikenteelliset vaikutukset

Vaikutukset liikenteeseen ovat positiiviset, kun jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta parannetaan ja pysäköintimahdollisuuksia alueella lisätään. Ajoneuvoliikennettä merkittävästi lisäävää maankäyttöä alueelle ei esitetä.

5.4.5. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Asemakaavan toteuttamisen yhdyskuntataloudelliset kustannukset koostuvat pääosin pyöräilyn ja jalankulun väylien sekä pysäköintialueiden toteuttamisesta. Viheralueiden kehittäminen ja mahdolliset rakennukset vaikuttavat myös kustannuksiin. Mikäli palveluasumisen tontti toteutetaan, Pappilankatua on jatkettava 50...100 metriä ja uudelle tontille on rakennettava vesi- ja jätevesiliittymät.

Yritysvaikutukset

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan ovat vähäiset, koska uusia palveluja tai työpaikkoja ei kaavassa juurikaan osoiteta.

Kaavamuutoksella ei ole suoria yritysvaikutuksia, sillä alueelle ei sijoitu yritystoimintaa.

5.4.6. Ilmastovaikutukset

Kaavaehdotuksen vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen sekä hillitsemiseen ovat neutraalit tai positiiviset.

Kaavamuutosalue sijoittuu jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen, ja kaavaehdotus säilyttää olemassa olevia rakennuksia ja infraa. Alueen puustoon ja maaperään ei kohdistu suuria muutoksia, ja kaavamääräyksissä viheralueilla veloitetaan luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen. Tulevaa rakentamista ohjataan tehtäväksi pääosin puusta, joka on hiiltä sitova materiaali.

Kaavaehdotus vähentää liikkumisen tarvetta ja tukee kestäviä liikkumismuotoja. Alueelle ei sijoitu merkittävässä määrin autoliikennettä lisäävää toimintaa, ja kaavaehdotus sisältää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen mahdollisuuksia ja turvallisuutta parantavia elementtejä. Kaavaehdotus kehittää virkistysalueita houkutteleviksi ympäristöiksi niiden ominaispiirteitä ja vahvuuksia hyödyntäen.

Sään ääri-ilmiöiden vaikutusten on kaava-alueella arvioitu olevan maltillisia, kun hulevesiä imeyttävää maaperää säilyy runsaasti ja paahteisuutta ja tuulisuutta hillitsevää puustoa säilyy niin ikään runsaasti.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite 1).

5.6. Nimistö

Alueen sisäinen väylä Kråklundinkadulta Alkulan tilalle esitetään nimettäväksi Beata Bladhin poluksi alueella toimineen tupakkatehtailijan mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alkulan tilan alueelle on laadittu erillinen rakennustapaohje, joka ohjaa korjaamista ja rakentamista.

Viheralueille on laadittu erillinen yleissuunnitelma, joka ohjaa virkistysalueiden kehittämistä.

Viheralueiden hoitoluokitus ohjaa viheralueiden hoitoa.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

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



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

26. kaupunginosa

korttelit 1,44,45,48,49

sekä katu- ja virkistysalueet

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 26

kvarteren 1, 44,45,48,49

samt gatu- och rekreationsområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 15.03.2023

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 15.03.2023

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 17.01.2024

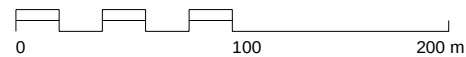
Valmist.vaiheen kuuleminen MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 25.01.2024

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1127
Mittakaava Skala		1/2000
Laatinut Uppgjord av		AMa
Piirtänyt Ritad av		OJa
Pvm Datum		14.9.2026

Päivi Korkealaakso

Korkealaakso Päivi
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, väriyksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa. Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja ilmastointikonehuoneita, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot).

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet. Områdets landskapsmässigt värdefulla särdrag bör bevaras. Fasaderna och takytorna på nybyggnaden bör i fråga om strukturering, ytbehandling av material, färgsättning och öppningar vara sådana att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt. Utöver den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras ingångstak och ventilationsmaskinrum, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).



Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa toiminnan kannalta välttämättömän huoltoa tai valvontaa palvelevan asunnon. Tontin pihajärjestelyt on sovitettava kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader, på vilket miljön bevaras. Områdets landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag bör bevaras. På området kan en bostad, som är nödvändig med tanke på verksamheten och betjänar underhållet eller övervakningen, placeras. Gårdsarrangemanget på tomten bör anpassas till den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.



Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voi rakentaa julkisia tai yksityisiä palveluasuntoja.

Rakennuksissa on oltava puuverhoilu ja harjakatto, ja niiden väriyksen on sovitettava pappilan pihapiiriin väriyteen. Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja ilmastointikonehuoneita, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot).

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård. På området kan offentliga eller privata servicebostäder byggas.

Byggnaderna ska ha träbeklädnad och sadeltak, och deras färgsättning ska anpassas till prästgårdens gårdsmiljö. Utöver den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras ingångstak och ventilationsmaskinrum, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar

verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).



Puisto.
Park.



Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä arvoja. Aluetta tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oraville sopivia elinympäristöjä vaaranneta tai alueen luonnetta muutoin muuteta. Alueen hoidossa ja kehittämisessä tulee varjella ja edistää luonnon monimuotoisuutta.

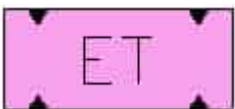
Alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitava aluetta käytettäessä ja kehittäessä. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä näkymiä, kulkureittejä, kivijalkoja ja kulttuurikasvillisuutta tulee vaalia. Alueelle voidaan merkityn rakennusalan lisäksi rakentaa korkeintaan 5 kpl korkeintaan 10m² kokoisia talousrakennuksia ja rakennelmia, jotka palvelevat VL/s- ja S-1 -korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta. Näiden rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa on huomioitava niiden sijainti maisemassa ja pihapiirissä sekä luontoarvot ja mahdolliset arkeologiset jäänteet.

Närliggande rekreatiomsområde med särskilda värden. Området bör utvecklas på ett sätt som stämmer överens med dess naturtyp så att områdets karaktär inte ändras. Vid skötseln och utvecklandet av området bör den biologiska mångfalden värnas och främjas.

Områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden ska beaktas då området används och utvecklas. Landskapsmässigt och kulturhistoriskt betydelsefulla vyer, promenadleder, stenfötter och kulturväxtlighet bör det slås vakt om. På området kan man utöver den angivna byggnadsytan uppföra högst 5 st ekonomibyggnader och konstruktioner som är högst 10 m², och vilka tjänar det huvudsakliga användningsändamålet för kvartersområden VL/s och S-1. När dylika byggnader och konstruktioner planeras, ska deras läge i landskapet och gårdsmiljön samt naturvärden och eventuella arkeologiska lämningar beaktas.



Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa enintään 30 m² kokoisen muuntamon.

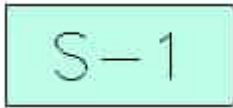
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, på vilket en transformatorbyggnad i en våning på högst 30 m² våningsyta får byggas.



Suojaviheralue. Alueella on turvattava luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilytetään. Puustoa tulee tarvittaessa lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla.

Skyddsgrönområde. På området ska det tryggas att den utifrån 78 § i naturvårdslagen skyddade flygekorren kan röra sig mellan kärnområden i habitatet. Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att en tillräcklig kronslutenhet bevaras med tanke på flygekorrens möjligheter att

förflytta sig. Trädbeståndet på området ska vid behov utökas med planteringar av träslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö.



Suojelualue, jonka maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueella sijaitsee sekä tunnistettuja että mahdollisesti tunnistamattomia arkeologisia jäännöksiä. Alkulan tilan päärakennus lähiympäristöineen on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelusta 498/2010. Aluetta muuttavasta toiminnasta on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa. Alueen käytön tavoitteena tulee olla maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja vaaliminen. Aluetta ja rakennuksia voidaan käyttää virkistys-, kulttuuri- ja palvelutoimintaan. Alueelle saa sijoittaa yhden asunnon. Alueelle rakennettavien rakennusten on otettava huomioon ympäristön asettamat vaatimukset. Ulkorakennusten on oltava alisteisia tontin päärakennukselle. Rakennusmateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta ja kattomuodon on oltava harja- tai aumakatto. Julkisivuverhous voidaan jättää käsittelemättä tai maalata perinteisin menetelmin. Alueelle voidaan merkittyjen rakennusalojen lisäksi rakentaa korkeintaan 5 kpl korkeintaan 10m² kokoisia talousrakennuksia ja rakennelmia, jotka palvelevat VL/s- ja S-1 -korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta. Näiden rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa on huomioitava niiden sijainti maisemassa ja pihapiirissä sekä luontoarvot ja mahdolliset arkeologiset jäänteet. Päärakennuksen etupihalle saa sijoittaa korkeintaan 8 autopaikkaa.

Skyddsområde vars landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag bör bevaras. Området är en del av ett värdefullt landskapsområde av riksintresse. På området finns både identifierade och eventuellt också oidentifierade arkeologiska lämningar. Alkula gårds huvudbyggnad med näromgivning har skyddats med lagen om skyddande av byggnadsarvet 498/2010. Med det regionala ansvarsmuseet ska det förhandlas om verksamhet som förändrar området. Målet för användningen av området bör vara att de landskapsmässiga och kulturhistoriska värdena bevaras och att det värnas om dem. Området och byggnaderna kan användas för rekreation, kultur och service. På området får en bostad placeras. De byggnader som ska uppföras på området ska beakta de krav som miljön ställer. Uthusbyggnaderna ska vara underställda huvudbyggnaden på tomten. Som byggnadsmaterial ska huvudsakligen användas trä och takformen ska vara sadel- eller valmtak. Fasadbeklädnaden kan lämnas obehandlad eller målas med traditionella metoder. På området kan man utöver de angivna byggnadsytor uppföra högst 5 st ekonomibyggnader och konstruktioner som är högst 10 m², och vilka tjänar det huvudsakliga användningsändamålet för kvartersområden VL/s och S-1. När dylika byggnader och konstruktioner planeras, ska deras läge i landskapet och gårdsmiljön samt naturvärden och eventuella arkeologiska lämningar beaktas. På huvudbyggnadens förgård får högst 8 bilplatser placeras.



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



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



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.

26

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

44

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

KAUPPIAANKATU

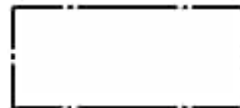
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

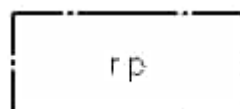
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
För odlingslotter reserverad del av område.

(44)

Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jota palstaviljely koskee.
Numret inom parentes visar vilket kvarter odlingen i kolonilotter gäller.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utvistelse.



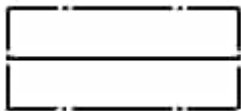
Ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för idrotts- och rekreationsanläggningar.



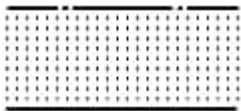
Ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som reserverats för plan.



Ohjeellinen pysäköintipaikaksi varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel som reserverats för parkeringsplats.



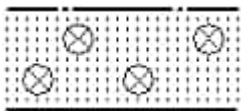
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



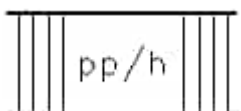
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



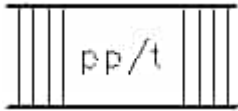
Alueen osa, jolla on säilytettävä ja istutettava puita
Områdesdel, där träd ska bevaras och planteras.



Katu.
Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



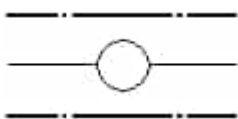
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.



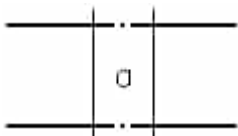
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Ohjeellinen ulkoilureitti. Ei saa päällystää vettä läpäisemättömällä pinnoitteella.
Riktgivande friluftled. Får inte beläggas med vattenogenomsläpplig ytbeläggning.



Johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö
För ledning reserverad del av område.
z=elektricitet



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

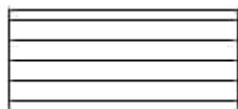


Rakennus, joka on ympäristöineen suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta ja ympäristöä koskevat suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Kaikista rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on kuultava Museovirastoa.

Byggnad som med sin omgivning har skyddats genom lagen om skyddande av byggnadsarvet 498/2010. Byggnaden får inte rivas. Skyddsbestämmelser som gäller byggnaden och omgivningen har utfärdats i skyddsbeslutet. Om alla reparations- och ändringsarbeten som riktas på byggnaden ska Museiverket höras.

ark

Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologisia jäännöksiä. Maankaivuuta ja muita muutostöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.
Områdesdel där det finns arkeologiska lämningar. Då schaktning och andra ändringsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.



Alue, jolla sijaitsee arkeologisia jäännöksiä. Maankaivuuta ja muita muutostöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.
Område där det finns arkeologiska lämningar. Då schaktning och andra ändringsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

§-1

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa hyvissä ajoin.

Del av område som ska skyddas på vilken det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndet på området ska bevaras eller vårdas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem finns kvar. Tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna förflytta sig och få sin föda ska bevaras. Det ska förhandlas i god tid med miljömyndigheten om åtgärder som berör området.

sr-3

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas. En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och i den får inte göras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör byggnadens, dess fasaders, yttertaks eller interiörers arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med reparations- eller ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sr-5

Suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sk-1

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko). Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse (Gamla Vasa och Korsholms kyrka). Områdets byggnadsarv ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras tas hänsyn till att dess särskilda värden bevaras.

ma-1

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Vanhan Vaasan kulttuurimaisema). Alueen erityisten arvojen säilymisestä on huolehdittava aluetta käytettäessä ja kehittäessä.

Värdefullt landskapsområde av riksintresse (Gamla Vasa kulturlandskap). Då området används och utvecklas ska det sörjas för att områdets särskilda värden bevaras.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1ap/85 k-m²
- kuitenkin vähintään 1ap/asunto
- palveluasunnot 1ap/250 k-m²
- suojeltavat ja yleiset rakennukset 1 ap/100 k-m²

Tärinämääräykset koskien korttelia 1: Rataliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että asuinrakennuksissa liikennetärinän voimakkuus ei ylitä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C raja-arvoa 0.30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Melumääräykset koskien korttelia 1: Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan puustoisena säilytettävän alueen ulkopuolelle. Näin ollen erillistä meluntorjuntaa oleskelualueiden suojaksi ei tarvitse osoittaa. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava riittävät julkisivujen äänitasoero vaatimukset asuinhuoneille.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Minimimängd bilplatser:

- bostadsvåningsyta 1bp/85 v-m²
- dock minst 1bp/bostad
- servicebostäder 1bp/250 v-m²
- allmänna byggnader och byggnader som bör skyddas 1bp/100 v-m²

Vibrationsbestämmelser för kvarter 1: Vibrationer orsakade av spårtrafik ska beaktas i byggnadernas konstruktioner så att trafikvibrationernas nivå i bostadsbyggnader inte överskrider gränsvärdet 0,30 mm/s för vibrationsklass C enligt VTT:s anvisningar eller annat gällande gränsvärde.

Bullerbestämmelser för kvarter 1: Utevistelseområden rekommenderas att placeras utanför det område som ska bevaras trädbevuxet. Därmed behöver inget särskilt bullerskydd anvisas för vistelseområdena. I bygglovsskedet ska tillräckliga krav på fasadernas ljudisolering för bostadsrum säkerställas.

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

Asemakaava nro 1127

ALKULAN ALUE

Asemakaavamuutos ja tonttijako

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

15.3.2023

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-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1127

Suunnittelun kohde

Kaavoitettava alue sijaitsee reilun 5 km päässä keskustasta, Ristinummen tilastollisella suuralueella. Asemakaavan muutosaluetta rajaavat Pappilankatu, Kauppiankatu, Kråklundinkatu, Kuningattarenpolku, Alkulanpolku, Ristinummenraitti ja Kustaa III:n polku.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Alkulan tila, Vanhan Vaasan pappila, Haga skola, katualueita sekä rakentamattomia ja metsäisiä alueita. Alueelta on purettu Vanhan Vaasan koulu.



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127



Alustava asemakaavaraja esitettyä ilmakuvan päällä.

Suunnittelun tavoite

Suunnittelun tavoitteena on alueen nykyisen toiminnan ja käytön turvaaminen sekä luonto- ja historiallisten arvojen suojelu. Alkulan tilan kehittäminen monipuolisena kaiken ikäisille suunnattuna virkistys- ja opetustoiminnan alueena sekä turvalliset liikenne- ja pysäköintiratkaisut sisältyvät myös tavoitteisiin. Kaavassa määritellään viheralueiden laajuus ja hoitoluokat sekä käyttötarkoitukset nykyisin rakentamattomille alueille. Pappilan osalta tutkitaan mahdollisuutta jakaa tontti kahteen osaan ja määritellään tarkemmin mahdollisen lisärakentamisen tapa.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

- Väestön onnellisuus (turvallisuus, elävyys, viihtyisyys, lapsiystävällisyys, hyvinvoinnin edistäminen, kansainvälistämisen edistäminen, vapaa-ajan ja kulttuurin mahdollisuudet, matalan kynnyksen ja ennaltaehkäisevien palvelujen kehittäminen, osallistumisen ja yhdenvertaisuuden vahvistaminen)

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (Asukasmäärän kasvuun varautuminen palveluverkossa)



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

Hiilineutraali Vaasa

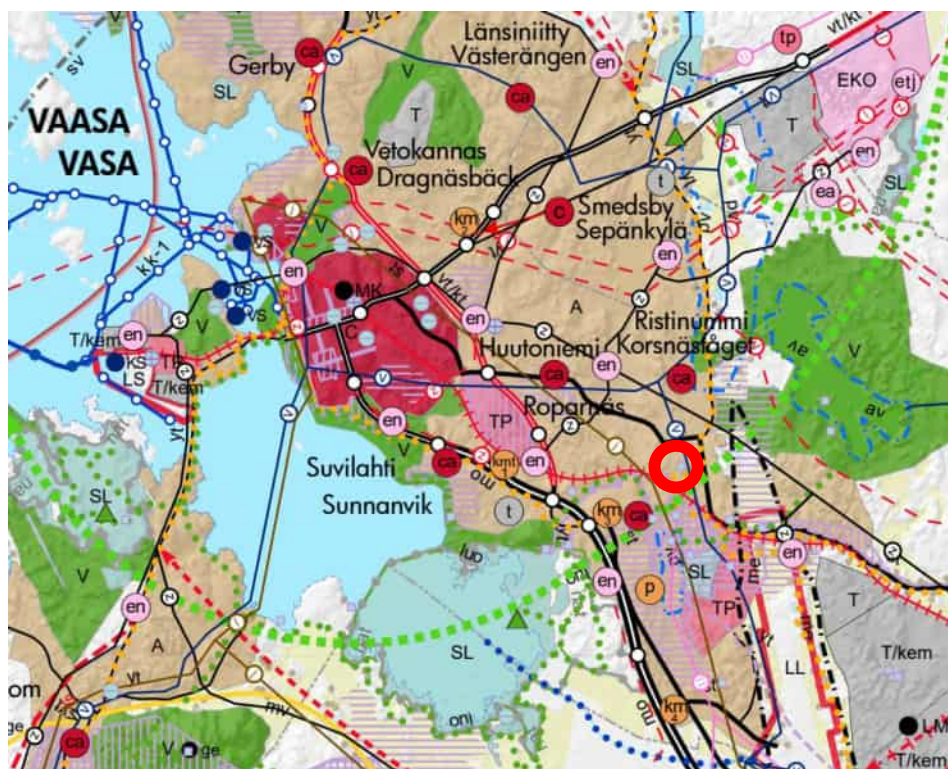
- Energiatehokkuus ja energiaviisuus, kestävien liikkumismuotojen kehittäminen, hiilinielut ja ilmastomuutokseen sopeutuminen, viheralueiden ja viherrakentamisen monimuotoisuuden lisääminen

Vireilletulo

Alkulan alueen käyttäjät ovat tehneet kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Nykyinen asemakaava ei turvaa alueen käyttöä ja kehittämistä. Asemakaavan muutos on ollut kehityshankkeena vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavan muutos tulee vireille, kun tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville.

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Asemakaavan muutosalueen sijainti merkitty punaisella renkaalla.

Alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alkulan tila on kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänökseen vaikuttavasta maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelusta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvot.

Kaava-alue on osittain valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä eli RKY-aluetta (Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko).

Lisäksi asemakaavamuuosalueella sivuaa ohjeellinen pyöräilyreitti. Pyöräilyreitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Yleiskaava



Ote Vaasan yleiskaava 2030:sta.

Vaasan yleiskaava 2030 on saanut lainvoiman 18.9.2014. Vanhan Vaasan pappila, Alkulan tila ja Haga skola sekä purettu Vanhan Vaasan koulu ovat yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (**PY**). Näille alueille saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista. Kråklundinkadun ja Ristinummenraitin välissä on asuinkerrostaloaluetta (**AK**), jolle saa sijoittaa myös asuinpienaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muut alueet on varattu virkistysalueiksi (**V**), joilla on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.

Alkulan tila lähiympäristöineen on muinaismuistolaila rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen alue (sm). Alkulan tilan päärakennus ja Vanhan Vaasan pappila ovat suojelukohteita (nro 10 ja nro 5). Merkinnällä sk1 on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokas alue (RKY) Ympäristöministeriön v. 2009 tekemän päätöksen mukaan. Tämä merkintä on kuitenkin Alkulan tilan osalta virheellinen, sillä se ei sisällä ”Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko” -nimiseen RKY-alueeseen. Alkulan alue ja Vanhan Vaasan pappila sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanhan Vaasan kulttuurimaisemaan (VAMA 2021).

Alueen pohjoisosassa on lentomelualue (me).



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

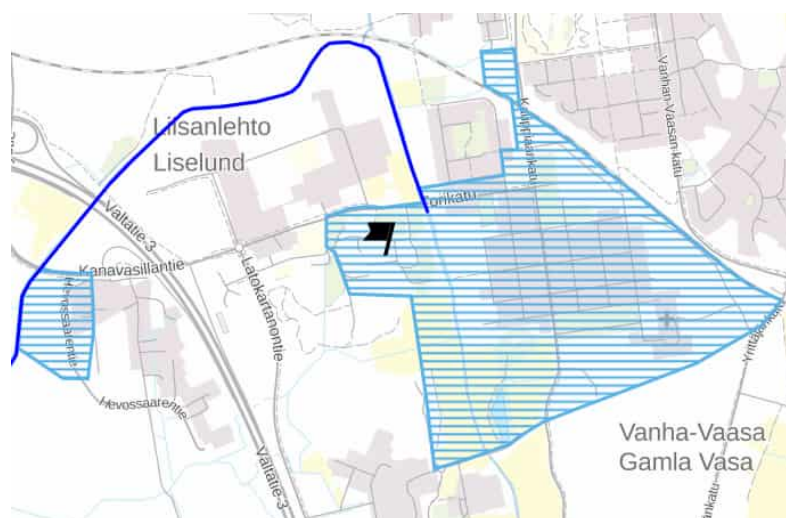
Yleiskaavan viheraluejärjestelmässä Alkulaa ympäröivät viheralueet ovat luokituksesta kaupunginosapuistoa. Lähipuistot/kaupunginosapuistot ovat rakennettujen alueiden keskeisiä julkisia puistoja, jotka vahvistavat kaupunginosan identiteettiä ja jäsentävät kaupunkia. Ne sijaitsevat asutuksen keskellä tai lähipiirissä ja ne on tarkoitettu kävelyyn, oleskeluun, leikkiin, urheiluun sekä niin ohjattuun kuin omaehtoiseen toimintaan. Lähipuistoissa/ kaupunginosapuistoissa voi olla sekä tehokkaasti hoidettuja rakennettuja puistonosia että luonnonmukaisia osa-alueita.



Ote yleiskaavan viheraluejärjestelmästä

Suojelupäätökset

Osa Vanhan Vaasan pappilan tontista sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön "Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko". Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



RKY-alueen "Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko" raja. Museovirasto.



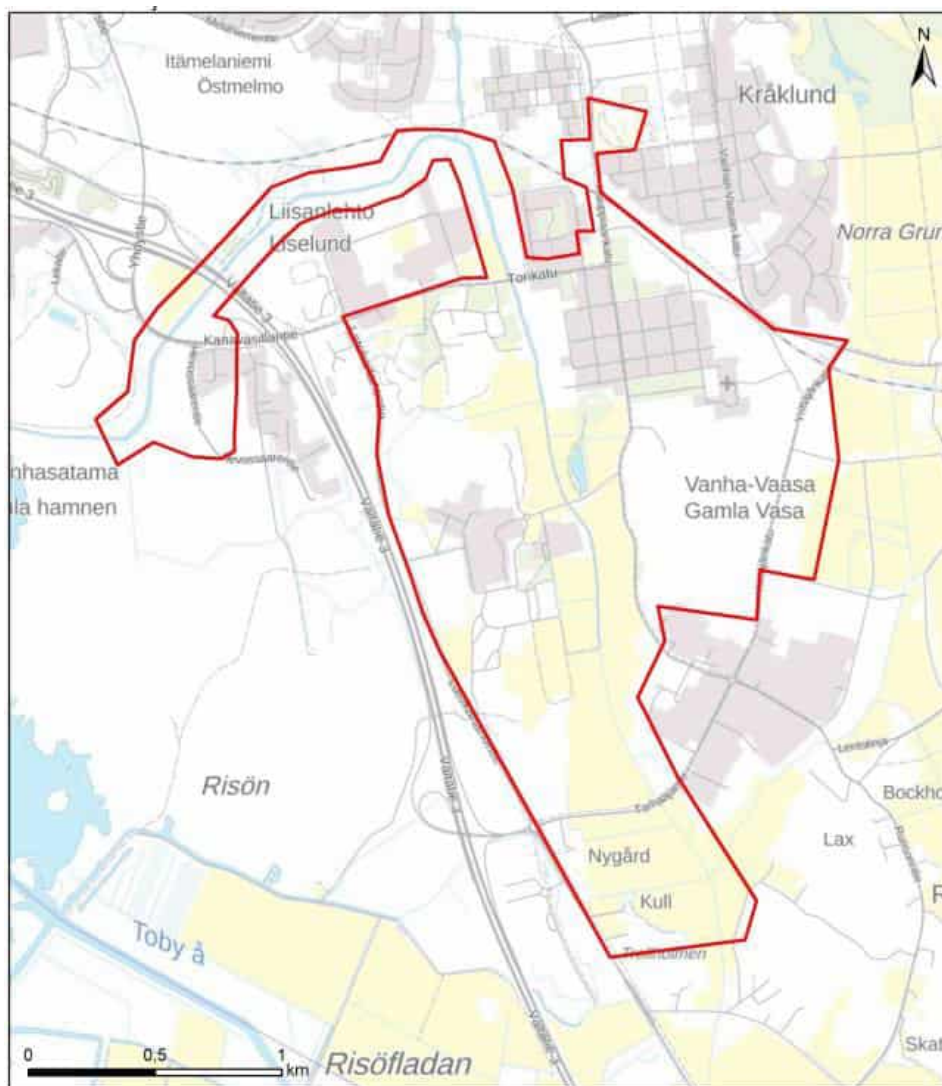
Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

Osa Alkulan tilan alueesta ja osa Vanhan Vaasan pappilan tontista sisältyvät **valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanhan Vaasan kulttuurimaisemaan**.

Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevista selvityksistä vastasi ympäristöministeriö. Inventoinnin tulos (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Ne ovat maaseutumme edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.



Vanhan Vaasan kulttuurimaiseman raja. Ympäristöministeriö.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

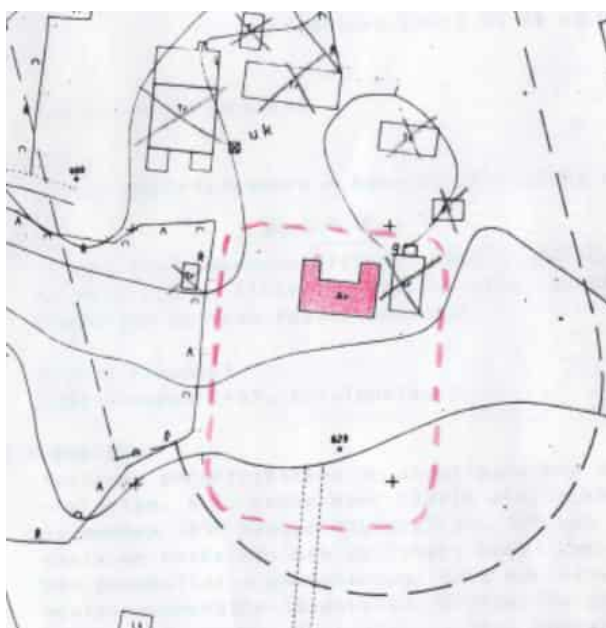
Alkulan tilan päärakennus on suojeltu **rakennussuojelulla** 22.9.1995 (Ympäristöministeriö). Lain nykyinen nimi on Laki rakennusperinnön suojelemisesta.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

1. Rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää. Ennallistavat muutokset ovat kuitenkin sallittuja.
2. Rakennusta ympäristöineen (karttaliitteet) on hoidettava niin, ettei kohteen kulttuurihistoriallinen arvo vaarannu ja käytettävä sen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla.
3. Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta sekä myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.
4. Lähipuutarhan 1700-luvulta periytyvät rakenneperinteet on otettava huomioon sitä hoidettaessa ja kunnostettaessa.
5. Omistajavaihdoksesta tulee omistajan ilmoittaa lääninhallitukseen. Muista omistajan vastuulla olevista ilmoituksista säädetään rakennussuojelulain 15 § ja 21 §:ssä.



Alkulan tilan päärakennus.



Ote rakennussuojelupäätöksen liitekartasta. Museovirasto.

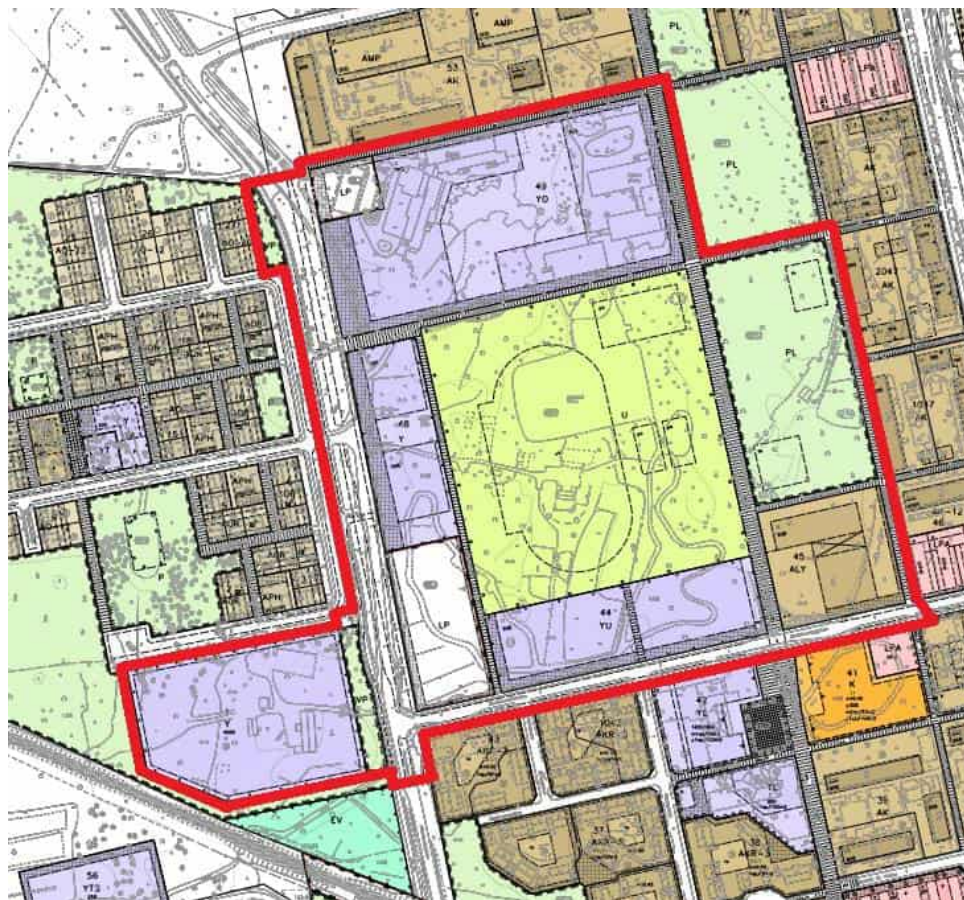


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaava-alueella on voimassa 6 asemakaavaa:

- Kaava nro 412, vahv. 17.12.1970 (Vanhan Vaasan pappila)
- Kaava nro 457, vahv. 30.10.1975 (Alkulan tila ja metsäesimiehenpuisto)
- Kaava nro 465, vahv. 3.3.1977 (koulun viereinen LP-alue)
- Kaava nro 565, vahv. 25.3.1981 (Kauppiaankatu)
- Kaava nro 599, vahv. 7.2.1983 (koulujen tontti)
- Kaava nro 621, vahv. 28.11.1983 (osa Kråklundinkadusta)

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- U urheilualue
- Y yleisten rakennusten korttelialue
- YU urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- LP pysäköimisalue
- PL luonnontilassa säilytettävä puistoalue
- VP puisto
- ALY yhdistettyjen liikerakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue
- pk, uk, lk: ohjeellinen pallokenttä, urheilukenttä, leikkikenttä



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Vanhan Vaasan puutarhojen ja puistojen historia, Eija Piispala, Länsi-Suomen ympäristökeskus, 2002
- Vanhan Vaasan kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museovirasto, 2007
- Alkulan arkeologinen inventointi, Pohjanmaan museo, 2008
- Vanhan Vaasan laaksot: Pitkäselän-Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, Anna-Kaisa Aalto, kaavoitus, 2008
- Haga prästgård i Gamla Vasa – kort byggnadshistorisk utredning, Vasa kyrkliga samfällighet, 2008
- Alkulan tilan historiikki | Alkula gårds historik, Helka Körkkö, Pipsa Öhman, 2009
- Alkulan tilan kehittämissuunnitelma, Hämeen ammattikorkeakoulu, maisemansuunnittelun koulutusohjelma, Kari Peltonen 2014
- Alkulan arkeologinen täydennysinventointi - ja vähän historiaakin, Marja Paukkunen 2020
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, 2021
- Luontoselvitys (valmistuu kaavaprosessin aikana)
- Hulevesiselvitys (valmistuu kaavaprosessin aikana)
- Kulttuurikasvillisuusselvitys (valmistuu kaavaprosessin aikana)
- Kulttuurihistoriallinen ja arkeologinen selvitys (valmistuu kaavaprosessin aikana)

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

Maanomistus



Kartta alueen maanomistustilanteesta. Kaavamuutosalue rajattu mustalla. Punaiset alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavamuutosalue on pääosin kaupungin omistuksessa. Vanhan Vaasan pappilan tontti ja sen edessä oleva puistokaistale ovat Vaasan evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset ja koulut, alueen muut käyttäjät
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi, Nuorisopalvelut, Vanhusneuvosto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Museovirasto, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoysikkö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Visit Vaasa, Vaasan ympäristöseura ry



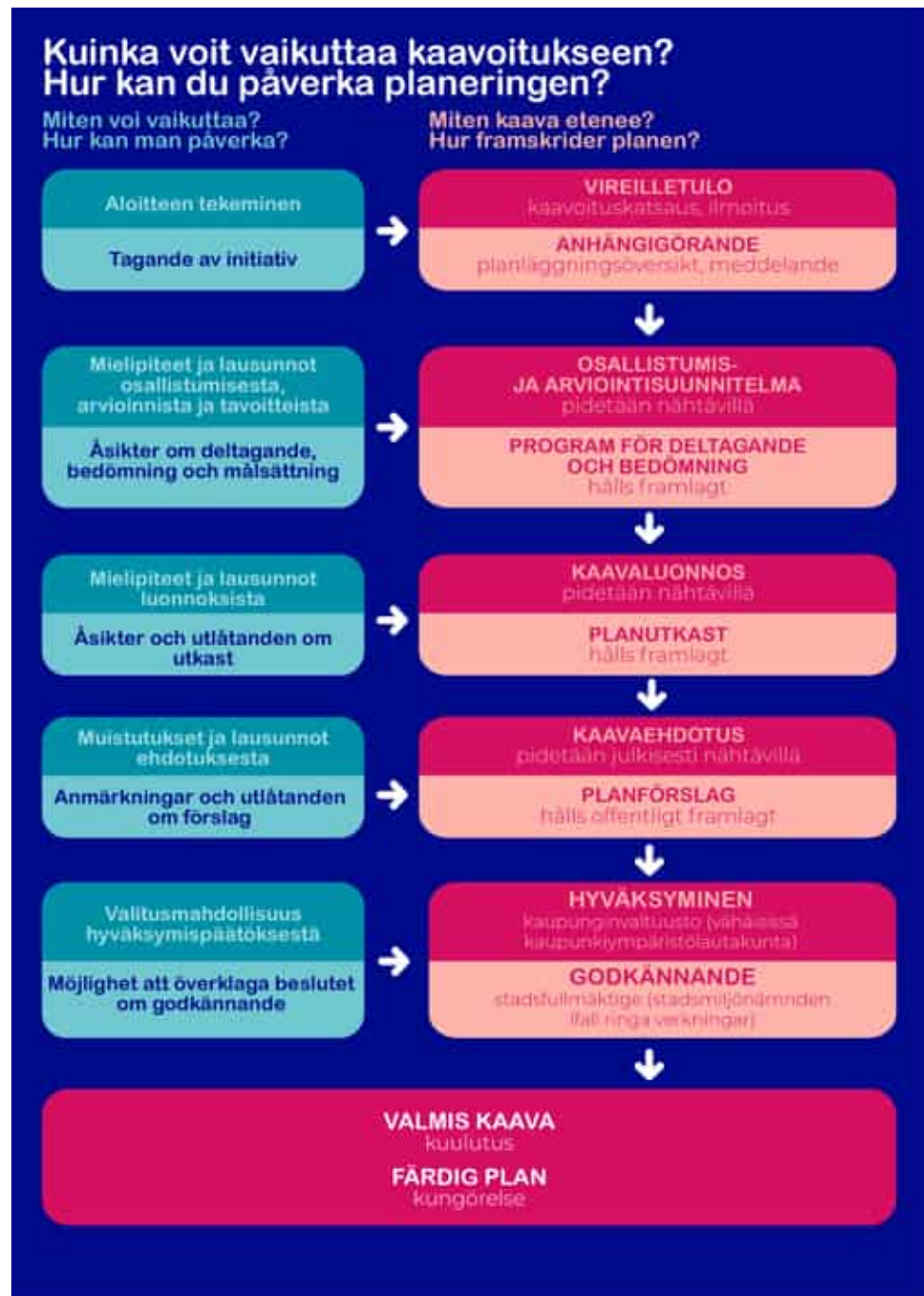
Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Lisäksi järjestetään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1127 Alkula
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta:

www.vaasa.fi/ak1127

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

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

Vuorovaikutustilaisuudet pyritään järjestämään niin, että mahdollisimman monilla eri ihmisillä olisi mahdollisuus osallistua useita erilaisia osallistumistapoja käyttäen. Vuorovaikutuksessa voidaan hyödyntää esimerkiksi erilaisia kyselyjä, työpajatyöskentelyä, infotilaisuuksia, tapahtumia paikan päällä tai videoita.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa, mikäli he eivät itse ilmaise, etteivät myöhemmissä vaiheissa näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

**Kaavoitus • Planläggningen**

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

ak1127 Alkula
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127

Sopimukset

Vaasan kaupunki omistaa pääosan alueesta, jolloin maankäyttösopimuksia ei tarvita.

Seurakunnan omistamien alueiden osalta kaupungin ja maanomistajan välillä voidaan tarvittaessa solmia maankäyttösopimus alueen kaavoitukseen liittyen.

Aikataulu

Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2023 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2024. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1127

Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaa:

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. +358 (0)40 743 8149

sähköposti anne.majaneva@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. 040 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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

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

ak1127 Alkula
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1127



Kaava-alue

P: uudet pysäköintialuevaraukset

 kaavan mahdollistama uudisrakennus

Detaljplaneområdet

P: nya parkeringsområdesreserveringar

 nybyggnad enligt detaljplanen



Kaava-alueen pohjoisosa

s-1: liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka

 kaavan mahdollistama uudisrakennus

Planområdets norra del

s-1: flygekorrens fortplantnings- och viloplats

 nybyggnad enligt detaljplanen



Kaava-alueen keskiosa

s-1: liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka

ark: arkeologisia jäännöksiä

srs: rakennus ja ympäristö, jotka ovat suojeltuja lailla rakennusperinnön suojelusta

srs: byggnad och miljö som är skyddad med stöd av lagen om skydd av byggnadsarvet

P: pysäköintialuevaraus

 kaavan mahdollistama uudisrakennus

Planområdets centrala del

s-1: flygekorrens fortplantnings- och viloplats

ark: arkeologiska lämningar

P: reservation för parkeringsområde

 nybyggnad enligt detaljplanen



Kaava-alueen eteläosa

 kaavan mahdollistama uudisrakennus

Planområdets södra del

 nybyggnad enligt detaljplanen



Toiminnot Alkulassa (kaavaehdotus)

- 1 – päärakennus
- 2 – grillikatos ja leikkipaikka
- 3 – infopiste
- 4 – varasto
- 5 – puuvarasto (varaus)
- 6 – eläinsuoja, rehuvarasto tms. (varaus)
- 7 – mahd. kunnostettava maakellari
- 8 – mahdollinen paikka kasvihuoneelle
- 9 – uusi istuskelukatos tms.
- 10 – viljelyalue (marjapensaat, hedelmäpuut)
- 11 – viljelyalue (palstat)
- 12 – kiipeilytelineet, ulkoluokka
- 13 – yksityinen piha-alue
- 14 – pieni eläinsuoja tms. (varaus)
- 15 – uusi pysäköintialue

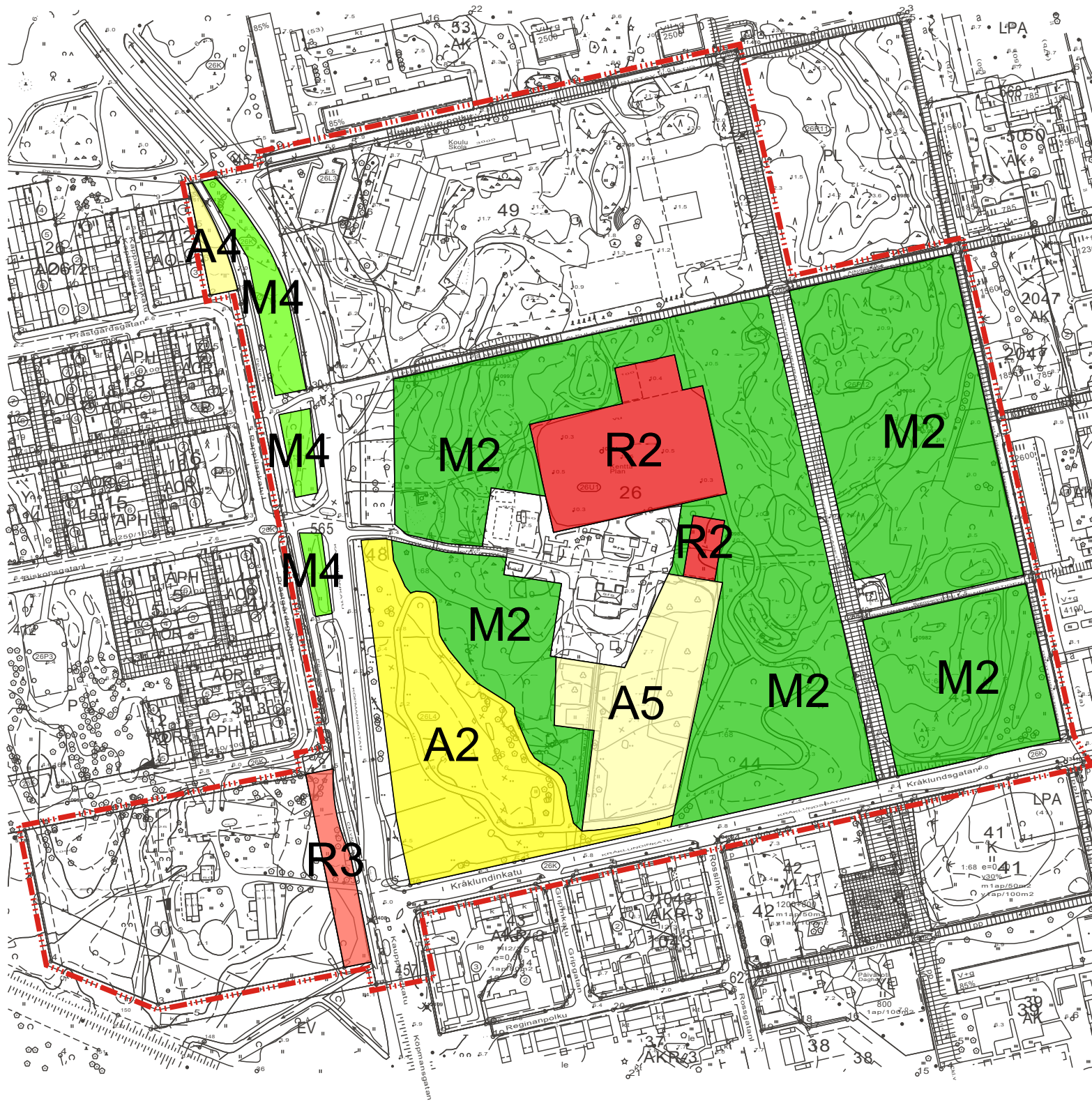
Funktioner i Alkula (detaljplaneförslag)

- 1 – huvudbyggnad
- 2 – grilltak och lekplats
- 3 – infopunkt
- 4 – förråd
- 5 – vedförråd (byggnadsreservation)
- 6 – djurskydd, foderförråd o.d. (byggnadsreservation)
- 7 – jordkällare, möjligen renoveras
- 8 – möjlig plats för växthus
- 9 – nytt vistelsetak o.d.
- 10 – odlingsområde (bärbuskar, fruktträd)
- 11 – odlingsområde (odlingslotter)
- 12 – klätterställningar, utomhusklassrum
- 13 – privat gårdsområde
- 14 – litet djurskydd o.d. (reservation)
- 15 – nytt parkeringsområde



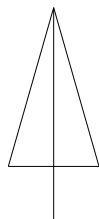
Alustava katusuunnitelma Kauppiankadulle

Preliminär gatuplan för Köpmansgatan



Alkulan alue
Alkula område
HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

A2 Käyttöniitty Bruksäng	M4 Suojametsä Skyddsskog
PINTA-ALAT AREALER	PINTA-ALAT AREALER
12314 m ²	1976 m ²
	743 m ²
	520 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal	Kokonaispinta-ala Totalareal
2336 m ²	3239 m ²
A4 Avoin alue Öppet område	R2 Toimintaviheralue Aktivitetsgrönområde
PINTA-ALAT AREALER	PINTA-ALAT AREALER
703 m ²	7085 m ²
	637 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal	Kokonaispinta-ala Totalareal
703 m ²	7722 m ²
A5 Maisemaniitty Landskapsäng	R3 Käyttöviheralue Bruksgrönområde
PINTA-ALAT AREALER	PINTA-ALAT AREALER
7818 m ²	1686 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal	Kokonaispinta-ala Totalareal
7818 m ²	1686 m ²
M2 Lähimetsä Närskog	
PINTA-ALAT AREALER	
6713 m ²	
30558 m ²	
17440 m ²	
8645 m ²	
Kokonaispinta-ala Totalareal	
63356 m ²	



MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-26-1-2	12096	12096	905-26-1-1		
905-26-1-3	5170	5170	905-26-1-1		

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING		1:1000	VAASA-VASA	
ASEMAKAAVA STADSPLAN		1127	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTEDELEN	24222
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING		1519 17.6.1985			TJNRO TINR	9053226
LASK RÄKN.	BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR <i>Benjamin Tulonen</i>			KAUP.OSA STADSDEL	26
PIIRT. RITARE	OO				KORTTELI KVARTER	1
TARK. GRANSK.	BTu				TONTIT TOMTERNA	2,3
01.09.2026		Benjamin Tulonen		MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS 26-1-1		
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE						



COORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6997611.652	22486028.081	0.000	
2	6997484.774	22486056.390	0.000	
3	6997437.140	22485842.904	0.000	
4	6997431.076	22485815.723	0.000	
5	6997488.513	22485803.413	7.400	
6	6997544.406	22485773.810	0.000	
7	6997552.608	22485772.177	0.000	
8	6997565.953	22485831.988	0.000	
9	6997596.009	22485966.697	0.000	
10	6997597.979	22485966.800	0.000	
11	6997484.202	22485834.151	0.000	
12	6997512.741	22485815.218	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-26-49-2	28075	27982	905-26-49-1		
		93	905-26-9906-3		
905-26-49-3	4232	2531	905-26-49-1		
		1701	905-26-9906-3		

SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPÄN	1127	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET KARTADELAR
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	1118 13.9.1977		TJNRO TINR
LASK. RÄKN.	BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJÖRD AV	KAUP.OSA STADSDEL
PIIRT. RITARE	OO	KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR	KORTTELI KVARTER
TÄRK. GRANSK.	BTu	<i>Benjamin Tulonen</i>	TONTIT TOMTERNA
01.09.2026	Benjamin Tulonen		MUUT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	14.8.2026
Kaavan nimi	Alkula		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1127
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,7068	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	18,7068

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	18,7067	100,00	11500	0,06	0,0000	-39060
A yhteensä					-0,8645	-4960
P yhteensä						
Y yhteensä	4,5345	24,2	10990	0,24	-2,5250	-34610
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,3598	50,0	100	0,00	2,7397	100
R yhteensä						
L yhteensä	3,8094	20,4			-0,3532	
E yhteensä	0,3565	1,9	30	0,01	0,3565	30
S yhteensä	0,6465	3,5	380	0,06	0,6465	380
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	-0,3300	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	4	845	4	845

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	18,7067	100,00	11500	0,06	0,0000	-39060
A yhteensä					-0,8645	-4960
ALY					-0,8645	-4960
P yhteensä						
Y yhteensä	4,5345	24,2	10990	0,24	-2,5250	-34610
YSA-1	0,5170	11,4	1000	0,19	0,5170	1000
YK/s	1,2096	26,7	990	0,08	1,2096	990
YU					-1,2390	-13504
YO	2,8079	61,9	9000	0,32	-0,4222	-16592
Y					-2,5904	-6504
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,3598	50,0	100	0,00	2,7397	100
VL/s	9,1209	97,4	100	0,00	9,1209	100
VP	0,2389	2,6			0,0000	
U					-4,6048	
VL					-1,7764	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8094	20,4			-0,3532	
Kadut	3,2483	85,3			0,0177	
LPA	0,5611	14,7			0,5611	
LP					-0,9320	
E yhteensä	0,3565	1,9	30	0,01	0,3565	30
EV	0,3241	90,9	0	0,00	0,3241	
ET	0,0324	9,1	30	0,09	0,0324	30
S yhteensä	0,6465	3,5	380	0,06	0,6465	380
S-1	0,6465	100,0	380	0,06	0,6465	380
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	-0,3300	0

maa				-0,3300	
-----	--	--	--	---------	--

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	4	845	4	845
Asemakaava	4	845	4	845