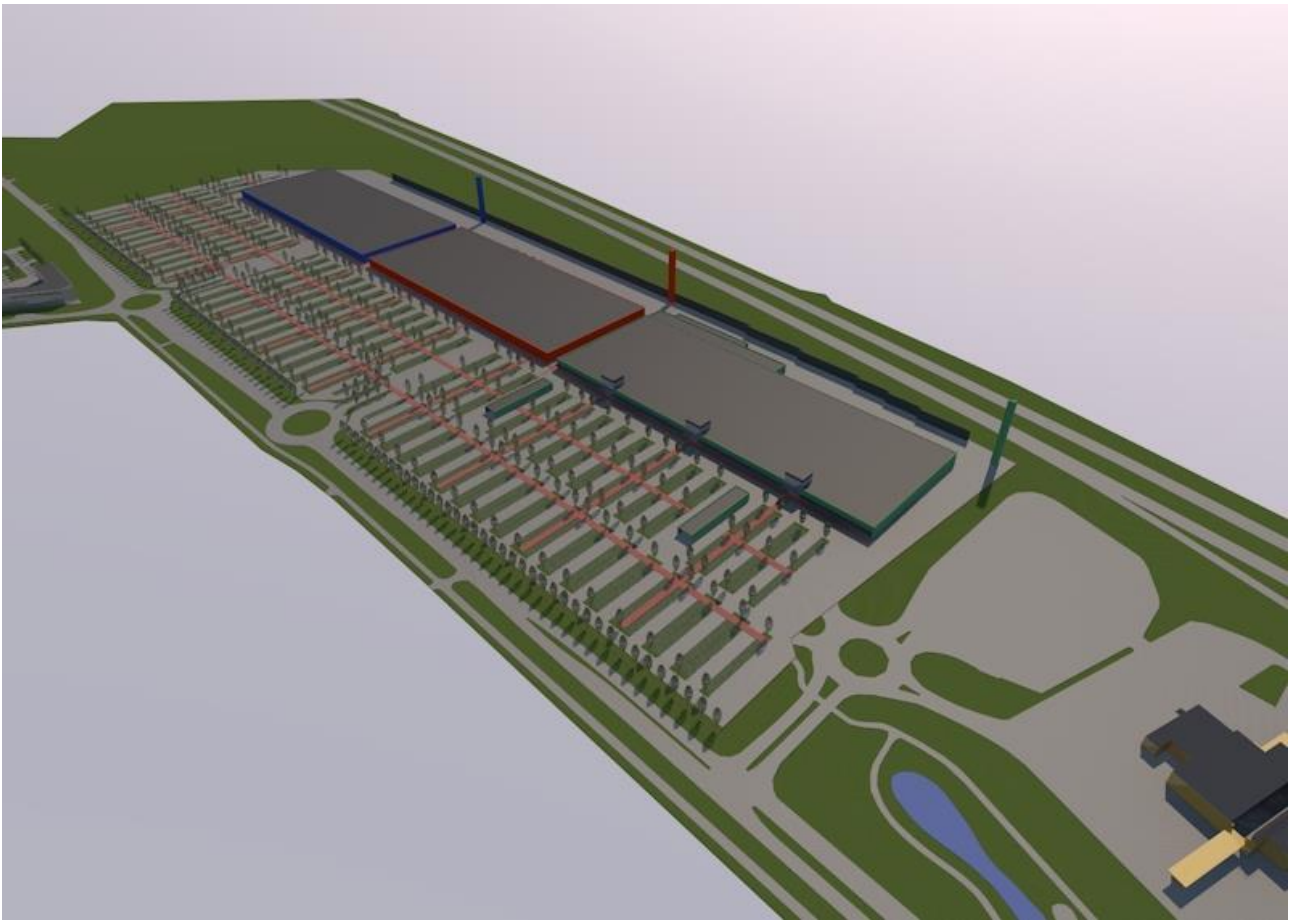




ASEMAKAAVAN SELOSTUS

RISÖN LIIKE- JA YRITYSALUE

ASEMAKAAVA NRO 993

ASEMAKAAVA

28. Kaupunginosa

Kortteli 87: liikerakennusten korttelialue, maa- ja metsätalousalue, suojaviheralue ja liikennealue

ASEMAKAAVAN MUUTOS

28. Kaupunginosa

Kortteli 86: huoltoaseman korttelialue, tavaraliikenneterminaalien korttelialue ja suojaviheralue,
katu- ja liikennealue

Kortteli 87: liikerakennusten korttelialue, katu- ja liikennealue ja lähivirkistysalue

Kaavoitus 22.11.2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

28. Kaupunginosa

Kortteli 87: liikerakennusten korttelialue, maa- ja metsätalousalue, suojaviheralue ja liikennealue

Asemakaavan muutos

28. Kaupunginosa

Kortteli 86: huoltoaseman korttelialue, tavaraliikenneterminaalien korttelialue ja suojaviheralue, katu- ja liikennealue

Kortteli 87: liikerakennusten korttelialue, katu- ja liikennealue ja lähivirkistysalue

Kaavan laatija: Juha-Matti Linna, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoitettu:	4.9.2012
Suunnittelujaosto:	4.9.2012
Suunnittelujaosto:	12.2.2013
Suunnittelujaosto:	29.11.2016
Kaupunginhallitus:	3.12.2018
Kaupunginvaltuusto:	10.12.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 65 hehtaarin kokoinen alue sijaitsee Risön alueella 8 kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu lännessä moottoritiehen (vt 8, vt 3, E12), pohjoisessa ABC-asemaan, idässä pääosin Laihiantiehen ja etelässä Vaasan kaupungin kuntarajaan.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitustyön tarkoituksena on laatia asemakaava, joka ohjaa alueen liikera-
kentamista. Alueelle on tarkoitus sijoittaa noin 120 000 m² erilaisia liiketiloja.
Tavoitteena on luoda asemakaavalliset edellytykset viihtyisän, toimivan ja elin-
keinoelämältään vilkkaan alueen rakentumiselle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	6
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	6
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	6
2.2 ASEMAKAAVA.....	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	14
3.1.4 Maanomistus	23
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	23
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	28
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	28
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	29
4.3.1 Osalliset	29
4.3.2 Vireilletulo	29
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	30
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	33
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat rajoitukset ja edellytykset	33
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU JA SEN VAIKUTUKSET	41
4.5.1 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot VE 1 ja VE 2	41
4.5.2 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	43
4.5.3 Asemakaavan ehdotus ja asemakaavan muutosehdotus	48
4.5.4 Asemakaavan ehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	50
4.5.5 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	59

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	60
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	60
5.1.1 Mitoitus	60
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	60
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	63
5.3.1 Kaupan suunnitelmien seudulliset vaikutukset	63
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	64
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	64
5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	64
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	66
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	67
5.6 NIMISTÖ.....	67
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	67
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	67
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	67
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	67
LIITTEET.....	67

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Taustaselvityksiä:

Aluetta koskien on tehty muun muassa seuraavia selvityksiä:

- Liikealueen maarakenteiden rakennettavuusselvitys (Ramboll 2015)
- Muuttuvan maankäytön vaikutukset Risön alueen tulvariskeihin (Iina Marttila, Vaasan ammattikorkeakoulu, Ympäristötekniikka 2014)
- Kaupallinen selvitys Vaasassa (Santasalo Ky 2014)
- Pohjanmaan maankäyttö-, liikenne- ja logistiikkaselvitys (Sito 2012)
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 (Vaasan kaavoitus 2011)
- Pohjanmaan maakuntakaava – Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta 2 (Santasalo Ky 2011)
- Pohjanmaan maakuntakaava – Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta (Santasalo Ky 2011)
- Vaasan päivittäistavarakaupan selvitys, Yleiskaavaselvitys (Santasalo Ky 2010)
- Vaasan sataman yleissuunnitelmaan liittyvä Raideliikenneselvitys (Pöyry Finland Oy, 2010)
- Vaasan seudun raidelogistiikka (Liidea Oy 2010)
- Vaasan satamatien pääsuuntaselvitys (Oy Talentek Ab 2010)
- Liisalehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katuja järjestelyt (Ramboll Finland Oy 2009)
- Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne (Matrex Oy 2009)
- Pohjanmaa, kaupallisten palvelujen sijoittuminen maakunnassa (Santasalo Ky 2009)
- Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi 2008 (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)
- *Vanhan Vaasan laaksot* (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)
- *Vaasan Risöfladanin luontoselvitys* (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)
- *Laihianjoen tulvasuojelu, Ikean alueen tarkastelu 7.3.2008* (Suomen Salaojakeskus Oy 2008), joka vielä täydentyy työn kuluessa
- *Vaasa Airport City* (Arkkitehtitoimisto A-Konsultit, 2007)
- Maaperäkartta
- Kaupan toiveisiin perustuvat mitoitustarkastelut

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on päättänyt kokouksessaan 4.9.2012 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen laatimisesta. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on

ollut nähtävillä 11.10.-26.10.2012 ja se lähetetty niille osallisille, joita asema-
kaava tai asemakaavan muutos koskee.

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

Kaavaluonnokset ovat olleet julkisesti nähtävillä 15.4. – 15.5.2013, jolloin osal-
lisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana
tuli kahdeksan ennakkolausuntoa ja neljä mielipidettä.

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

Asemakaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 22.12.2016-23.1.2017, jol-
loin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus jättää muistutus asiasta. Mää-
räaikaan mennessä tuli 10 lausuntoa ja kolme muistutusta.

Viranomaisneuvottelu MRL 66 §:

Asemakaavan muutosehdotuksesta on pidetty viranomaisneuvottelu
31.1.2011. Toinen viranomaisneuvottelu on pidetty 5.5.2017.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Risön liike- ja yritysalueen asemakaavan
ja asemakaavan muutoksen.

2.2 Asemakaava

Risön liike- ja yritysalueen asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella pyritään
mahdollistamaan päivittäistavaran, paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja
muun erikoiskaupan myymäläkeskittymän rakentuminen Vaasan eteläisen si-
säntulon varrelle, jonne on hyvät liikenneyhteydet. Asemakaavassa kiinnite-
tään huomiota kaupallisten toimintojen, liikennejärjestelyjen ja kulttuurimaise-
man yhteensovittamiseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Risön liike- ja yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen on tarkoi-
tus valmistua vuoden 2018 aikana, jonka jälkeen alueen yksityiskohtainen suun-
nittelu voi alkaa. Kaavan toteuttamista koskevat päätökset sovitaan erikseen
alueen maankäyttösopimuksissa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on kooltaan noin 68 hehtaaria ja on varsin näkyvällä paikalla saavut- taessa etelästä moottoritietä pitkin Vaasaan. Suunnittelualue rajautuu lännessä moottoritiehen (vt 8, vt 3, E12), pohjoisessa ABC-asemaan, idässä pääosin Lai- hiantiehen ja etelässä Vaasan kaupungin kuntarajaan.

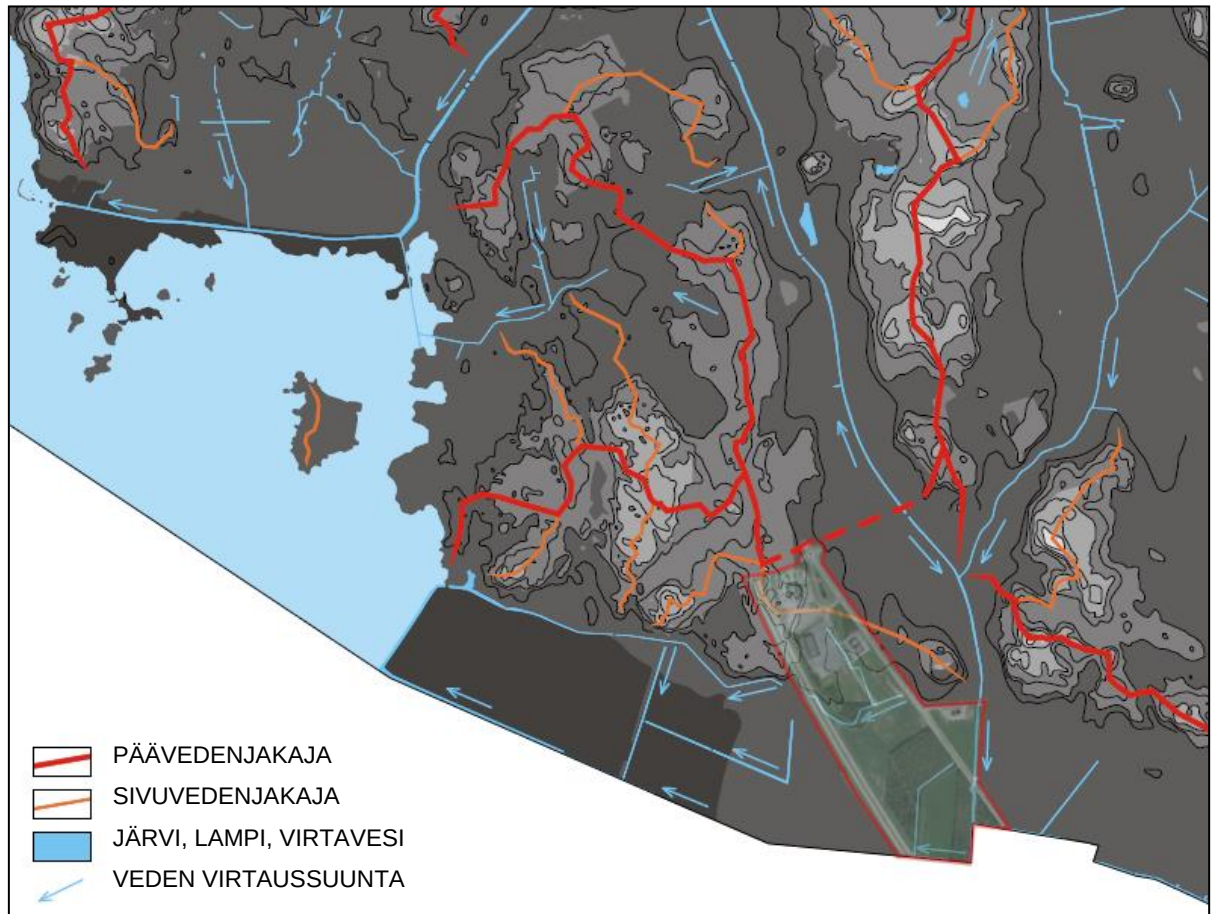
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pinta-alasta alle puolet on rakennettua ympäristöä. Matalimmat maastonkohdat on viljelyskäytössä ja maaperä näillä paikoin on syvälti savea. Alueen eteläosissa on myös lehti- ja sekapuustoisia metsäpalstoja.

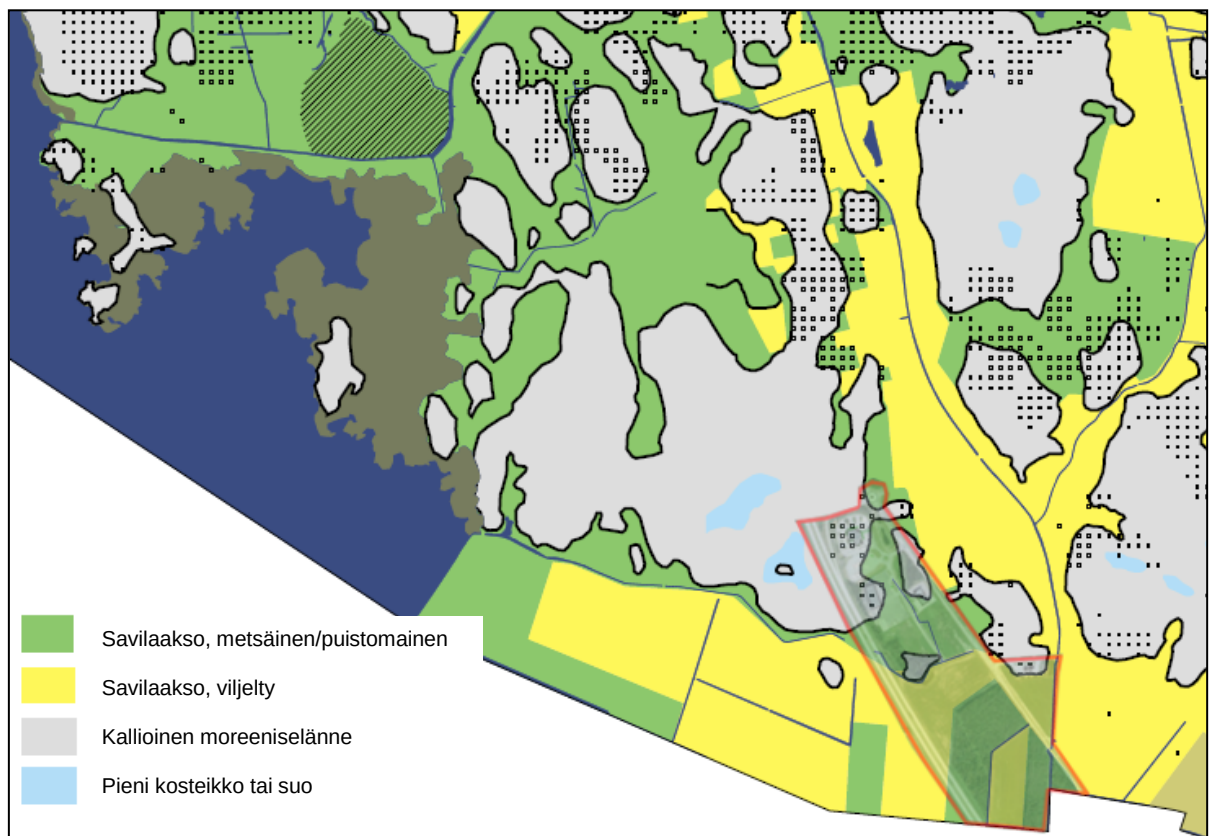
Korkeimmat maastonkohdat sijaitsevat kaava-alueen pohjoisosassa ABC-ase- man alueella ja ovat noin 6-11 metriä meren pinnan yläpuolella. Eteläosan pel- toalueet ovat keskimäärin vain metrin korkeudella meren pinnasta.



Kuva 2. Viistokuva kaava-alueesta.



Kuva 3. Veden virtaus suunnittelualueella (Lähde: Vanhan Vaasan laaksot).



Kuva 4. Maisemarakenne (Lähde: Vanhan Vaasan laaksot).



Kuva 5. Risön alueen luontotyytit
(Lähde: Vaasan Risöfladanin
luontoselvitys 2008)

Risön alueen luontotyytit:

1. Kuusikkoa, sekapuustona hieman mäntyä.
2. Rakennettua aluetta ja viljelykäytöstä poistettua entistä peltoa.
3. Asuinrakentamisen aluetta, suojametsää ja peltoa.
4. Kuusta, haapaa ja rauduskoivua kasvava sekametsä. Aluspuustossa kasvaa tuomea ja runsaasti pihlajaa. Puusto on keski-ikäistä ja osin vanhaa. Metsätyyppi on oravanmarjatyyppin tuoretta kangasta ja paikoin lehtomaista kangasta.
5. Peltoa.
6. Alue on tasamaalla oleva metsäalue, jonka peltoalue jakaa kahteen erilliseen lohkoon. Eteläisemmän metsäalueen halkaisee pieni peltotie, jonka varrella on alueen päälasku-uoma. Pohjoisempi osa metsästä on koivua ja kuusta kasvava entinen metsittynyt niittyalue. Puusto on tasakasvuista ja keski-ikäistä. Alueen luontotyyppi on lehtoa ja varsinkin kosteimmilla paikoilla on paljon koivunpötkelöitä. Eteläisempi metsä on luontotyyppiltään hyvin pohjoisosan kaltainen. Tällä alueella kasvaa sekapuuna lisäksi haapaa ja aluspuuna nuoria kuusia. Alueella virtaava laskuoja lisää pesimälinnuston monimuotoisuutta.

Linnusto

Risöfladanin luontoselvityksen mukaan ei Euroopan Unionin lintudirektiivin (79/409/ETY) mukaan suojeltavia lajeja Risöfladanilla tavattu pesivinä. Koko tutkimusalueella tavattiin pesivänä 38 lintulajia. Pesivien lintujen parimäärä oli yhteensä 131 paria. Lintulajisto koostui metsien ja avomaiden lintulajeista. Metsien tyyppilajeja alueella olivat peippo, pajulintu ja punarinta. Harvalukuisempaa lintulajia Vaasassa edusti uuttukyyhky, joka pesi alueen eteläosan metsässä. Avomaiden pesimälinnusto oli tavanomaista. Avomailla pesivät kiuru ja keltasirkku. Joutomaa-alueiden tyyppilaji, pikkutylli, pesi luontoselvitysalueen lohkolle 2. Alueen harvalukuisin lintulaji oli luhtakerttunen, jonka reviiri sijaitsi lohkon 6 alueella. Suomen uhanalaisluokituksen lajeista selvitysalueella tavattiin pesivänä tiltalti. Tiltalti on Suomen uhanalaisluokituksen pesimälajeista määritetty vaarantuneeksi (VU) lajiksi.

Liito-orava

Liito-oravakartoitus tehtiin 12.4.-18.4.2008 sekä 10.5.-15.5.2008 Suomen luontotieto Oy:n toimesta 2008. Kartoitus tehtiin jälkijätöksiin perustuvalla menetelmällä, joka on yleisesti käytössä selvittäessä lajin lisääntymis- ja levähdysalueita. Risöfladanin selvitysalueelta löytyi yhden naaraan elinpiiri, joka sijaitsi luontoselvitysalueen lohkolle 4, Latokartanontien itäpuolella.



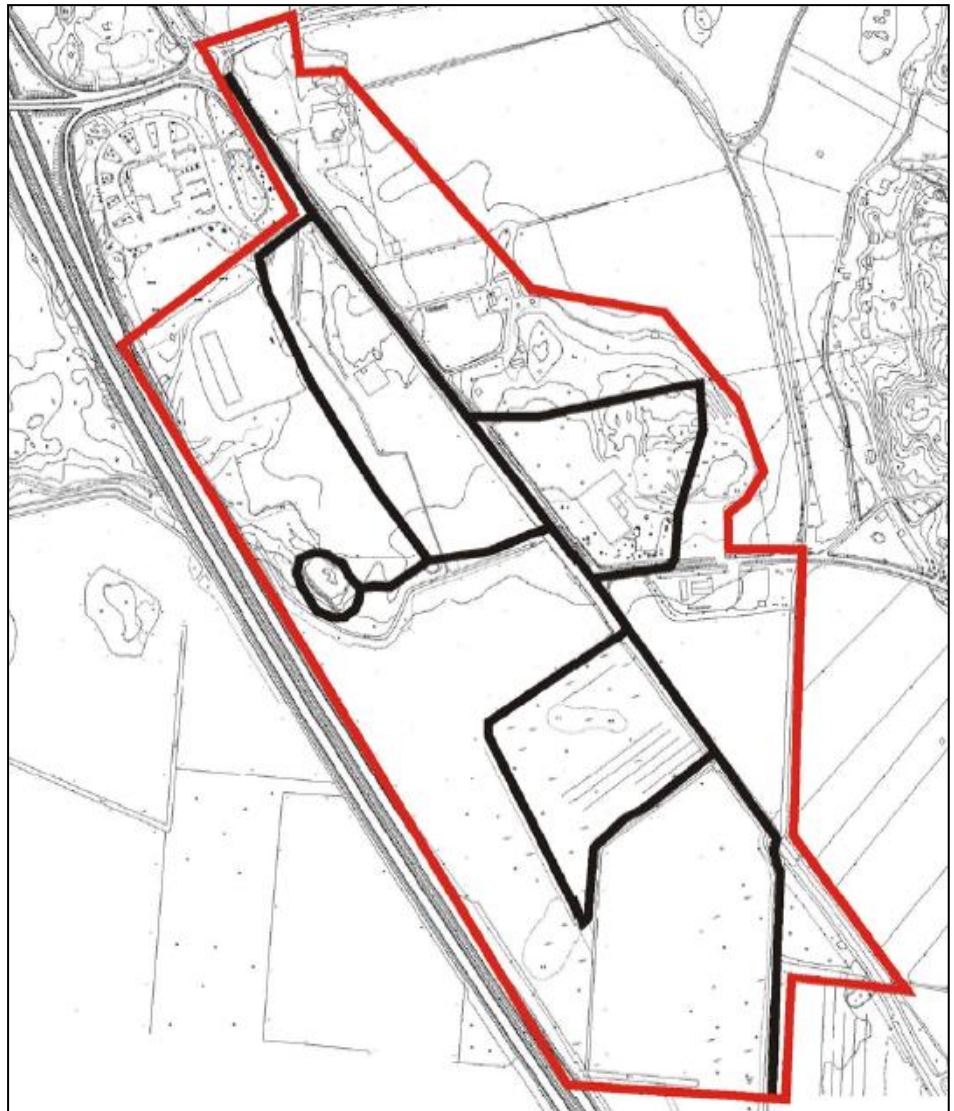
Kuva 6. Liito-oravan elinpiiri
(Lähde: Vaasan Risöfladanin luontoselvitys 2008)

Lepakot

Lepakot ovat olleet rauhoitettuja Suomessa jo vuodesta 1923 lähtien. Nykyinen suojele perustuu Euroopan Unionin luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteeseen IV. Suomen lepakot ovat rauhoitettuja luonnonsuojelulain 38 § nojalla, minkä johdosta niiden tahallinen pyydystäminen, tappaminen tai häiritseminen on kielletty (LSL 6 §).

Risöfladanin luontoselvitysalueen lepakkokartoitus tehtiin reittikartoitusmenetelmällä (Hagner-Wahlsten 2007), joka tehtiin suunnittelualueelle kolme kertaa kesän aikana. Kartoitusten ajankohta oli touko-elokuussa.

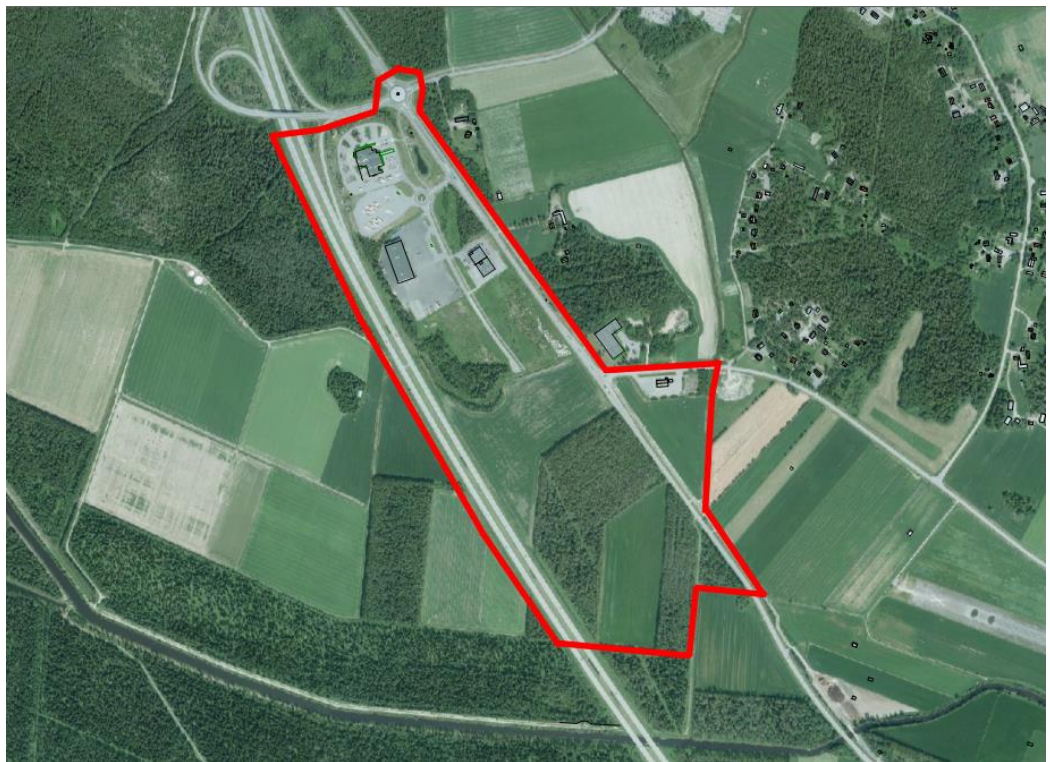
Vaasan Risöfladanin lepakkokartoituksessa havaittiin kahdessa paikassa yhteensä neljän pohjanlepakkoyksilön käyttämät saalistusalueet. Lepakkolajien määrää ja yksilömäärää voidaan pitää vähäisinä verrattuna Vaasassa kesällä 2008 tehtyihin muiden alueiden lepakkokartoituksiin. Tämän perusteella voidaan todeta, että Risöfladanin alueella ei ole erityisen merkittäviä lepakkoalueita. Tutkitulta Risöfladanin luontoselvitysalueelta ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittuja lepakoiden lisääntymis- tai levähdysalueita.



Kuva 7. Risöfladanin lepakkoselvityksen kartoitusreitti (Lähde: Vaasan Risöfladanin luontoselvitys 2008).

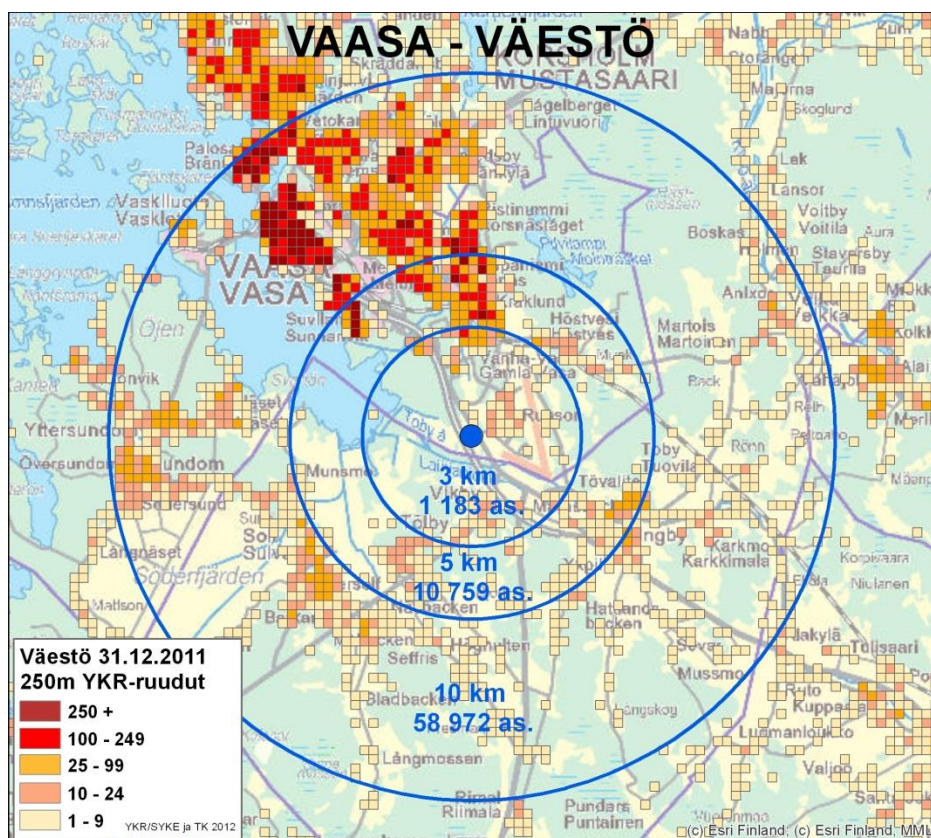


Kuva 8. Maaperälajit: kallio (punainen), moreeni (vaaleanruskea) ja savi (sininen).



Kuva 9. Ilmakuva kaava-alueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kuva 10. Väestö Risön ympärillä 31.12.2011 (Lähde: YKR/SYKE ja TK 2012).

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevat alueet ovat asemakaavoittamattomia, mutta jo alle yhden kilometrin päässä on Runsorin työpaikka-alue, jossa on noin 4000 työpaikkaa. Merkittävä osa tästä työpaikkaliikenteestä kulkee kaava-alueen vierestä. Itse kaava-alue voidaan nykyisellään lukea yhdyskuntarakenteen reuna-alueeksi, mutta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä voi alue rakentua merkittäväksi kauppapaikaksi, joka muodostaa Vaasan yhdyskuntarakenteen eteläisen keskuksen, jonka ympärillä maankäyttöä tulee kehittää mm. asumiselle.

Kaupunkikuva

Kaava-alueen rakennuskanta vähäinen ja se on varsin uutta. Kaupunginvaltuuston 8.12.2003 hyväksymä asemakaava nro 904 mahdollisti nykyisen ABC-aseman ja tavaraliikenneterminaalien korttelialueen sekä liikerakennusten korttelialueen rakentamisen. Näissä kortteleissa oleva muutama rakennus on rakennettu asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kaupunginvaltuuston 8.11.1982 hyväksymässä asemakaavassa nro 575 mahdollistettiin huoltoaseman rakentaminen kortteliin nro 79. Entinen huoltoasemarakennus on nykyisin muussa käytössä.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuva on pääosin maaseutumainen. Nykyinen ABC-aseman ympäristö viestii liikennemaisemasta rekkaparkkeineen, pysäköintikenttineen ja liikennejärjestelyineen. ABC-aseman mainospylönä voidaan pitää alueen rakennetun ympäristön keskuksen kiintopisteenä.

Palvelut

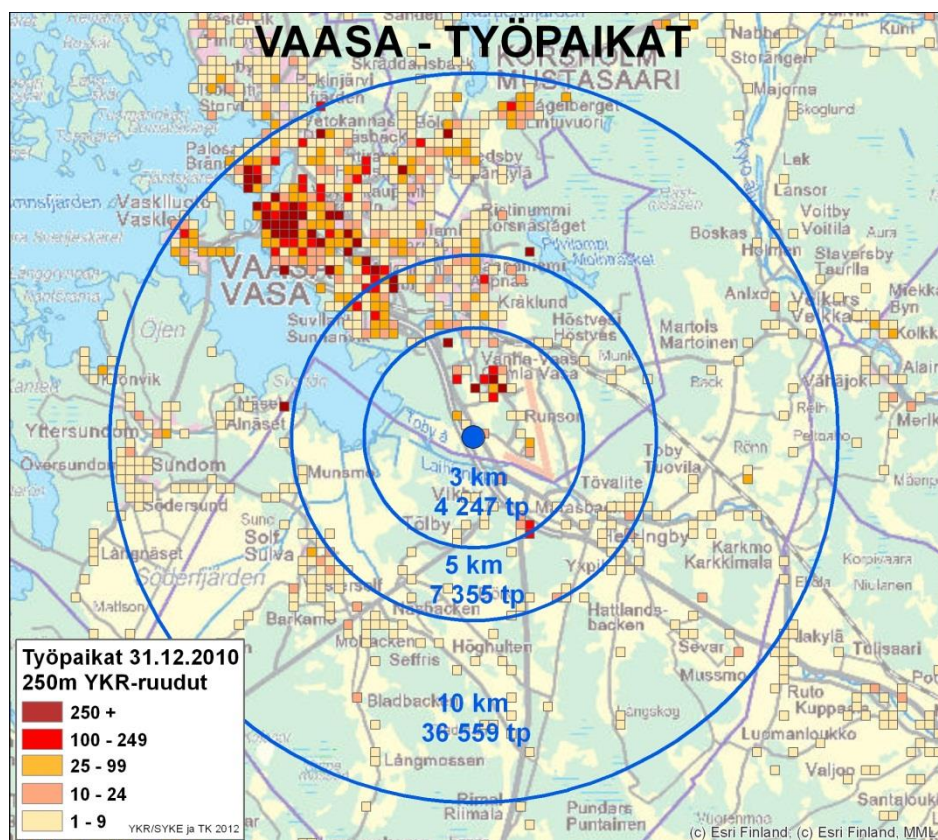
Kaava-alueella on ABC-asema, josta polttoainemyynnin lisäksi löytyy päivittäistavarakauppa ja ruokalapalveluja. Muita peruspalveluja kaava-alueelta ei löydy.

Keskustan palvelut ovat suunnittelualueesta noin 8 km:n etäisyydellä. Toisen asteen ruotsinkielinen oppilaitos sijaitsee noin kilometrin päässä pohjoisessa. Lähimmät päivittäistavarakaupat kaava-alueen ulkopuolelta löytyvät Ristinummelta ja Suvilahdesta noin neljän kilometrin päästä kaava-alueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella toimii ABC-aseman lisäksi yksi logistiikkayritys sekä elintarvikealan yritys. Työpaikkoja kaava-alueella on 50-100.

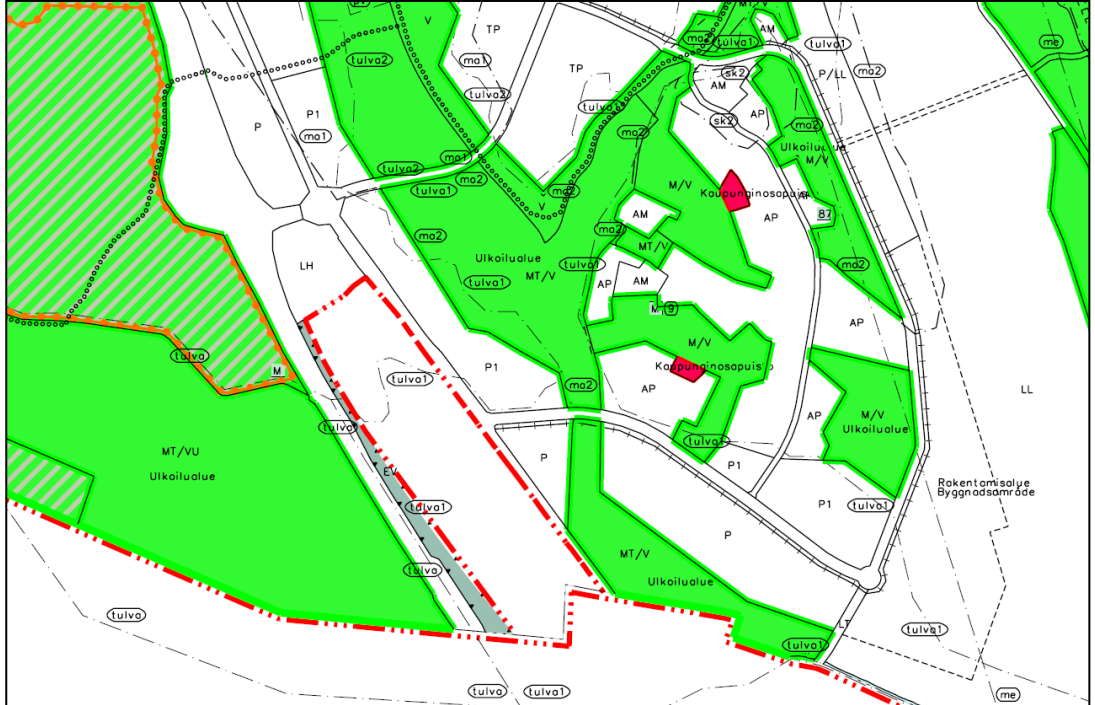
Liisanlehdon teollisuusalue ja Vanhan Vaasan sairaala sijaitsevat kahden kilometrin päässä kaava-alueesta keskustan suuntaan. Runsorin työpaikka-alue on kilometrin päässä. Lentokenttä on kahden kilometrin päässä.



Kuva 11. Työpaikat Risön ympärillä 31.12.2010 (Lähde: YKR/SYKE ja TK 2012).

Virkistys

Kaava-alueen lähellä moottoritien länsipuolella on Natura-alue, joka toimii Vaasan viheraluejärjestelmän mukaan myös retkeilyalueena. Itse suunnittelualueella on ABC-aseman kiinteistöön liittyen virkistyskäyttöön varattu alue, jossa hulevesien keräysallas toimii samalla maisema-aiheena.



Kuva 12. Vaasan yleiskaavaan 2030 liittyvä viheraluejärjestelmä.



Kuva 13. Risön ABC-asema ja hulevesikosteikko.

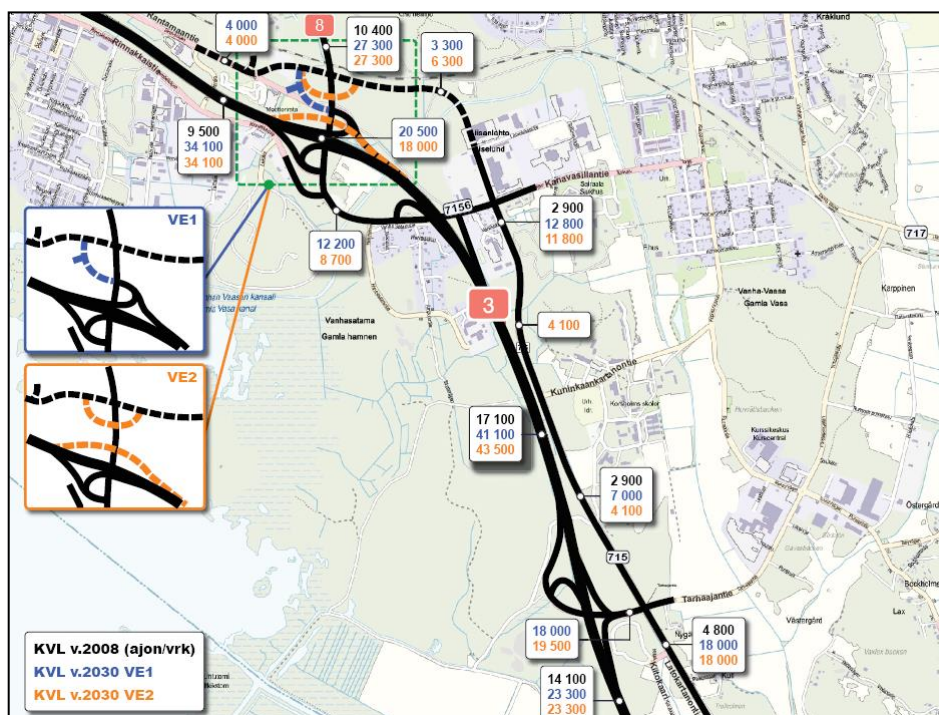
Liikenne

Pohjanmaan maankäyttö-, liikenne- ja logistiikkaselvityksen (Sito 2012) mukaan tärkein reitti tavarakuljetuksille Pohjanmaan maakunnan alueella on valtatie 8. Pohjanmaan liikennesuoritteesta lähes puolet (48 %) kohdistuu valtateille vt 3 ja vt8, joihin myös suurimmat liikennemäärät (KVL yli 10 000) keskittyvät. Valtatien läheisyys ja sitä kautta Risön alueen saavutettavuus on tärkeä peruste varata osa kaava-alueesta kaupan palveluille.

Vaasan satamatien pääsuuntaselvityksessä (Oy Talentek Ab 2010) on Vaasan seudun liikenneverkon ennusteeseen lisätty mm. Risön alueen kaupallisten hankkeiden arvioidut liikennemäärät ja tieyhteys Tuovilasta Martoisiin. Liikenne-ennusteen mukaan moottoritien liikennemäärät välillä Yhdystien eritasoliittymä – Risön eritasoliittymä kasvavat 45 000:een, jolloin tie todennäköisesti ruuhkautuu ajoittain.

Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne –tarkastelun (Matrex Oy 2009) mukaan vaihtoehto 1:en, jossa kaupalliset hankkeet toteutuvat sekä Liisanlehdossa että Risössä, aiheuttamat liikennemäärät ovat moottoritiellä Kanavasillan tien ja Tarhaajantien liittymien välissä 42 400 ajoneuvoa, joka merkitsee kasvua perustilanteeseen nähden lähes 66 %. Latokartanontien ja Kanavasillan tien liittymän eteläpuolella on 10 700 ajoneuvoa/vrk ja edelleen etelään päin (SÖF) mentäessä 3100 ajoneuvoa/vrk. Tarhaajantien liittymän eteläpuolella moottoritien liikenne on 23 100 ajoneuvoa/vrk.

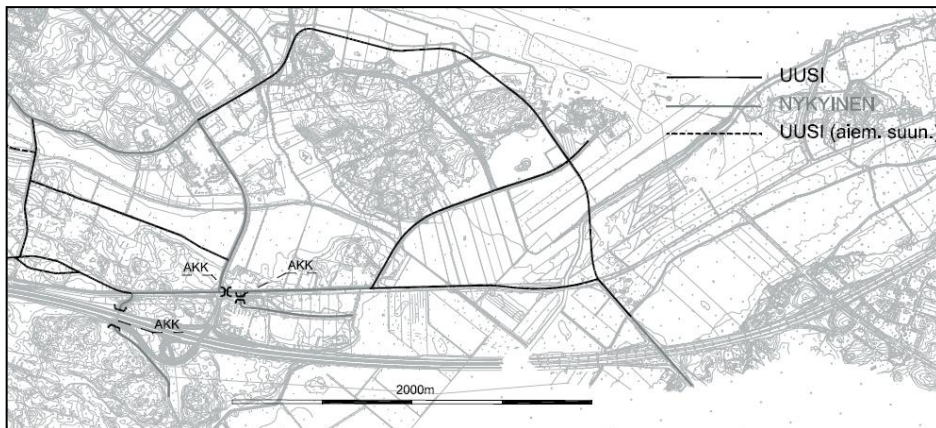
Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt –liikennesuunnitelmassa (Ramboll Finland Oy 2009) on kuvattu mm. Yhdystien ja moottoritien liittymien toimivuutta ja Yhdystien ja Latokartanontien jatkeen yhdistämistä toisiinsa vuoden 2030 tarkastelutilanteessa, jossa Liisanlehdossa ja Risössä ennustettujen liikennemäärien perustana on kaikkien kaavailtujen kaupallisten hankkeiden toteutuminen. Liikenne-ennuste perustuu Matrex Oy:n laatimaan maksimiennusteeseen. Esitettyjen liikennejärjestelyjen toimivuudet on varmistettu vuoden 2030 liikenne-ennusteen iltahuipputuntiliikenteen mukaisilla liikennemäärillä.



Kuva 14. Liikennemäärät vuoden 2008 tilanteessa (musta väri) sekä ennustetilanteessa vuonna 2030 (sininen ja punainen väri) eri verkkovaihtoehtoilla (Lähde: Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt)

Kevyen liikenteen verkko

Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt –liikennesuunnitelman mukaan kevyen liikenteen väylien reiteistä tulisi tehdä yhtenäisiä ja jatkuvia. Latokartanontien varrella kevyen liikenteen reitti on koko matkalla Kanavasillankadusta etelään. Kanavasillankadusta pohjoiseen keskustan suuntaan kevyen liikenteen reitti on erillään Latokartanontiestä. Kevyen liikenteen turvallisuutta parannetaan toteuttamalla pääreitit eri tasoon autoliikenteen pääväylien kanssa.



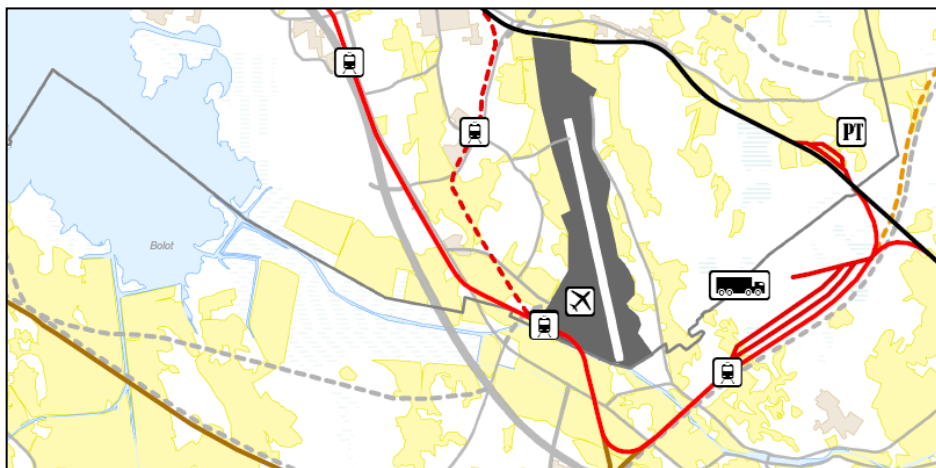
Kuva 18. Kevyen liikenteen verkko (Lähde: *Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt*).

Erikoiskuljetusreitit

Suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkon erikoiskuljetusreitteihin suunnittelualueella kuuluvat Latokartanontie ja Tarhaajantie sekä etelään päin valtatie 3. Tarhaajantien ja Latokartanontien risteyksen jatkosuunnittelussa on otettava huomioon molempiin suuntiin kääntyvät erikoiskuljetukset ja niiden tarvitsema vapaa ulottuvuus, kääntymistila ja ajourien kantavuus.

Raideliikenne

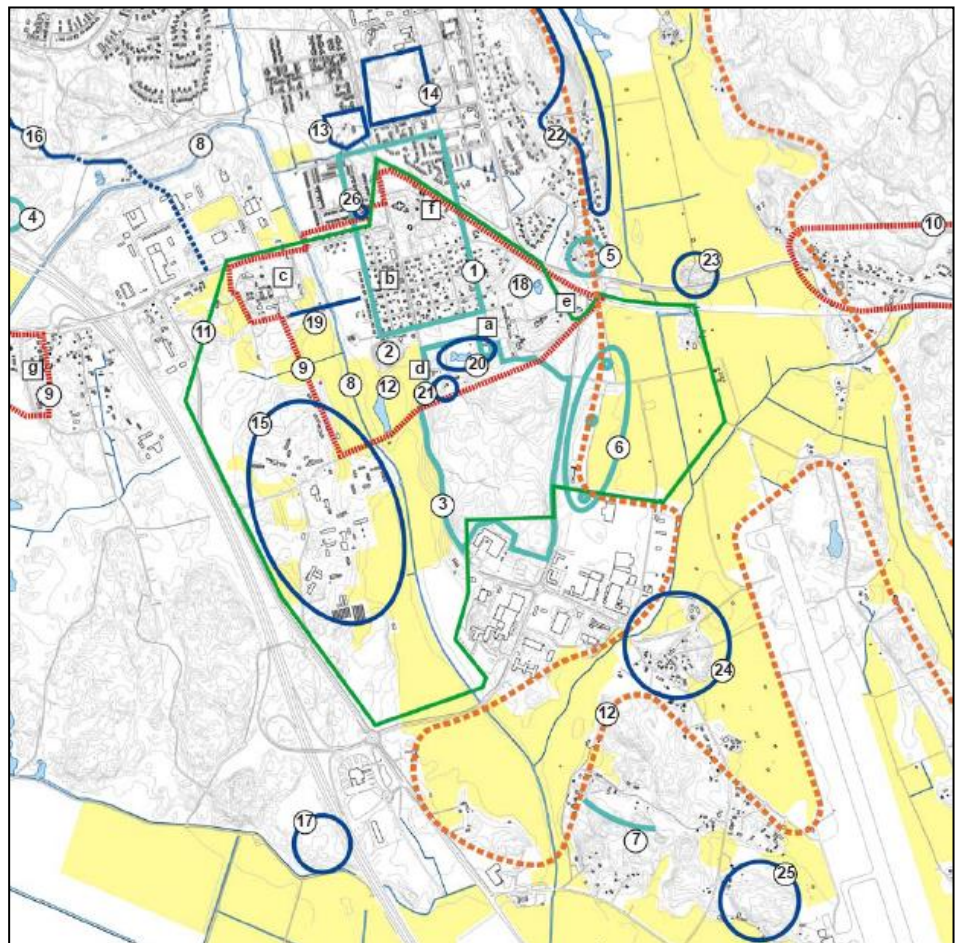
Vaasan sataman yleissuunnitelmaan liittyvässä raideliikenneselvityksessä (Pöyry Finland Oy 2010) on tarkasteltu myös henkilöjunaliikenteen mahdollisuutta kaupungin sisällä. Moottoritien varteen linjattu raideyhteysvaihtoehto lieventäisi radasta aiheutuvia este- ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia, koska se sijoittuisi samaan käytävään moottoritien kanssa. Ratalinjauus edellyttäisi moottoritien itäpuolelle osoitetun maankäytön aluevarausten tarkentamista. Linjaus saavuttaisi hyvin Risön liike- ja yritysalueen sekä Kuninkaankartanon alueen, mikä parantaisi edellytyksiä juna-asemien perustamiselle.



Kuva 19. Vaasan seudun raideliikenneselvitys Risön, lentokentän ja logistiikkakeskuksen alueilla (Lähde: *Vaasan sataman yleissuunnitelmaan liittyvä raideliikenneselvitys*)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

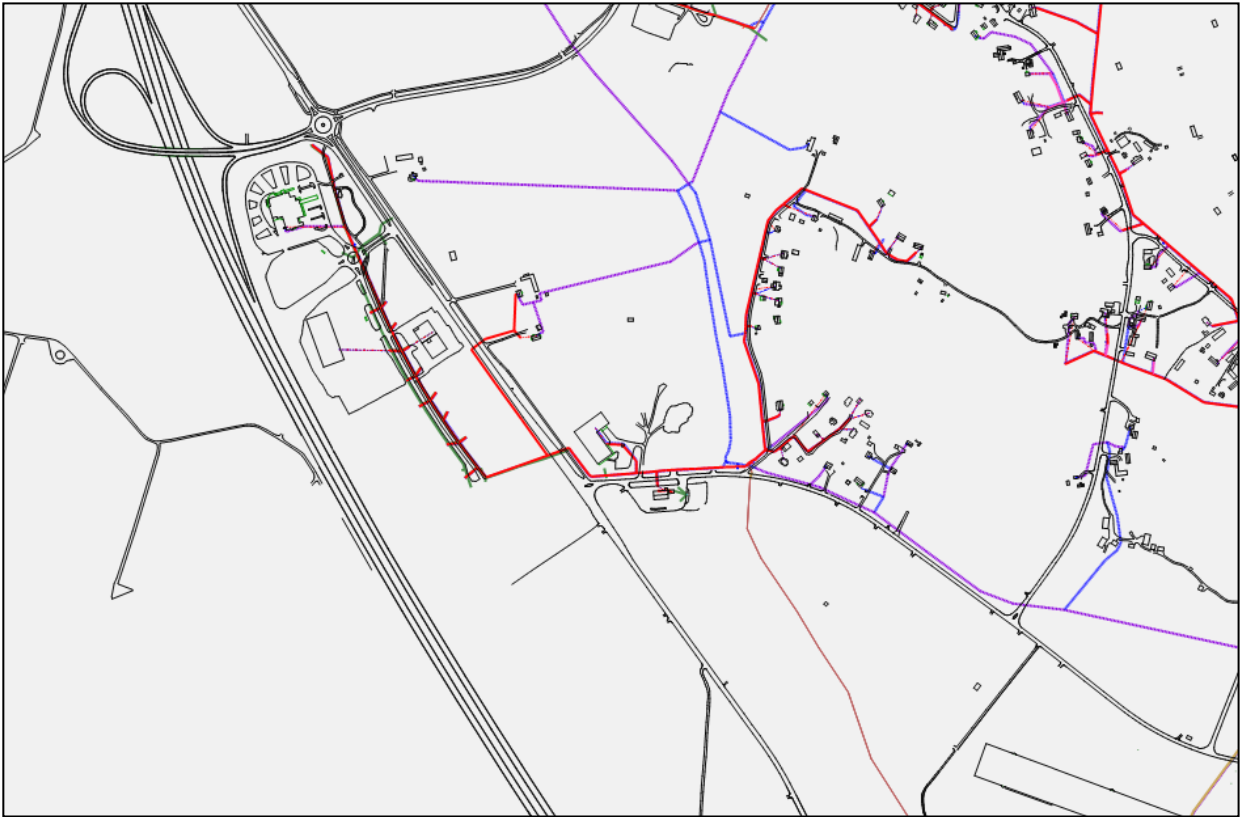
Kaava-alueella ei ole muinaismuistoja. Suunnittelualueen lähellä moottoritien länsipuolella on Risön entisen kuninkaantorpan kivijalan jäänteet. Idässä suunnittelualueeseen rajautuu maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue ja pohjoisessa Kuninkaankartanon valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Kuva 20. Vaasan eteläosan kulttuurihistoria ja –maisemakohteet (Lähde: Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi 2008).

Tekninen huolto

Asemakaavan muutosalue liittyy kunnallistekniseen verkostoon. Sähkö-, vesi- ja viemäri- ja kaukolämpö linjat kulkevat pääosin Kiitokaaren linjauksella.



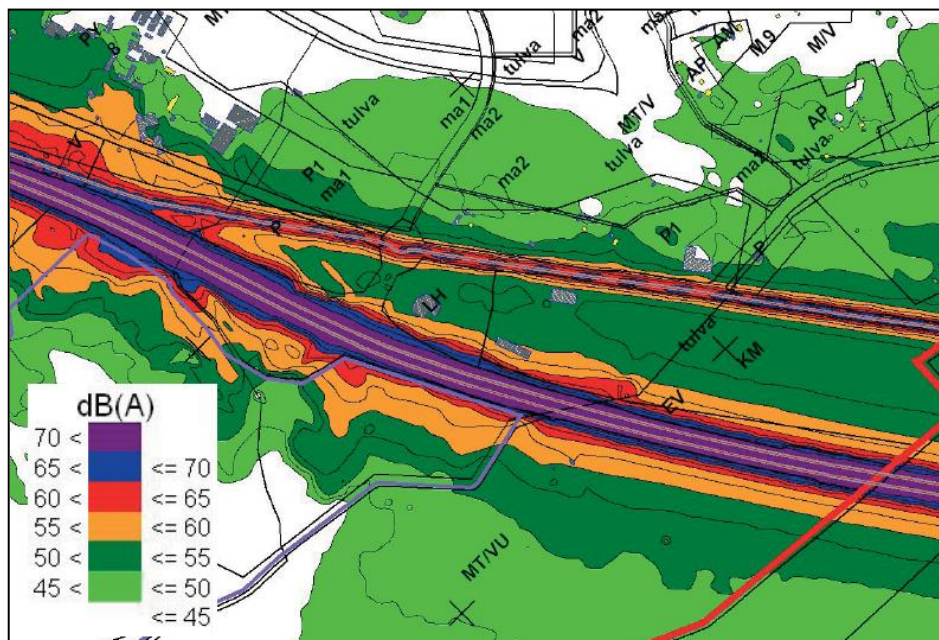
Kuva 21. Jätevesiviemäröinti (punainen), sadevesiputkisto (vihreä) ja talousvesi (sininen ja violetti).



Kuva 22. Pien- ja keskijännitekaapelit (keltainen ja sininen) ja kaukolämpö (vaaleanpunainen).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Viereiseltä moottoritieltä kantautuu jonkin verran liikennemelua kaava-alueelle. Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt –selvityksessä on kuvattu moottoritieltä kantautuvaa liikennemelua vuoden 2008 tilanteessa.



Kuva 23. Melutilanne 2008 nykyisillä tiejärjestelyillä, päivä klo 07-22, LAeq (Lähde: Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt).

Lentokentäntie 1:ssä sijainneen huoltoaseman (Shell) kiinteistöllä on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus. Kohde on kunnostettu vuonna 2002. Kiinteistölle ei jäänyt jatkotoimenpiteitä vaativia haitta-aineita. Vuonna 2000 Lentokentäntien pohjoispuolella sijainneen polttoaineaseman purkamisen yhteydessä on kunnostettu maaperästä mineraaliöljyllä pilaantunutta maata. Yhdessä jäännöspitoisuusnäytteessä öljyn (keskitisleidien) pitoisuus ylittää niukasti nykyisen VNa 214/2007 määritetyn alemman ohjearvotason, joka tulisi huomioida alueelle asuinrakentamista suunniteltaessa.

Sosiaalinen ympäristö

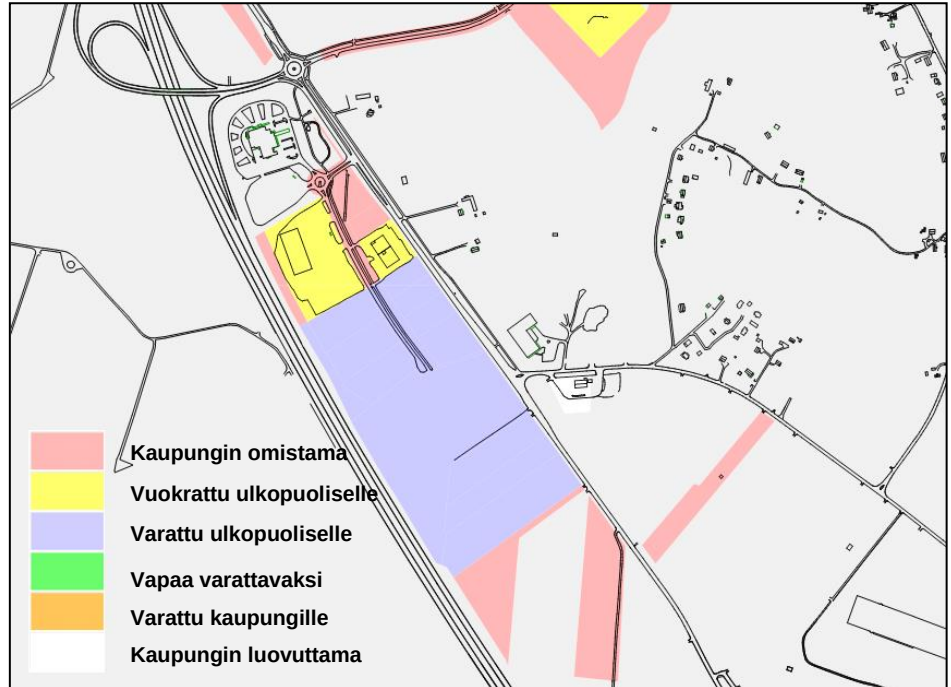
Risön aluetta voidaan pitää Vaasan eteläosan liikenteellisenä keskuksena, joka toimii rajana kaupungin ja maaseutumaiseman välillä. Moottoritien sijainti alueen vieressä ja Latokartanontien ja Tarhaajantien vilkas kiertoliittymä määrittävät paikan tämän hetkisen luonteen liikennemaisemaksi, jossa ABC-asema muodostaa keskeisen kohtaamispaikan. ABC asemasta onkin tullut ympärivuorokautinen kaikkien kansalaisten asiointipaikka, jossa voi tehdä ostoksia, ruokailla ja tavata toisia.



Kuva 24. ABC-asema keskellä liikennemaisemaa.

3.1.4 Maanomistus

Pääosa asemakaavan muutosalueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Asemakaavoitetuilla alueilla ABC-aseman tontti ja entinen huoltoaseman tontti Lentokentäntien risteyksessä ovat yksityisomistuksessa.

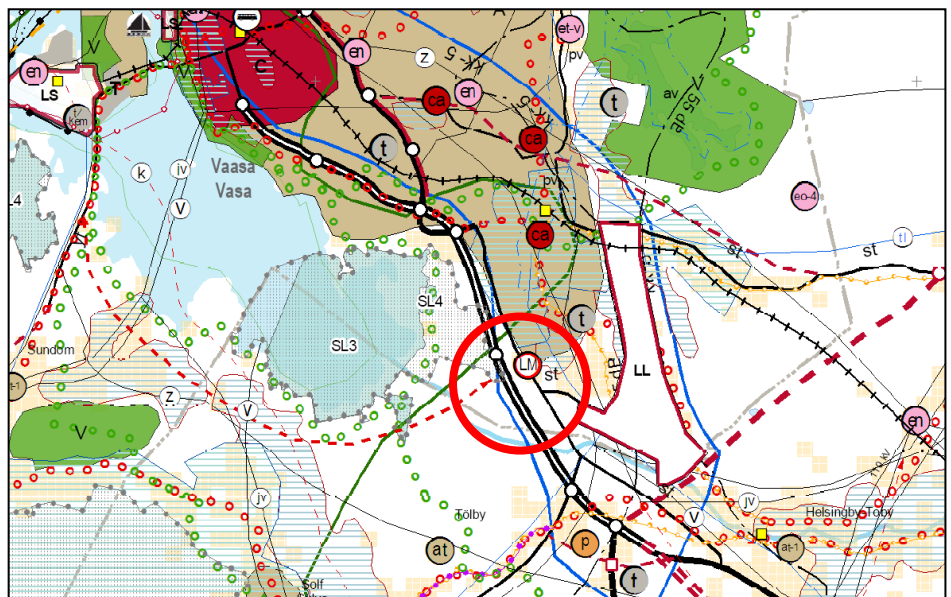


Kuva 25. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

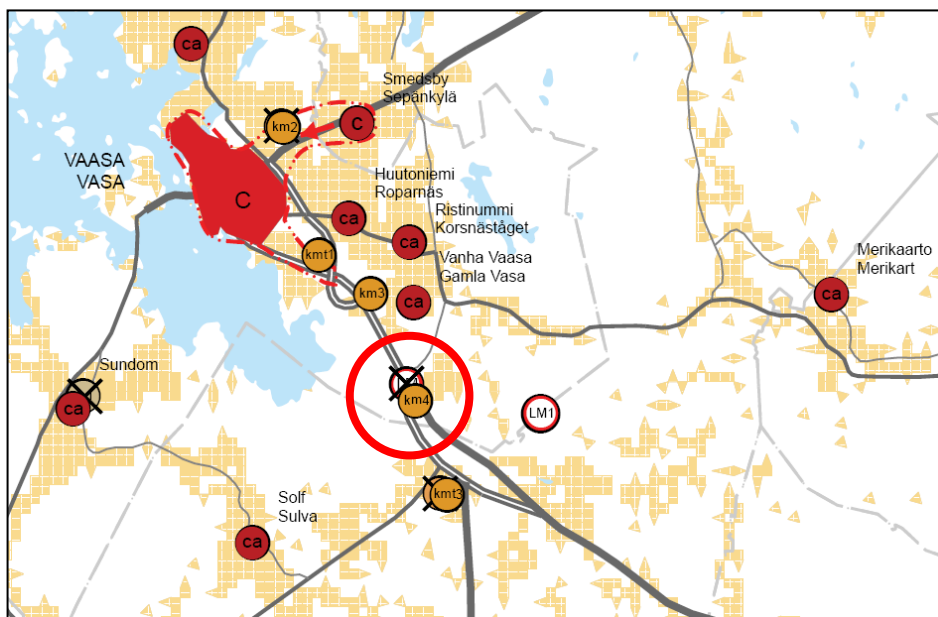
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 ja siinä kaava-aluetta koskee merkinnät LM (maaliikennetermiinali). Lisäksi alue kuuluu Vaasan laatukäytävään (kk-5).



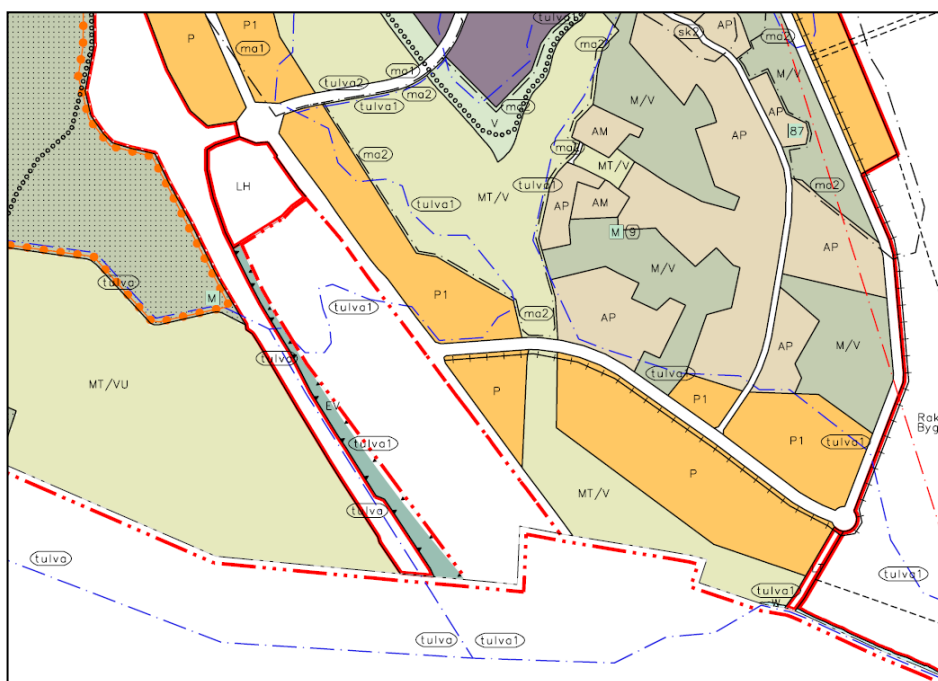
Kuva 26. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Pohjanmaan maakuntakaavan *Vaihekaava I*, kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaan alueella, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.5.2012 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 4.10.2013. Siinä kaava-alueita koskee merkintä km4, jonka mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa enintään 124 000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 5000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa, 89 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoiskauppaa. Kokonaismaakuntakaavassa Risöön osoitettu maaliikenneterminaalin (LM) merkintä kumoutui vaihemaakuntakaavan vahvistamisen myötä.

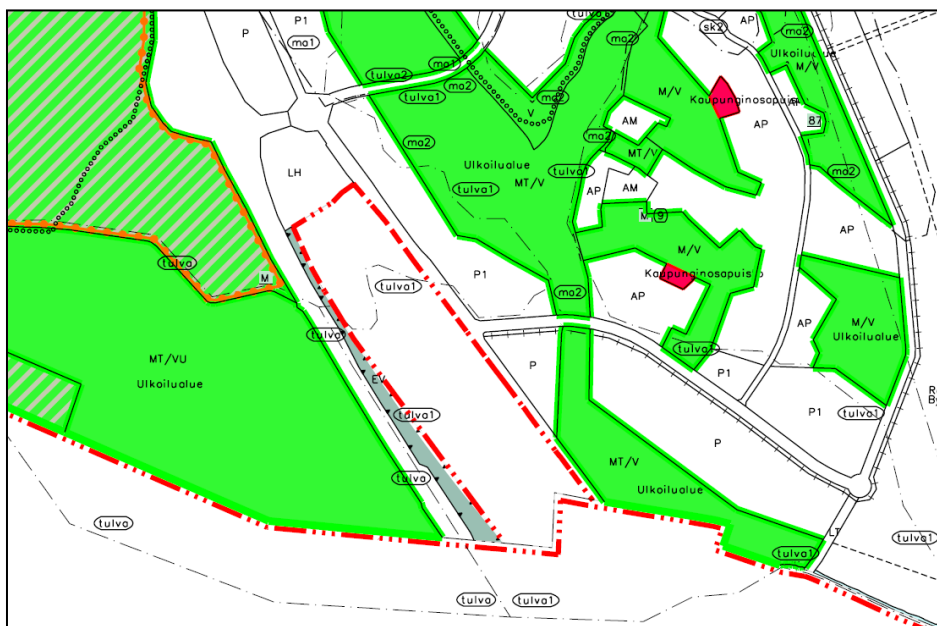


Kuva 27. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaavasta I, kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaan alueella.

Vaasan kaupungin yleiskaava 2030 on kaupunginvaltuuston hyväksymä 13.12.2011 ja se on kuulutettu lainvoimaiseksi 18.9.2014. Siinä kaava-alueen pohjoisosassa on merkitty huoltoasema-alueeksi (LH) ja kaavan itäosa palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Moottoritien varressa on suojaviheraluetta (EV). Osa kaava-alueesta kuuluu tulva-alueeseen.

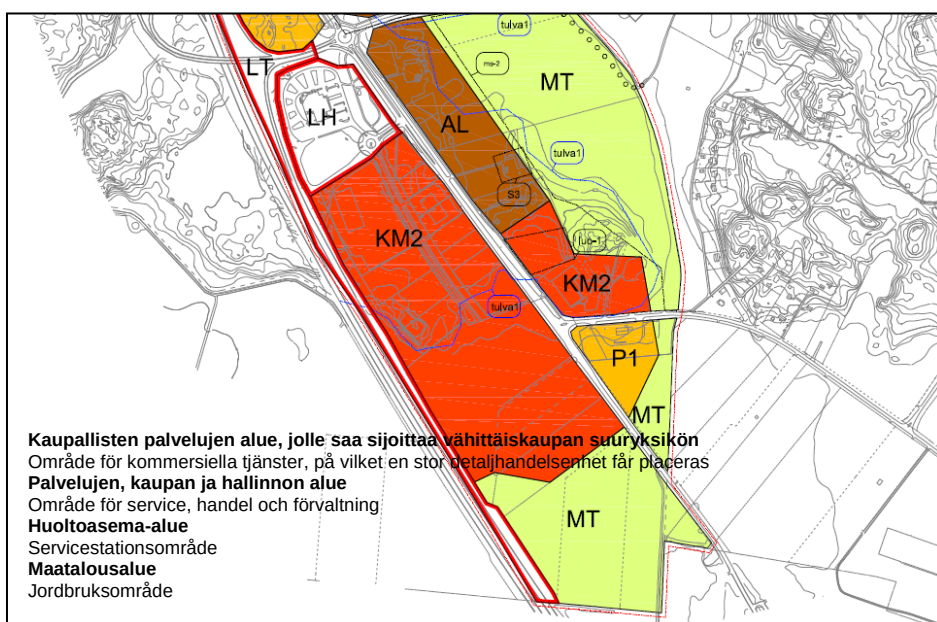


Kuva 28. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.



Kuva 29. Ote Vaasan viheraluejärjestelmästä 2030.

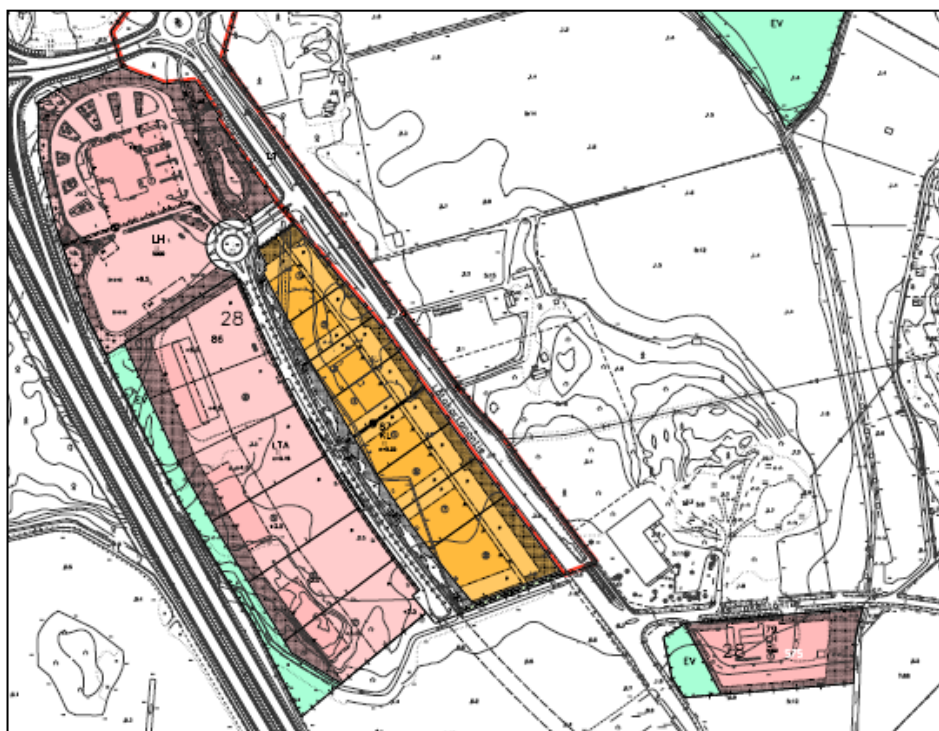
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.5.2014 Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueita koskevan ns. Laatukäytävän osayleiskaavan ja se on kuulutettu lainvoimaiseksi 28.8.2014. Osayleiskaavassa Risön alue on varattu huolto-asema-alueelle (LH), kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM2), palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa asumista (P1) ja maatalousalueelle (MT).



Kuva 30. Ote Laatuikäytävän osayleiskaavan luonnoksesta (Lähde: WSP Finland).

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat:

Alueella on voimassa 8.12.2003 hyväksytty **asemakaava nro 904**, jossa alue määriteltiin maaliikennekeskukseksi. Korttelin 86 pohjoisin tontti on merkitty huoltoaseman korttelialueeksi (LH) ja muut 4 tonttia tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA). Edellä mainittujen ja moottoritien väliin jäävä kaistale on asemakaavassa suojaviheraluetta (EV). Katualueen (Kiitokaari) itäpuoli, kortteli 87, on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja sen eteläreunalla kapea lähivirkistysalue (VP). Lisäksi alueella on voimassa 8.11.1982 hyväksytty **asemakaava nro 575**, jossa kortteli 79 on merkitty huoltoasemarakennusten korttelialueeksi. Latokartanontien ja Lentokentätien risteyksen vieressä on kaavassa merkittynä suojaviheraluetta (EV).



Kuva 31. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 10.11.2003 ja tullut voimaan 19.12.2003.

Tonttijako- ja rekisteri:

Tontti 905-28-79-1 on merkitty tonttirekisteriin 7.2.1984.
 Tontti 905-28-86-1 on merkitty tonttirekisteriin 2.2.2004.
 Tontti 905-28-86-5 on merkitty tonttirekisteriin 14.9.2006.
 Tontti 905-28-86-6 on merkitty tonttirekisteriin 14.9.2006.
 Tontti 905-28-86-7 on merkitty tonttirekisteriin 14.9.2006.
 Tontti 905-28-86-8 on merkitty tonttirekisteriin 11.5.2007.
 Tontti 905-28-87-1 on merkitty tonttirekisteriin 15.9.2006.
 Tontti 905-28-87-2 on merkitty tonttirekisteriin 15.9.2006.
 Tontti 905-28-87-3 on merkitty tonttirekisteriin 15.9.2006.
 Tontti 905-28-87-4 on merkitty tonttirekisteriin 15.9.2006.
 Tontti 905-28-87-5 on merkitty tonttirekisteriin 15.9.2006.
 Tontti 905-28-87-6 on merkitty tonttirekisteriin 15.9.2006.
 Tontti 905-28-87-7 on merkitty tonttirekisteriin 17.11.2004.
 Tontti 905-28-87-8 on merkitty tonttirekisteriin 17.11.2004.
 Rekisterialue 905-429-1-47 on merkitty tonttirekisteriin 27.11.2008.

Rekisterialue 905-426-2-50 on merkitty tonttirekisteriin 11.3.2009.
Rekisterialue 905-429-5-13 on merkitty tonttirekisteriin 5.11.1990.
Rekisterialue 905-429-5-6 on merkitty tonttirekisteriin 18.8.1948.
Rekisterialue 905-429-5-3 on merkitty tonttirekisteriin 18.8.1948.
Rekisterialue 905-429-5-14 on merkitty tonttirekisteriin 21.10.2001.
Rekisterialue 905-429-5-4 on merkitty tonttirekisteriin 18.8.1948.
Rekisterialue 905-426-2-18 on merkitty tonttirekisteriin 29.9.1965.
Rekisterialue 905-426-1-46 on merkitty tonttirekisteriin 10.9.1962.
Rekisterialue 905-426-2-26 on merkitty tonttirekisteriin 3.7.1978.
Rekisterialue 905-426-2-10 on merkitty tonttirekisteriin 16.5.1955.
Rekisterialue 905-426-1-35 on merkitty tonttirekisteriin 16.5.1955.
Rekisterialue 905-426-2-9 on merkitty tonttirekisteriin 16.5.1955.
Rekisterialue 905-429-5-12 on merkitty tonttirekisteriin 18.8.1977.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 8.1.2016.

Alue on asetettu kahdeksi vuodeksi rakennuskieltoon asemakaavan tarkistamista varten kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 16.6.2015 (111§).

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueetta koskeva nykyinen lainvoimainen asemakaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittamista alueelle. Alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella ja alueen rakentamisen vaatima tila huomioiden Vaasan kaupungin alueella vaihtoehtoista sijoituspaikkaa kaupan suuryksiköille ei ole, jolloin paineet Risön alueen rakentamiseksi vastaamaan kaupallisia tarpeita ovat suuret.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 4.9.2012 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen laatimisesta.

Kaupunginhallitus on 2.6.2008 (§ 260) varannut IKANO:lle alueen Risön Kiitokaaren varrelta esisuunnittelua varten. Suunnitteluvaraus on alun perin ollut voimassa 31.12.2008 saakka. Kaupunginhallitus on 8.12.2008 (§ 578), 18.5.2009 (§ 247) ja 21.12.2009 (§ 591) pidentänyt voimassaoloaikaa 30.4.2009, 31.12.2009 ja 31.12.2010 saakka.

Kaupunginhallitus on 21.12.2009 (§ 591) varannut KPO:lle alueen Risön Kiitokaaren varrelta esisuunnittelua varten. Suunnitteluvaraus on alun perin ollut voimassa 31.12.2010 saakka. Kaupunginhallitus on 29.11.2010 (§ 498) pidentänyt voimassaoloaikaa 31.12.2011 saakka osana laajempaa kauppakeskuskokonaisuutta ja samaan aikaan täsmentänyt alueen Risön Kiitokaaren pohjoisosaan. KPO on hakenut suunnitteluvarauksen pidentämistä vielä 31.12.2011 jälkeenkin, mitä ei kuitenkaan tätä ennen ole käsitelty kaupunginhallituksessa.

IKEA, IKANO ja KPO ovat 8.01.2010 solmineet aiesopimuksen, joka koskee Risön Kiitokaaren alueen toteuttamiseen liittyvää yhteistyötä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 24.11.2014 hyväksynyt IKEAn, IKANO:n ja kaupungin välisen aiesopimuksen sekä KPO:n ja kaupungin välisen aiesopimuksen. Ko. aiesopimusten tarkoitus olisi sopia sopimusosapuolten välisestä yhteistyöstä sen selvittämiseksi, olisiko Risön Kiitokaaren alueelle mahdollista toteuttaa yhtäältä IKEA:n ja IKANO:n, toisaalta KPO:n tavoittelemat hankkeet.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

Suunnittelualueen maanomistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.

Viranomaiset: Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Museovirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Mustasaaren kunta, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta.

Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Kaupunkikehitys, Kuntatekniikka, Kiinteistötoimi, Rakennusvalvonta, Pohjanmaan museo, Ympäristötoimi, Vapaa-aikatoimi, Kulttuuritoimi, Vaasan Talotoimi ja Vaasan Vesi.

Muut: Anvia Oyj, Vaasan Sähkö Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, VASEK Oy, Oy Merinova Ab, Vaasan Yrittäjät ry, Österbottens företagarförening rf, Pohjanmaan kauppakamari, Vaasan liikekeskusta ry., Oy Vaasa Parks Ab, Variskan aluetoimikunta, Runsor Byagårdsförening rf, Vaasan ympäristöseura ry.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 4.9.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituskokous eri hallintokuntien kesken järjestettiin 7.10.2010. Kokouksessa käytiin läpi kaavan lähtökohtaiset tavoitteet ja edellytykset alueen kehittämiseksi ja kerrottiin aluetta koskevista selvityksistä. Alueen asema tulevassa kaupunkirakenteessa edellyttää hankkeen suunnittelulta ja toteutukselta erityisen korkeatasoista kokonaisvaltaista, toiminnallista ja kaupunkikuvallista ilmettä. Pelastuslaitoksen näkökulmasta Risön alueelle tulee uutta rakennuskantaa ja työpaikkoja siinä määrin lisää, että muuttuvan maankäytön riskianalyysi osoittaa, että alueelle uuden paloaseman perustamista, jossa on ammattipalokunnan päivystys 24 h/vrk. Aloituskokouksessa kirjattiin, että hankkeessa huomioitavia asioita ovat mm.:

- Ketjukonseptien toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen sovittaminen paikan ehtoihin ja ympäröivien alueiden suunnitelmiin
- Ketjujen intressien yhteensovittaminen
- Alueen sisäisen liikenteen yleisjärjestelyt (tavaraliikenne, asiakasliikenne, pysäköinti, jalankulku, pyöräily – toimiva kokonaislogistiikka)
- Alueratkaisun strateginen kokonaistarkastelu
- Kaupunkikuvallisten tavoitteiden määrittely
- Tarvittavat yleisen liikenneverkon ratkaisut
- Tuovilanjoen ja merivesitulvaan varautuminen (myös rakennussuunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tehtävä rakenteellinen tulvasuojelu)
- Pohjarakentamisen vaatimusten perustarkastelu

MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.10.-26.10.2012 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin lausuntoja seuraavilta tahoilta:

- Pohjanmaan pelastuslaitos 15.10.2012 (saapunut 17.10.2012)
- Pohjanmaan museo 31.10.2012
- Kiinteistötoimi 13.11.2012 (saapunut 14.11.2012)
- Museovirasto 29.10.2012 (saapunut 15.11.2012)
- Mustasaaren kunta 6.11.2012 (saapunut 16.11.2012)
- Pohjanmaan liitto 4.12.2012

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

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 15.4. – 15.5.2013, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolokaudena tuli kahdeksan lausuntoa ja neljä mielipidettä.

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

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 22.12.2016-23.1.2017, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolokaudena tuli 10 lausuntoa ja kolme muistutusta.

Viranomaisneuvottelu MRL 66 §:

Asemakaavan muutosehdotuksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 31.1.2011. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 5.5.2017.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Risön liike- ja yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelu on käyty ELY-keskuksessa 31.1.2011. Neuvotteluissa annettiin seuraavia kommentteja asemakaavan muutostyötä koskien:

Mustasaaren kunta:

Seudullisesti hyvä hanke. Mahtuuko kaikki autopaikat Vaasan puolelle?

ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri:

Yhdystien kapasiteetti on ylittymässä ilman suunnittelualueen hankkeita ja Yhdystiestä onkin jatkosuunnittelu menossa. Samaan aikaan ollaan kehittämässä logistiikka-aluetta, lentokentän aluetta, Laajametsän aluetta ja Kuninkaankartanon aluetta. Risön liike- ja yritysalue muiden lähialueiden hankkeiden kanssa tuo aikanaan tarpeen lisärakentaa / parantaa ramppiratkaisuja moottoritiellä. Investointitarpeita tulee ja ne ovat tiedossa.

Risö on potentiaalinen alue joukkoliikenteen hyödyntämiselle ja joukkoliikenteen mahdollisuudet tulisi huomioida. Hankkeet parantavat joukkoliikenteen edellytyksiä. Parhaillaan on menossa tarkempi selvitys sisäisestä ja seudullisesta liikenteen suunnittelussa. Selvitys valmistuu kesällä

2011 ja selvityksestä saa tietoa työhän. Alkamassa on myös Seinäjoki-Vaasa Laatuikäytävätyö.

ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat:

Tarkempaa tulvasuojelusuunnitelmaa olisi hyvä jatkaa mahdollisimman pian. Hanke ei saisi pahentaa tulvariskiä. Jatkossa täytyy myös selvittää tuleeko hankkeesta vesilupa-asia lain muuttuessa.

Tällä hetkellä ympäristövaikutusten arviointi on kauppahankkeille harkinnan varainen. Hankkeesta on menossa kolme kaavatasoa samaan aikaan vuorovaikutteisessa prosessissa. Selvitykset tulisi olla YVA-tasoisia ja osallistuminen järjestetty. Kun selvitykset on koottu, keskustelu Elyn kanssa YVA:n tarpeellisuudesta.

Mitkä ovat hankkeen vaikutukset keskustaan ja ostovoiman siirymät? Erikoistavarankauppa kilpailee keskustan kaupan kanssa. Asukkaiden puute on ongelma Risön alueella. Uusimmassa kaupan selvityksessä koko kaupungin alueella päivittäistavarakaupan lisäneliötarve on 12 000-18 000 k-m² ja Risön liike- ja yritysalueen tarve ylittää tämän. Etelässä vähän asutusta ja tarve pt:lle Gerbyssä. Yleiskaavaa varten on vain pt-selvitys, pitääkö täydentää vielä erikoiskaupan selvityksellä?

Vaasan kaupunki / Kaavoitus:

Risö on Vaasan ja koko seudun kärkihanke. Alue tarvitsee yhden kaupallisen keskuksen, joka tukee työpaikkakeskittymää. Tavoitteena on luoda vaihtoehto-energioita käyttävä esimerkkihanke kaupan osa-alueella.

Jos kaikki kauppa (varsinkin tilaa vaativa erikoiskauppa) tulee sijoittaa keskustaan, miten ruutukaava-alue nielee hankkeiden tilatarpeet liikenteen kasvuineen yms.? Kivihaka palvelee pohjoisen alueen asukkaita ja Gerbyssä on menossa parhaillaan kaupan pienen kasvun mahdollistava asemakaavan muutos. Vaasassa työpaikkaomavaraisuus 130 % ja työpaikkakeskittymä eteläosassa. Lisäksi Risön liike- ja yritysalueen lähellä on Suvilahti, Korkeamäki, Vikby, Sulva, Tuovila yms. Uusi kaupan alue tasapainottaa yhdyskuntarakennetta ja vähentää turhaa pohjois-eteläsuuntaista liikennettä. Keskustaa täytyy samaan aikaan kehittää. Mutta jos keskitytään vain keskustaan, näivettyä koko seudun kaupallinen tarjonta.

Vaihekaavan kokonaisuus perustuu uusiin selvityksiin. Kaupunki ja liitto ovat työskennelleet tiiviissä yhteistyössä ja pitkään on kaikilla osapuolilla ollut tieto siitä, millainen kaupan kokonaisuus on tulossa Risön alueelle.

Vaasan kaupunki / Katutoimi:

Säännöllinen joukkoliikenneyhteys Risön alueelle ja ainakin Runsorin työpaikkakeskittymän kautta kulkeva uusi yhteys olisi toivottavaa. Kaikkia Vaasan Seudun raidelogistiikka –selvityksessä esitettyjä raideyhteystoiveita ei saada toteutumaan.

Viranomaisneuvottelun jatkotoimenpiteiksi kirjattiin, että ELYn edustajat tulisi olla mukana ympäristövaikutusten arviointia ja tulvasuojelua koskevissa kokouksissa ja että työkokous pidetään luonnosvaiheessa ja ehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen pidettäisiin viranomaisneuvottelu.

Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin ELY-keskuksessa 5.5.2017. Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan liitto ja Pohjanmaan maakuntamuseo olivat antaneet lausuntonsa kaavaehdotuksesta eivätkä nähneet tarpeelliseksi esittää jatkokommentteja. ELY-keskuksen kertoi näkemyksistään seuraavasti:

- KM2-aluetta ei ole asemakaavassa osoitettu Latokartanontien itäpuolelle, jonne Laatukäytävän osayleiskaavan mukaan on kaupan aluetta osoitettu. Maakuntakaavassa osoitettu kaupan kerrosala on kokonaisuudessaan osoitettu Latokartanontien ja moottoritien väliin sekä Lentokentäntien risteysseen. Tämä ristiriidassa osayleiskaavan kanssa.
- Huoltoaseman korttelialueelle LH on osoitettu liikerakentamista yhteensä 5000 k-m², josta seuraa, että korttelialueesta muodostuisi vähittäiskaupan suuryksikkö, joka tulisi merkitä KM-alueeksi korttelin sijaitessa keskusta-alueen ulkopuolella.
- Liikerakennusten KL-korttelialueella ei ole ohjattu rakentamisen sijaintia tarkemmin, mikä olisi suositeltavaa ottaen huomioon koko korttelin sijaintia risteysalueella. Kortteli ja koko kaava-alue kuuluu maakuntakaavan laatukäytävään, jonka määräyksessä asetetaan vaatimuksia korkeatasoiselle kaupunkikuvalle. KL-alueen rajausta tulisi noudattaa osayleiskaavaa.
- Liikennemäärät kasvavat rajusti ja ABC:n kiertoliittymä voidaan joutua tekemään ns. turbokiertoliittymäksi, joka tarvitsee enemmän tilaa sekä kevyenliikenteen alikulut.
- ABC:n kiertoliittymä tulisi merkitä kaduksi.
- Kasvavien liikennemäärien takia suunnitelluissa kiertoliittymissä pitää huomioida erikoiskuljetusreitien toimivuus.
- Suurten liikennemäärien takia saattaa olla tarpeen leventää Latokartanontie nelikaistaiseksi, jolloin katualueen rajausta myös levenisi.
- Liikenteelliset vaikutukset ulottuvat Yhdystien liittymiin ja jopa Padan liittymään, jonka parantaminen saattaa vaatia toimenpiteitä.
- Hulevesiä ei saa johtaa tiealueelle.
- Lentokentäntien risteyskohdalla kevyenliikenteen alikulku tehtäen kaukalorakenteena.
- Linja-autoliikenne tulee lisääntymään alueella, jolloin pysäkkien sijaintiin tulee kiinnittää huomiota.
- Latokartanontien eteläpäässä kevyenliikenteen väylä ei ollut kaavarajauksessa.
- Kaava-alueen eteläosa sijaitsee tulvavaara-alueella, jolloin siitä tulisi olla merkintä kaavakartassa.
- Hulevesien virtaus Natura 2000 –alueelle tulee huomioida.

Kaavoituksen vastineet:

- Asemakaavalla tarkennetaan osayleiskaavaa, joten kaupallisten neliöiden sijoittaminen kokonaisuudessaan moottoritien ja Latokartanontien väliin on perusteltua. Latokartanontien toiselle puolelle ei välttämättä tule mitään rakentamista ja se ratkaistaan myöhemmissä asemakaavoissa. Kaupunki ei myöskään lähtökohtaisesti ryhdy kaavoittamaan yksityisen maata.
- Asemakaavan suunnittelussa Lentokentäntien KL-alueen rajausta on muutettu osayleiskaavan rajauksesta.
- KL-korttelialue voidaan muuttaa KM-alueeksi. Maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukaiset kaupalliset neliöt eivät kokonaisuutena ylity. KL-korttelia

koskee pysäköintialueiden jäsentely- ja istutusvaatimukset, joilla varmistetaan kaupallisen maiseman sovittaminen ympäristöön.

- LH-korttelialue voidaan muuttaa KM-merkinnälle.
- Latokartanontien alikulut voidaan nähdä epäkaupunkimaisina ratkaisuin. Latokartanontien liikennenopeuksien pudottaminen ja liikenneympäristön visuaalinen turvallisuus ja kevyenliikenteen huomiointi ovat keskeisiä asioita liikenneratkaisuja toteutettaessa.
- Pohjoisosan kiertoliittymä on merkitty yleisen tien alueeksi (LT) kuntatekniikan ohjeiden mukaan.
- Kaavakartan alin rakentamiskorkeus voidaan katsoa riittäväksi. Kaavoitusvaiheessa ei ole tarkkaa tietoa rakentamisen eri toteutusvaiheista ja siksi hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelmat on määrätty esitettäväksi rakennuslupavaiheessa, jolloin toimenpiteiden riittävyys on paremmin arvioitavissa.

Jatkotoimenpiteet:

- Kaupunki on tehnyt alueen toteuttamisen kustannuslaskelmia kaupungin näkökulmasta. Kustannuslaskelmien läpikäymisen jälkeen päätetään, mitä mahdollisia muutoksia asemakaavaehdotukseen tehdään ennen sen viemistä hallinnolliseen käsittelyyn.
- Sovittiin, että ennen kaavaehdotuksen eteenpäinvientiä kaupunki ja ELY-keskus ovat vielä yhteydessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat rajoitukset ja edellytykset

Kaupalliset selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaavaa 1 ja Vaasan yleiskaavaa 2030 varten on teetetty useita kaupallisia palveluja koskevia selvityksiä viime vuosien aikana. Uusin Vaasan kaupungin teettämä kaupallinen selvitys on tehty 13.3.2014.

Kaupallinen selvitys Vaasassa –selvityksen (Santasalo Ky 2014) mukaan vähittäiskaupan lisätilantarve Vaasassa 30 %:n kaavoitusvarauksella 2012-2030 on yhteensä 172 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on 21 200 k-m², erikoiskaupan ja palveluiden osuus 82 000 k-m², ja tilaa vaativan kaupan ja auto-kaupan osuus 68 800 k-m². Mikäli kaavoitusvarausajanjaksona tarkastellaan vuosia 2012-2020 olisi kaupan ja palveluiden lisätilantarve Vaasassa yhteensä 73 200 k-m². Vuonna 2014 kaupallisia hankkeita ja suunnitelmia oli Keskustan, Kivihaan, Risön ja Liisanlehdon alueilla yhteensä arviolta noin 190 000 k-m²:n verran.

Selvityksessä todetaan, että Vaasassa on kaupan hankkeita sopivasti suhteessa liiketilan lisätarpeeseen, kun mukaan on otettu kaavoitusvaraus (+30 %). Hankkeita on enemmän kuin vaasalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, mutta Vaasan kauppa palvelee koko seutua, ja kun koko seudun tarpeeseen verrataan, on hankkeita vähemmän. Tämä merkitsee sitä, että ostovoimaa jää laskennallisesti myös tuleville hankkeille ja toteutettavaksi myös muissa kunnissa.

Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan hankkeita on Vaasassa vähemmän kuin laskennallinen liiketilan lisätarve. Tämä tarkoittaa sitä, että ostovoima riittää suunniteltuihin hankkeisiin, eivätkä ne syö nykyisten myymälöiden myyntiä. Ostovoimaa riittää myös paikallisiin lähikauppahankkeisiin.

Hankkeet ja liiketilan lisätarve Vaasassa

k-m ²	Hankkeet	Keskus- tassa	Muilla alueilla
Päivittäistavarakauppa	15 000	2 000	12 850
Erikoiskauppa ja palvelut	72 000	22 000	50 000
Tiva ja autokauppa	104 000	14 500	84 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	191 000	38 500	147 050

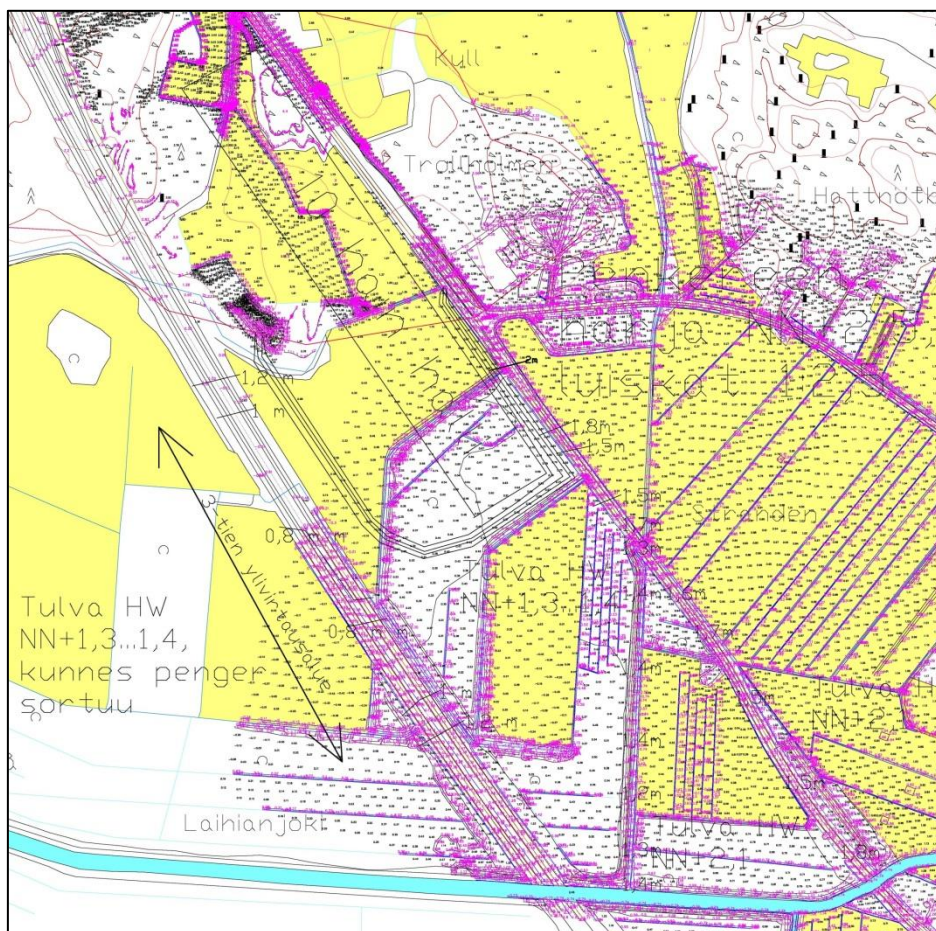
k-m ²	Liiketilan lisätarve 2012-2030 kaavoitusvarauksella				
	Muu asiointi- alue			Keskusta- Muut alueet alueet	
	Vaasa		Yhteensä		
Päivittäistavarakauppa	21 200	13 300	34 500	31 100	3 500
Erikoiskauppa ja palvelut	82 000	49 800	131 800	105 400	26 400
Tiva ja autokauppa	68 800	44 100	112 900	5 900	107 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	172 000	107 200	279 200	142 400	136 900

Kuva 32. Kaupan hankkeet ja liiketilan lisätarve Vaasassa (Lähde: Kaupallinen selvitys Vaasassa, Santasalo Ky).

Laihianjoen tulvasuojelu

Suomen Salaojakeskus Oy laati vuonna 2008 alustavan Laihianjoen tulvasuojelutarkastelun Vaasan Airport Parkin alueella. Alustavan tarkastelun mukaan tulvavaara-alueelle rakentamista pitäisi yleensä välttää, mutta jos rakentaminen on välttämätöntä, niin kastuvat rakennusosat tulisi nostaa tulvarajan yläpuolelle. Lisäksi on huomioitava, ettei täyttöjä tai teitä saa tehdä tulvavesien virtausreiteille.

Vakavin tulvatilanne syntyy, mikäli Laihianjoen silta-aukkoihin pääsee muodostumaan jääpatotulva. Tällöin tulvavirtausalueen täytyy olla mahdollisimman laaja moottoritien varrella. Vesi saattaa nousta Latokartanontien ja Lentokentäntien risteyksen kohdalla jokivesipinnan tasoon eli jopa NN+2,34.



Kuva 33. Risön liike- ja yritysalueen alustava tulvapengersuunnitelma (Lähde: Laihianjoen tulvasuojelu Vaasan Airport Parkin alueella, Suomen Salaojakeskus Oy, 2008).

Risön alueen tulvapalaveri on pidetty 4.4.2011. Läsnä oli edustajia Maveplan OY:stä, ELY-keskuksesta, Pelastuslaitokselta, Katutoimesta sekä Kaavoituksesta. Tulvasuojelun osalta todettiin seuraavaa:

- Risön kauppakeskushankkeen alue on ikään kuin kaukalossa, jonne sateiden ja varsinkin kesäisten rankkasateiden seurauksena hulevesiä tulee paljon ja ne tulee voida johtaa pois hallitusti. Tulvapenger tarvitaan puolestaan mahdollista Laihianjoen tulvimista vastaan.
- Tulvapenkereen rajauksessa on pyritty siihen, etteivät vesistöolosuhteet muutu, jolloin YVA-prosessia ei tarvita nykyinsäädännön mukaan. Entisen Shellin kiinteistön aluetta Lentokentäntien ja Latokartanontien risteyksessä on mahdollista vähäisessä määrin laajentaa huomioimalla tulvasuojaus.
- Maanalaiset hulevesikasetit voivat olla osaratkaisu, mutta eivät riitä yksinään, vaan tulvapenkereen sisäpuolelle tulee sijoittaa vähintään 15 000

m³:n hulevesien keräysallas ja pumpput. Sijoittamalla osa pysäköintialueista matalalle alalle, voidaan tätä käyttää hulevesien purkualueena, kun rankkasateet aiheuttavat keräysaltaan täyttymisen.

- Tulvapenger joudutaan todennäköisesti paaluttamaan.
- Hulevesien käsittely kannattaa pilkkoa osiin, ettei kaikkea tarvitsisi pumpata pois alueelta. Hulevesikasetit, keräysallas, imeytys maaperään, mahdolliset turvekatot jne.
- Tulvasuojelun suunnittelun näkökulmasta toivotaan, että kattopinta-alat ja mitoitukselliset lähtöarvot olisivat suhteellisen tarkasti tiedossa, jottei suojausmitoituksia tarvitsisi laskea moneen otteeseen.

Palosuojelu

Risön alueen tulvapalaverissa käsiteltiin myös alueen varautumista palotorjuntaan. Todettiin, että:

- Risön alue on tällä hetkellä n. 10 minuutin toimintasäteellä pelastuslaitokselta. Kauppakeskushankkeen suuri koko vaikuttaa alueen riskiluokkaan, joka on nousemassa ja vaatisi kuuden minuutin saavutettavuutta. Tämä tarkoittaa käytännössä, että tulevaisuudessa tulee harkittavaksi uuden paloaseman sijoittamista riittävän lähelle aluetta.
- Suunniteltujen rakennusten pinta-alat ovat niin suuria, että palomitoitusta ei voitane tehdä Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1 taulukkomitoituksella, vaan kysymykseen tulee toiminnallinen palomitoitus. Paloteknisesti on eduksi jakaa rakennusmassat kolmeen eri kokonaisuuteen. Massojen välissä voi kuitenkin olla pieni toiminnallinen yhteys.

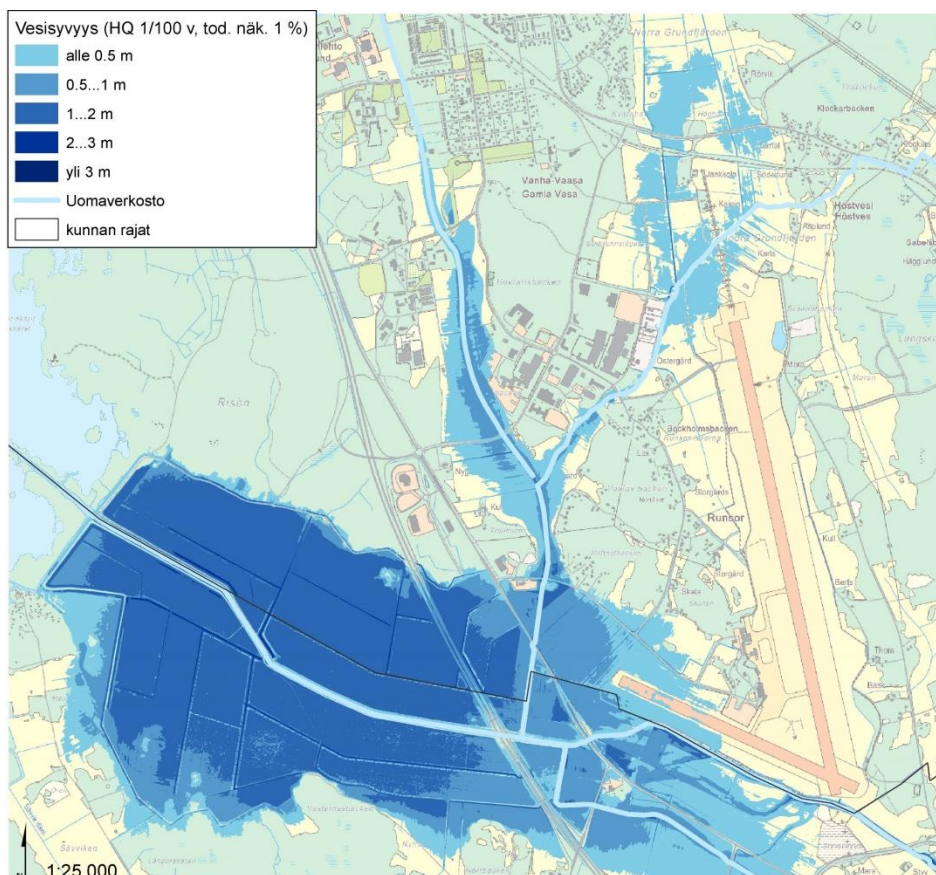
Muuttuvan maankäytön vaikutukset Risön alueen tulvariskeihin

lina Marttila on opinnäytetyössään *Muuttuvan maankäytön vaikutukset Risön alueen tulvariskeihin* (Vaasan ammattikorkeakoulu 2014) käsitellyt Risön alueen tulvaherkkyuden huomiointia maankäytön suunnitteluvaiheessa. Muuttuvan maankäytön vaikutuksia tulviin on selvitetty tekemällä alueelta poikkileikkauksia ja tutkimalla poikkileikkausten pinta-aloja ja niissä tapahtuvaa muutosta. Tehtyjen selvitysten mukaan tulvapenger ei pahenna alueen tulvariskejä. Eri rakenteita, kuten teitä, suunniteltaessa tulisi huomioida niiden padottava vaikutus ja vaikutus tulvaveden virtaussuuntaan. Selvitys on tehty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle Ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualueen Vesistöyksiköön.



Kuva 34. Risön kaava-alue ja valtakunnallisesti merkittävä tulvariskialue.

Muuttuvan maankäytön vaikutukset Risön alueen tulvariskeihin –opinnäytetyössä esitetään, että alin suositeltava rakennuskorkeus tulvariski-alueella perustuu kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeuteen, joka Risön alueella on 1,9 metriä (N60), johon Laihianjoen suuren jääpatoriskin vuoksi tulee huomioida 80 cm:n lisäkorkeus, jolloin vaurioituvat rakenteet tulisi sijoittaa vähintään 2,70 metrin (N60) yläpuolelle. Myös laatuikäytävän osayleiskaavassa on tulvariskialueita, joita koskee tulva-1 –määräys, jonka mukaan tulva-alueella tulvavahingoille alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella 2,7 metriä (N60).



Kuva 35. Kartta, jossa on kuvattu todennäköisyydellä kerran 100 vuodessa tapahtuvan vesistötulvan vaikutusalueita (Lähde: SYKE -13: © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MML/13).

Opinnäytetyössä on tutkittu tulva-alueen poikkileikkauksia Laihianjoen tulvapenkereestä Risön liike- ja yritysalueen suunniteltuun tulvavalliin. Suunniteltu tulvavalli tulisi pienentämään virtausalan poikkileikkauksen pinta-alaa. Pienimmillään virtausala oli noin 303 neliometriä ja suurimmillaan 555 neliometriä. Kerran tuhannessa vuodessa toistuvan tulvan aikana Laihianjoen reunapenkereen ja Latokartanontien ylitse virtaa vettä noin 250 neliömetrin alalta ja vuoden 1984 tulvakorkeuksillakin virtausala on noin 380 neliometriä, jolloin pahimmassakaan tapauksessa ei tulvapenkereestä pitäisi olla merkittävää haittaa tulvariskien kannalta. Pengerryksalueella poikittain olevan ojan kaivuunmassat muodostavat penkereen, joka vaikuttaa tulvatilanteessa tulvaveden virtaamiseen huomattavasti. Nämä kaivuunmassat tulisikin tasata.

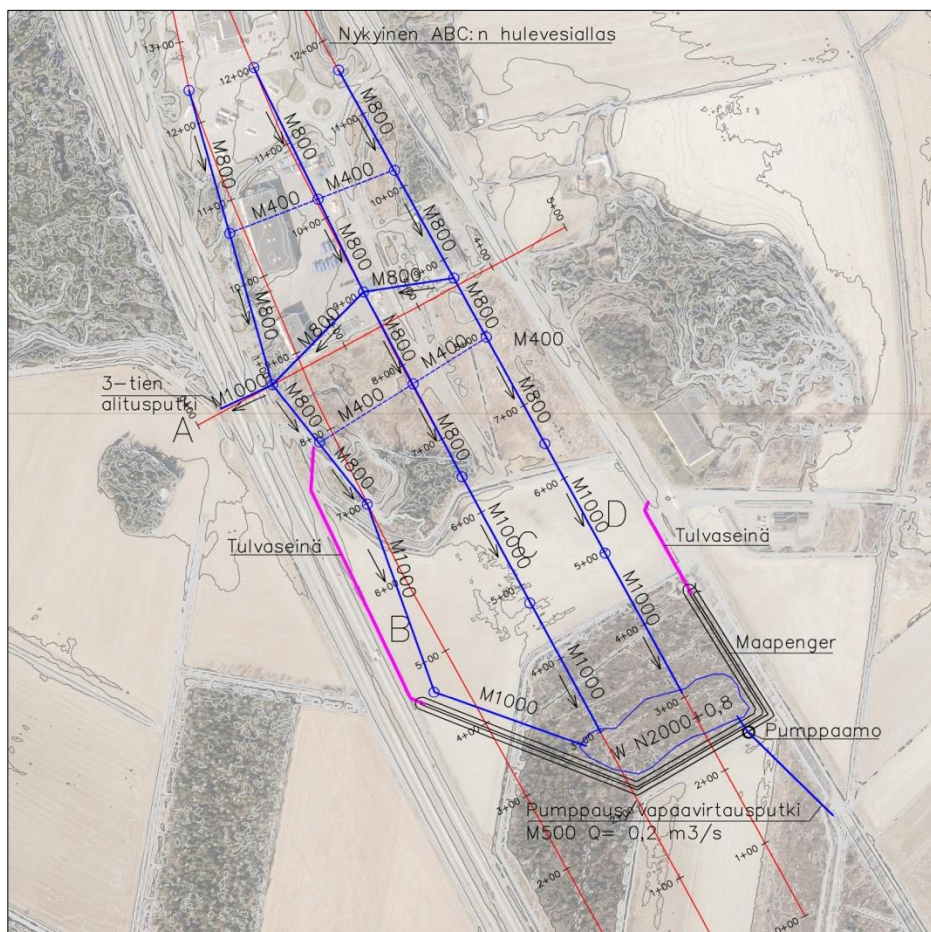
Kuntatekniikka on 22.9.2014 tehnyt kustannusarvion tulvapenkereen rakentamiseksi. Kokonaishinta on 566 800 € (alv. 0%). Kustannusarvion laskelmien perustana on käytetty tulvapengertä, jota ei paaluteta.

Risön liike- ja yritysalueen tulvasuojelun yleissuunnitelma (Maveplan Oy, 2015)

Risön liike- ja yritysalueen tulvasuojelun yleissuunnitelmassa tarkasteltiin kahta vaihtoehtoa alueen tulva-alttiiden osien rakentamiseksi. Vaihtoehto A:ssa tulvasuojaus toteutettaisiin alueen eteläosassa tulvaseinillä ja maapenkereillä ja näiden sisään jäävällä hulevesialtaalla. Kustannusarvio tulvaseinien, maapenkereen, hulevesialtaan ja pumppaamon osalta on noin 0,4 milj. € + alv. Maatäyttöjen osalta kustannusarvio on noin 0,8-1,0 milj. € + alv.

Vaihtoehto B:ssä on tarkasteltu tilannetta, jossa tulvasuojausta ei toteuteta, vaan alueella noudatetaan alinta rakentamiskorkeutta N2000+3,13 alavalla eteläosalla. Tällä alueella rakennukset on perustettava paaluille. Matalaa alueen osaa, jota käytetään pääasiassa pysäköintiin, voidaan täyttää lentotuhkalla enintään 1,7 metriä. Kustannusarvio on tällöin vaihtoehto B:n täyttöjen osalta noin 1,6 milj. € + alv. Molemmissa vaihtoehdoissa alueen hulevesijärjestelmän rakennuskustannusarvio runkoputkineen ja kaivoineen on yli 1 milj. € + alv. Kustannuksia ei ole arvioitu rakennushankkeiden sadevesijärjestelmän osalta, koska ne joudutaan joka tapauksessa rakentamaan. Tuhkatäytön ja reuna-alueiden vakavuus ja täytön painuminen täytyy selvittää maaperätutkimusten avulla.

Vaikka vaihtoehto B on jonkin verran kalliimpi, sen etuna on se, että rakennukset ja pääosa pysäköintialueista ovat turvassa tulvilta. Johtopäätöksissä todetaan, että ensisijaisesti tulisi alueen eteläosan rakennukset ja niiden kulkuyhteydet rakentaa alimman suositellun rakentamiskorkeuden yläpuolelle ja huomattavan osan eteläpään pysäköintialueesta voisi jättää alavaksi, koska alue on maatalouspenkereellä suojattu. Toissijaisesti alueen eteläosa suojataan penkereellä ja tulvaseinillä ja rakennukset ja niiden kulkuyhteydet rakennetaan suurimman havaitun tulvakorkeuden yläpuolelle, mutta huomattava osa eteläpään pysäköintialueesta voidaan jättää alavaksi. Rankatkin hulevesitulvat pysyvät hallitusti penkereen sisällä.



Kuva 36.
Hulevesijärjestelmäkartta
(Lähde:Maveplan 2015).

Liikealueen maarakenteiden rakennettavuusselvitys (Ramboll 2015)

Tavoitteena oli selvittää tulvavallisuojaukselle vaihtoehtoratkaisuna tuhkapengerrystä ja esirakentamisen mahdollisuuksia niin, että pohjamaan painumat eivät muodostu haitallisiksi eikä penkereiden murtumisvaaraa ole.

Savi-silttikerroksen syvyysvaihtelujen perusteella alueelle suunniteltavat rakennukset tulee perustaa kovaan pohjaan ulottuvien normaalien teräsbetonisten tukipaalujen varaan suurten kuormituskeskittymien takia. Myös alapohjat tulee perustaa tukipaalujen varaan, jottei lattian painumia syntyisi. Rakennuksista lähtevät putkistot tulee kiinnittää rakenteisiin ja rakenteiden ulkopuolella olevat liitokset tehdään joustavina toimivuuksien varmentamiseksi. Selvitysalueen luoteispuolisella osalla, jossa sijaitsee mäkialue ja sen viereisillä peltoalueilla savi-kerrostumien syvyys on vanhojen tutkimustietojen perusteella pienempi, on mahdollista, että rakennukset ja niiden alapohjat voidaan perustaa moreeniin ulottuvan massanvaihtotäytön varaan. Selvitysalueelle tulevat raskaammat rakenteet (esim. aluevalaisimet) tulee myös perustaa tukipaaluille.

Vakavuustarkastelujen perusteella selvitysalueen piharakenteet voidaan toteuttaa tulvatason ja turvavaran edellyttämään tasoon ilman penkereen sortumisvaaraa erityisesti, kun käytetään tuhkapengertä. Luiskakaltevuudeksi suositellaan vähintään 1:3.

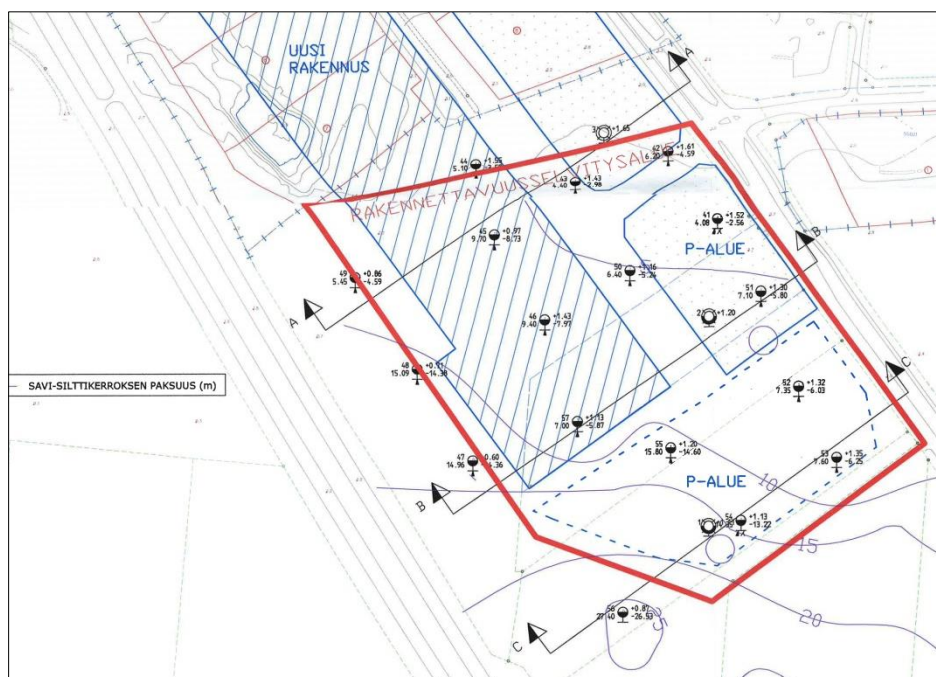
Liikennöitävillä piha-alueilla suurimpana ongelmana ovat penkereiden aiheuttamat painumat savi-silttikerroksen puristuessa kokoon pengerkuormituksen vaikutuksesta. Painuminen on lisäksi suhteellisen pitkäaikaista. Käytettäessä

tuhkapengerrakennetta, kokonaispainumien suuruus vähenee 23-25 % normaalipenkereen painumista, mutta painumat jäävät silti verraten suuriksi varsinkin selvitysalueen eteläosassa, missä pengerryskorkeudet ovat suurimpia ja savikko paksuimmillaan. Alueen eteläosaa lukuun ottamatta tuhkapenkereen painumat pysyvät sallitulla tasolla eli alle 80 cm:n.

Jotta selvitysalueen keski- ja eteläosaakin voitaisiin käyttää liikennealueena ilman suurten painumien aiheuttamaa tulvavaaraa, voidaan rakentamisessa käyttää esim. seuraavia vaihtoehtoisia toimenpiteitä:

- Pohjamaan savi-silttikerrostuma vahvistetaan kalkki-sementtipilarein ja/tai massastabiloinnilla, jolloin painumat saadaan vähennettyä oleellisesti.
- Alueen kaakkois- ja lounaissivustoille rakennetaan tulvapenger, joka perustetaan pilari- tai massastabiloinnin varaan. Tällöin piha-alueiden taso voidaan alentaa alle tulvatason.
- Jos pengerkorkeus säilytetään tulvarajan yläpuolella (+2,8m), käytetään penkereen kevennysmateriaalina lentotuhkaa kevyempää täyttöä, esim. vahtolasimurskaa, jolloin painumat saadaan myös pienennettyä.
- Painumia nopeutetaan esikuormituspenkereellä. Tästä voi olla hyötyä vain matalien savikkojen osalta alueen koillisreunalla, missä voidaan käyttää yli-pengerrystä ja kokonaispainumat ovat nopeimpia. Painuminen on syvien savikerrostumien osalta hidasta.

Piha-alueiden penkereiden aiheuttaman painumisen vuoksi ongelmana tulevat olemaan myös pihojen kuivatusjärjestelmiin kohdistuvat painumat. Mikäli alueet tehdään tuhkarakennepenkerein, kuormitukset aiheuttavat myös sadevesiputkistojen ja niiden kaivojen painumista, jolloin niiden toimivuus voi vaarantua viettokaltevuuksien muuttuessa. Putkistoja ei kuitenkaan voida perustaa eri tavoin kuin pihan penkereet (esim. paalutus, stabilointi), koska tällöin putkistojen kohdalla tulee muodostumaan haitallisia painumaeroja. Mikäli penkereen alapuolista pohjamaata ei vahvisteta, voidaan putkistojen painumaeroja jonkin verran vähentää asentamalla putkien asennusalan alle teräspoimulevyarinat jäykisteiksi.



Kuva 37. Pohjatutkimuskartta Risön selvitysalueen rakennettavuudesta (Lähde: Ramboll 2015).

4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

4.5.1 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot VE 1 ja VE 2

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on päädytty tarkastelemaan kahta eri maankäyttövaihtoehtoa VE 1 ja VE 2. Niiden keskeisin ero toisiinsa on rakennettavan korttelialueen ulottaminen kaakkoon Laihianjoen tulva-alueelle.

Kaava-alueen pohjoisosassa nykyisin oleva huoltoaseman korttelialue (LH) on molemmissa vaihtoehdoissa nykyisin voimassa olevan kaavan mukainen.

Vaihtoehto 1:ssä on nykyinen tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA) korvattu kokonaisuudessaan liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitetun myymäläkeskittymän (KMK). Kortteli on jaettu kolmeen tonttiin. Kortteliin voidaan rakentaa enintään 4600 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja, 84 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja ja 30 000 k-m² muun erikoiskaupan tiloja. Vaihtoehto 2:ssa on KMK-korttelin osalta sama mitoitus, mutta osa nykyisestä tavaraliikenneterminaalin korttelialueesta (LTA) on jätetty paikoilleen, jolloin KMK-kortteli työntyy noin 150 metriä kaakkoon Laihianjoen tulvasuojelualueelle.

Nykyisin aluetta pituussuunnassa kulkevaa Kiitokaarta on VE 1:ssä siirretty ja suoristettu 20-50 metriä itään, jolloin osa asiakaspysäköinnistä voidaan sijoittaa kaupparakennusten eteen. VE 2:ssa Kiitokaarta on suoristettu ja siirretty vain noin 10 metriä, jolloin kaupparakennusten eteen ei jää pysäköintitilaa suuria automääriä varten. Pääosa pysäköinnistä tulee molemmissa vaihtoehdoissa sijoittaa kaupparakennusten kellaritiloihin ja Latokartanontien varrella oleville autopaikkojen korttelialueille (LPA). Yhteensä pysäköintipaikkoja KMK- ja LPA-kortteleita koskien VE 1:ssä on noin 3100 ja VE 2:ssa noin 2900. Pysäköintinormi päivittäistavarakaupan osalta on 1 ap/20 k-m² ja muun kaupan osalta 1 ap/50 k-m².

Molemmissa vaihtoehdoissa KMK-korttelin tonttien huoltoajo tulee keskittää yhteisesti korttelin länsisivulle. Moottoritien ja huoltopihan väliin korttelialueen puolelle tulee rakentaa vähintään 8 metriä korkea huoltotoiminnot peittävä suoja-aita, johon pääosa myymälöiden ulkoisista valomainoksista tulee sijoittaa.

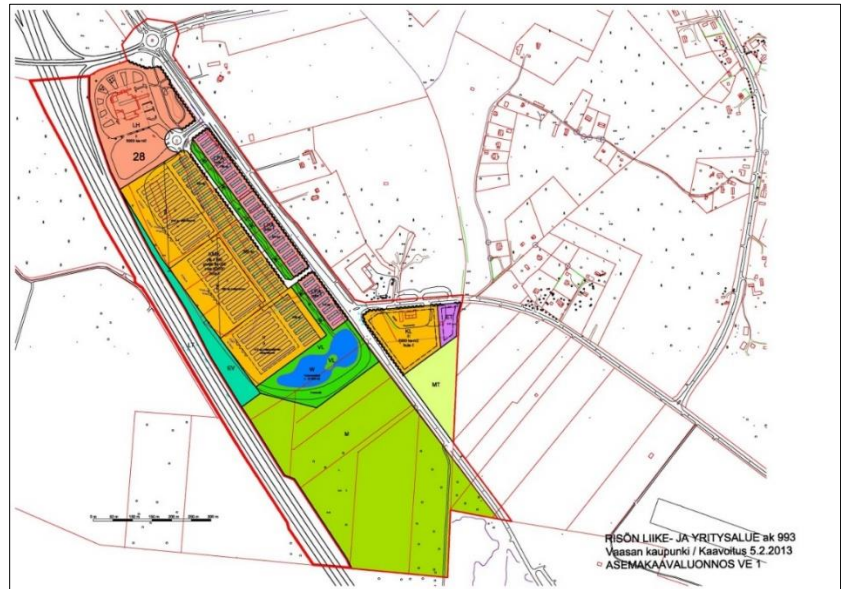
KMK-kortteleihin liittyvät pysäköintialueet (LPA) on jäsennöitävä puuistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Vaihtoehto 1:ssä Latokartanontien varrella nykyisin oleva liikerakennusten korttelialue (KL) on kokonaisuudessaan muutettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Vaihtoehto 2:ssa on sen sijaan jätetty pienehkö alue KL-kortteliksi. Rakennusoikeutta tähän kortteliin on merkitty 3000 k-m².

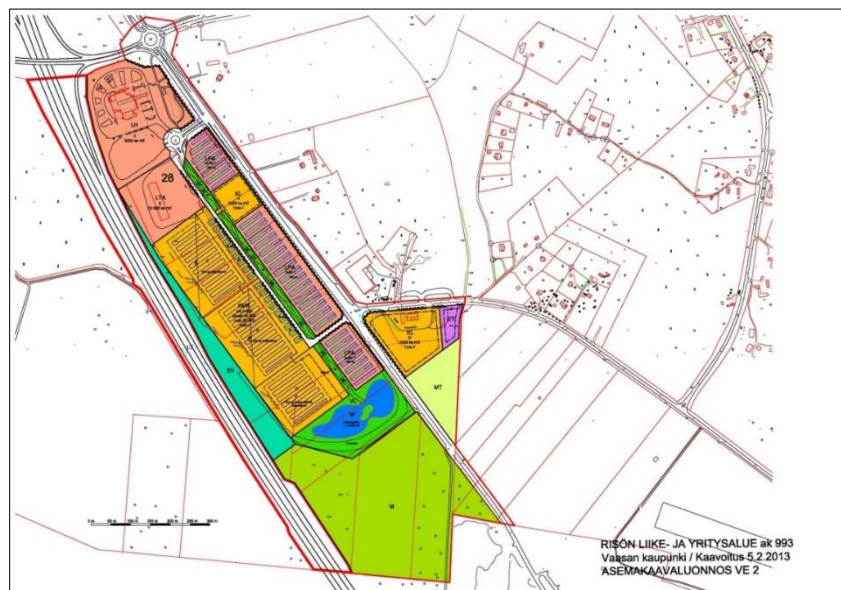
Lentokentäntien eteläpuolella on molemmissa vaihtoehtoissa varattu liikera-kennusten korttelialue (KL), johon kerrosalaa on merkitty 5000 k-m² sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jolle voi sijoittaa esimerkiksi pienehkön paloaseman.

Molemmissa vaihtoehtoissa on varauduttu Laihianjoen tulvasuojeluun varaa-malla kaupallisen alueen kaakkoispäätyyn tulvavallein ympäröity lähivirkistys-alue (VL), jolle on mahdollista rakentaa 15 000 m³:n ylivuotoallas, joka toimii myös maisemakohteena. Kapeahko ja pitkä lähivirkistysalue kulkee molemmissa vaihtoehtoissa KMK- ja LPA- alueen välissä. Tälle alueelle on mahdollista koota alueen hulevesiä ja johtaa niitä alueen kaakkoispäädyn hulevesialtaaseen. Alueen hulevesistä on annettu erillinen määräys, jolla pyritään varmistamaan hulevesien viivytysjärjestelmien suunnittelu ja niiden hyväksyminen ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaava-alueen etelä- ja itäosassa on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja maatalousaluetta (MT). Moottoritien ja KMK-korttelin välillä on suojaviheralue (EV). Kaava-alueella Latokartanontie on muutettu katualueeksi.



Kuva 38. VE 1.



Kuva 39. VE 2.

4.5.2 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnosten VE 1 ja VE 2 nähtävilläoloaikana 15.4.-15.5.2013 on tullut kahdeksan lausuntoa ja neljä mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetystä lausunnoista ja mielipiteistä:

Anvia Verkot 11.4.2013 (saapunut 17.4.2013)

Anvialla on kaupungin alueella kaapelireittejä maahan kaivettuna. Mahdollisissa kaivamistöissä täytyy ottaa huomioon kaapelireitit Anvialla ei ole muilta osin huomautuksia asemakaavan muutokseen.

Vaasan Sähkö / Kaukolämpöyksikkö 15.4.2013 (saapunut 19.4.2013)

Vaasan Sähkö Oy:n kaukolämpöyksikkö on aikoinaan rakentanut Risön alueelle kaukolämpöverkon, joka mitoitettiin palvelemaan ko. aluetta kokonaisuudessaan. Tällä hetkellä alueella sijaitsevat kiinteistöt ovat kaukolämmityksen piirissä. Myös kaikki alueelle rakennettavat kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöverkostoon.

Vaasan Sähköverkko Oy 23.4.2013 (saapunut 23.4.2013)

Risön liike- ja yritysalueen asemakaavan yleisiin määräyksiin pitäisi saada teksti, joka mahdollistaa muuntamoiden rakentamisen alueelle ilman poikkeuslupia ja siten, ettei muuntamo vähennä alueen rakennusoikeutta.

Laatukäytävän osayleiskaavasta ja Risön liike- ja yritysalueen asemakaavasta saatujen tietojen pohjalta on tehty aikaisempaa tarkempia tarkasteluja sähköverkon tarpeista eteläisellä kaupungin osalla. Tarkastelujen perusteella voi sanoa, että jos laatukäytävä toteutuu suunnitellulla tavalla, tuo aiemmin Mustasaaren Vikbyn alueelle ajateltu sähköasema jäisi melko kauas ideaaliselta paikalta. Tämä tarkoittaisi siis sitä, että häviösähköä kuluisi enemmän ja näin ollen energiatehokkuus kärsisi. Sähköasemalle olisi hyvä varata paikka liike- ja yritysalueen asemakaavassa olevalta maa- ja metsätalousalueelta (M). Osayleiskaavassa siinä on KM2-merkintä. Alue voisi olla kooltaan 60 m x 80 m. Sähköasemalle tulisi 110 kV:n voimajohto Vikbyn suunnalta moottoritien toiselta puolelta. Sopivaa reittiä on hahmoteltu jo aiemmin ennen Runsorin sähköaseman rakentamista, liitteenä on tuo vanha reitti- ja johtopiirustus, joka on edelleen ajantasainen. Sähköaseman paikka on merkitty siihen vain ohjeellisesti (ei mittakaavassa) ja tarpeeton johto-osuus on yliviivattu. Johto kulkisi siis pääosin Mustasaaren puolella. Mikäli esitetty paikka ei ole sopiva, ehdottakaa jotain teille sopivampaa paikkaa. Alueen rakentuessa voimakkaasti, sähköaseman tarve noilla tienoilla on välttämätön.

KPO Kiinteistöt Oy 2.5.2013 (saapunut 6.5.2013)

Osuuskauppa KPO/KPO-Kiinteistöt Oy:n näkemyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa tulisi ottaa huomioon:

- Rakennusalan pituus 200 metriä ei riitä konsepti-Prismalle. Rakennusalan koko minimisuorakaiteena tulee olla 110 m x 250 m.
- Luonnoksessa on esitetty, että pääosa valomainoksista tulee sijoittaa moottoritien varteen rakennettavaan aitaan. Näkemyksemme mukaan ja

Prisma-konseptissa niiden paikka on kuitenkin rakennuksessa ja niitä varten pystytetyssä pylonissa.

- Mielestämme 8 metriä korkea suoja-aita on liian korkea. Ehdotamme, että korkeusmäärite poistetaan ja vaaditaan vain, että aita peittää huoltotoinninnot.
- VL-alue keskellä pysäköintialuetta pitää saada pois. Pysäköintipaikkojen määrä jää liian pieneksi ja vaikeuttaa tontin tehokasta käyttöä ja hoitoa sekä ennen kaikkea vaikeuttaa asiakkaiden kulkua alueella. Asiaan tulee mielestämme hakea ratkaisu tontin alueen reunan viheralueelta ja mahdollisilla teknisillä rakenneratkaisuilla.
- Koko alueella oleva hule-1 –merkintä määrittelee mielestämme riittävät viher- ja imeytysalueet.
- ”ptk 4600” –merkintään toivomme täsmennystä siten, että se tarkoittaa vain myymälätilaa eikä kaikkia päivittäistavarakaupan tiloja.
- Pylonien paikat tulee määrittää kaavassa.
- Huoltopiha-alue rakennusten länsipuolella on tarpeettoman syvä.
- Liittymäkieltomerkinnät mahdollistavat liittymän tonteille vain keskeltä ja tontinrajoilta. Toivoisimme neljää liittymää per tontti kolme sijasta.
- MA-merkinnän tulisi sallia myös väestönsuojan rakentamisen ja sen käyttämisen henkilökunnan tiloina ja esim. kokoustiloina.
- MA-merkintä tulisi osoittaa koko tontin alueelle eikä vain rakennuksen alueella.
- Toivotaan, että alueelle olisi mahdollista rakentaa polttoaineen jakeluasema.

Pohjanmaan liitto 8.5.2013 (saapunut 8.5.2013)

Pohjanmaan liitto ja Vaasan kaupunki ovat tehneet tiivistä yhteistyötä Maakuntakaavan Vaihekaava I:n valmistelussa, joka koskee kaupallisten palvelujen sijoittamista Pohjanmaalla. Pohjanmaan liitto viittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antamaansa lausuntoon ja toteaa, että asemakaavan tavoitteet ja mitoitus on yhteneväinen Vaihekaava I:n tavoitteiden ja kehityksiperiaatteiden mukainen.

Kuljetusliike Yrjö Halmesmäki Oy 13.5.2013 (saapunut 14.5.2013)

Yrjö Halmesmäki Oy:llä on vuokrasopimus em. alueelta, tontilla 28-86-8, pinta-alaltaan 34.380 m², joka on voimassa 31.12.2046 saakka. Tontilla e=0,15 (rakennusoikeutta 5157 m²). Tällä hetkellä alueella Tavaraliikenneterminaalin (LTA) mukainen kaava. Olemme rakentaneet alueelle vuosina 2005-2008 yhteensä n. 4000 m² tavaraliikenneterminaalina palvelevaa rakennuksia. Lisäksi meillä on keskeneräinen n. 1000 m²:n terminaalirakennus, joka valmistuu heinäkuussa 2013.

Kaavaehdotuksen liitteissä ilmenevissä kaavaehdotuksissa olevat hahmotelmat olemassa olevista rakennuksista ja ilmakuvissa ilmenevä tila eivät vastaa rakentamia rakennuksiamme, eikä puustoltaan tämän päivän todellista tontin tilannetta.

Nyt kaavaehdotuksen kummassakin vaihtoehdossa uudet kaavamääräykset tulevat kokonaan tai osittain vuokraamallemme alueelle.

Esitämme, että kaavassa huomioidaan vaihtoehtoisena nykyinen toimintamme siten, että voimme jatkaa nykyisellä toiminnalla ja kaavassa huomioidaan myös lisärakennusoikeutta tavaraliikenneterminaalialueena (LTA) tai liikerakennusten (KMK) toimintana, joka sallii myös LTA-merkinnän mukaisen toiminnan tontilla 28-86-8 kokonaisuudessaan.

Perusteluna on, että nykyinen kaava on melko tuore ja investointimme tälle alueelle ollut merkittävä palvelemaan Vaasalaisia energia-alan kansainvälisille markkinoille myyviä yrityksiä. Lisäksi meillä on lisätarvetta tilojen suhteen siten, että terminaalitoiminnot voidaan keskittää samalle alueelle. Liitteenä on asemapiirustus nykyisestä tontin tilanteesta.

Maanomistajien Arviointikeskus Oy / Henkilö A 14.5.2013 (saapunut 14.5.2013)

Kaavasuunnitelman mukaan kiinteistöni Rnro 5:14 jäisi M-alueeksi ja sitä käytettäisiin Laihianjoen tulvasuojelualueena. Toisaalta kiinteistöni luoteisosaan rakennettaisiin allas, johon liikerakennusalueelta tulevat hulevedet ohjattaisiin sekä tulvapenger, joka estäisi tulvavesien kulun rakennettavalle alueelle.

Vastustan suunnitelmaa. Ensinnäkin suunnitelma muodostaa kiinteistöstäni tulvakeskittymän. Tähän saakka alueen tulvavesipaine on jakaantunut myös alueelle, jonne nyt suunnitellaan rakentamista ja VL-allas tulvapengerineen. Kun veden pääsy näille alueille estetään, on selvää, että suurempi vesipaine kohdistuu omistamalleni kiinteistölle 5:14 ja aiheuttaa siten pellon vettymistä.

Samantyyppinen vaikutus on tulva-altaan rakentamisella. Kun runsaiden sateiden aikaan altaat täyttyvät, eikä vettä pysty ohjaamaan normaaleja reittejä vesistöön veden runsauden vuoksi, on selvää, että tulvapaine kohdistuu kiinteistöni.

Näin ollen järjestely aiheuttaa kohtuutonta haittaa kiinteistölleni ja kiinteistöäni käytetään tulvavesien keräysalueena. Tämä ilmenee kaavaselvityksen sivulta 34 kohdassa Laihianjoen tulvasuojelu, jossa todetaan, että ”tällöin tulva-virtausalueen täytyy olla mahdollisimman laaja moottoritien varrella”. Ja edelleen: ”vesi saattaa nousta Latokartanontien ja Lentokentäntien risteyksen kohdalla jokivesipinnan tasoon eli jopa NN 2,34. Ja vielä: ”Sijoittamalla osa pysäköintialueista matalalle alalle, voidaan tätä käyttää hulevesien purkualueena.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja vesilain periaatteiden mukaan kaava-järjestelyillä ei saa vaikeuttaa kiinteistön käyttöä saatikka ottaa sitä vesien varastointialueeksi. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteeseen vedoten vaadin, että oma kiinteistöni pengerretään siten, että alueen rakentamisen johdosta aiheutuva haitta poistuu. Tämä edellyttää pengerrysjärjestelyjä kiinteistöni itäpuolella.

Mikäli tämä ei ole mahdollista, vaadin, että asemakaavan perustana käytetään aikaisemmin laadittua asemakaavaluonnosta, jossa omistamani kiinteistö oli kokonaisuudessaan KM2-aluetta. Tämän alueen ottaminen liikerakentamis-alueeksi on pengertämällä täysin mahdollista, koska alue on muutenkin paalutettavaa. Rakennukset voidaan sijoittaa siten, että parkkialueet tulevat alueen kaakkoisosaan. Alue on lentokentänristeyksestä kiinteistöni kaakkoisosaan saakka hyvin samaa korkeustasoa.

Henkilöt B, C ja D (saapunut 15.5.2013)

Pidämme parempana vaihtoehtoa 2 seuraavilla lisäyksillä:

- Uusi liittymä Latokartanontielle pitäisi tehdä alkuperäisen ajatuksen mukaisesti noin 350 metrin päähän Lentokentäntien risteyksestä. Tie toimisi valina mahdollisia tulvia vastaan. Raskaan liikenteen logistiikka olisi sujuvampaa etelämpänä.
- ABC-aseman kiertoliittymän ja Maalahden limpun välinen metsikkö tulisi säilyttää nykyisellään. Mikäli metsikkö poistetaan pitäisi rakentaa melukaide, joka estäisi ajoneuvojen valon näkymisen Latokartanontien toiselle puolelle.
- Mikäli pysäköityjen autojen valot häiritsevät Latokartanon toisen puolen asutusta, tulee rakentaa suoja valoja vastaan.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET) tulee siirtää kaupungin omistamalle maalle.
- KL-korttelialueen aiempi raja (28.3.2013) tulisi säilyttää.

Talotoimi 15.5.2013 (saapunut 15.5.2013)

Ei lausuttavaa.

Kiinteistötoimi 15.5.2013 (saapunut 15.5.2013)

Kiinteistötoimi haluaa kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

- Maanvuokrasopimukset 8134 (tontti 905-28-87-4), 8139 (tontti 905-28-86-8) ja 8161 (tontti 905-28-87-3) ovat voimassa vuoteen 2046. Vaihtoehto 1 vaatii vuokrasopimusten järjestelyä sekä vuokra-alueilla olevien rakennusten lunastamista.
- Kiinteistön 905-28-79-1 käyttötarkoituksen muuttaminen saattaa vaatia maankäyttösopimusta kiinteistön omistajien kanssa. Sama koskee tontin laajentamista aikaisemmin kaavoittamattomalle alueelle. Kiinteistöllä 905-28-79-1 on sen lisäksi olemassa noin 6600 m² suuruinen määräala, jolla on eri omistaja. Luonnoksessa esitetty uusi KL-tontti muodostuu siten kolmen eri maanomistajan maista, mikä ilman maanomistajien yhteisymmärrystä voi hankaloittaa tontin toteuttamista.
- Osoitteessa Lentokentäntie 12 on ollut huoltoasema ja kahvio noin vuosina 1970-2002. Kohde on kunnostettu Soili-ohjelman kohteena nro 65380-16-067. Kunnostus on toteutettu silloisen Länsi-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti. Kiinteistölle ei jäänyt kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat kiinteistön käytettävyyteen tai maamassojen kaivu- tai siirtotöihin rajoitteita.
- Osoitteessa Lentokentäntie 7 sijaitsevan liikerakennuksen itäpuolella Lentokentäntien varressa ennen viereistä isoa ojaa, on sijainnut Fortumin D-asema. Polttoaineen jakelu on loppunut vuonna 1999. Kohdetta kunnostettaessa on kunnostettu myös samalla alueella ollut Suomen BP Oy Ab:n D-pistealue. Kunnostuksen jälkeen kohteeseen jääneistä mineraaliöljypitoisuuksista suurin oli 330 mg/kg. Pitoisuus ei aiheuta toimenpiteitä suunnitellussa KM2 kaavanmukaisessa käytössä.
- Nykyisen Kiitokaaren päässä olevien tonttien 28-86-5 ja 28-86-6 ja 28-86-7 maaperässä on täyttömaata. Alueella on sijainnut vanha maankaatopaikka.

Täyttömaa-alue tullaan tutkimaan ympäristöteknisillä tutkimuksilla toukokuun 2013 aikana.

Pohjanmaan museo 22.5.2013 (saapunut 28.5.2013)

Suunnittelualueen lähellä moottoritien länsipuolella on Risön entisen kuninkaantorpan kivijalan jäänteet. Idässä suunnittelualueeseen rajautuu maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue ja pohjoisessa Kuninkaankartanon valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueella ei ole rekisteröityjä muinaismuistoja.

Maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaava-aluetta reunustavat peltomaiset alueet tulee säilyttää avoimina. Kaava-alueen ja moottoritien väliin jäävä kaisla on asemakaavaluonnoksessa suojaviheraluetta (EV) ja museo katsoo, että myös kaava-alueen itäpuolta reunustava maakunnallisesti arvokas alue on otettava huomioon esimerkiksi suojavyöhykkeellä. Siksi museo ehdottaa, että kaava-alue laajennetaan käsittämään myös Latokartanontien itäisellä puolella olevaa aluetta. Kaava-alueen laajentamista puoltaa myös se, että sen itäpuolella sijaitseva tila osoitteessa Peikonsaari 14 A on Runsorin rakennusinventoinnissa (2012) merkitty arvokkaaksi kohteeksi. Museo edellyttää, että asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemiin tulee selvittää kaavatyön yhteydessä.

Mustasaaren kunta 30.5.2013 (saapunut 10.6.2013)

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta toteaa, että Mustasaaren kunnalla ei ole huomautettavaa Risön liike- ja teollisuusalueen kaavaluonnoksesta.

Vastineiden yhteenveto

- Varaus sähköasemalle on otettu huomioon Vanhan Sataman asemakaavaehdotuksessa.
- Myymäläkesittymän korttelialueen (KMK) tonttijaon mitoituksessa on huomioitu konsepti-Prisman vaatima rakennusala. Mainospyloneille on varattu paikat KMK-korttelista. Moottoritien suuntaan olevan huoltotoimintojen suoja-aidan vähimmäiskorkeus on viisi metriä. Pysäköintialueen välissä kulkeva VL-alue on poistettu. Hule-1 –kaavamääräystä on tarkistettu. Maanalaisia pysäköintipaikkoja voi sijoittaa koko KMK-korttelin alalle kuitenkin Laihianjoen tulvasuojaus huomioiden. Polttoaineen jakeluasemaa ei saa rakentaa KMK-kortteliin, koska sille on varattu oma korttelialueensa (nykyinen ABC-aseman alue).
- Tavaraliikenneterminaalien korttelialue (LTA) on korvattu myymäläkesittymällä (KMK), koska tekeillä oleva asemakaava noudattaa Pohjanmaan maakuntakaavan ja Laatukäytävän osayleiskaavan tavoitteita kaavoittaa kaupallinen keskus Vaasan eteläosaan Risön alueelle.
- Latokartanon kiertoliittymävaraukset on suunniteltu liikenteen sujumisen kannalta optimaalisiin paikkoihin. Myymäläkesittymän Latokartanontien puoleiselle sivustalle tulee istuttaa puita, jotka lisäävät alueen viihtyisyyttä ja jonkin verran ehkäisee ajoneuvojen valojen näkymistä Latokartanontien toiselle puolelle. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET) tulee lunastaa kaupungille.
- Asemakaavan toteuttaminen vaatii neuvotteluja ja sopimuksia nykyisten maanvuokraajien toimintojen siirtämisestä korvaavaan paikkaan.

- Kaava-alueen laajentaminen Latokartanon itäpuolelle ei ole perusteltua tässä kaavassa. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia maisemaan on selvitetty kohdissa 5.3.2. *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* ja 5.3.3. *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*.

4.5.3 Asemakaavan ehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaehdotuksessa liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymäläkeskittymän (KMK), on muodostettu yhtenäiseksi alueeksi, jonka rakentamisperiaatteita tarkennetaan kaavakartassa ja –määräyksissä seuraavasti:

- Vierekkäisten tonttien huoltoajo tulee keskittää yhteisesti korttelin länsisivulle. Moottoritien ja huoltopihan väliin korttelialueen puolelle tulee rakentaa vähintään viisi metriä korkea huoltotoiminnot peittävä suoja-aita.
- Pysäköintialueet on jäsennöitävä puuistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.
- Tonteille ajon sekä pysäköinnin saavat viereiset tontit järjestää yhteisesti.

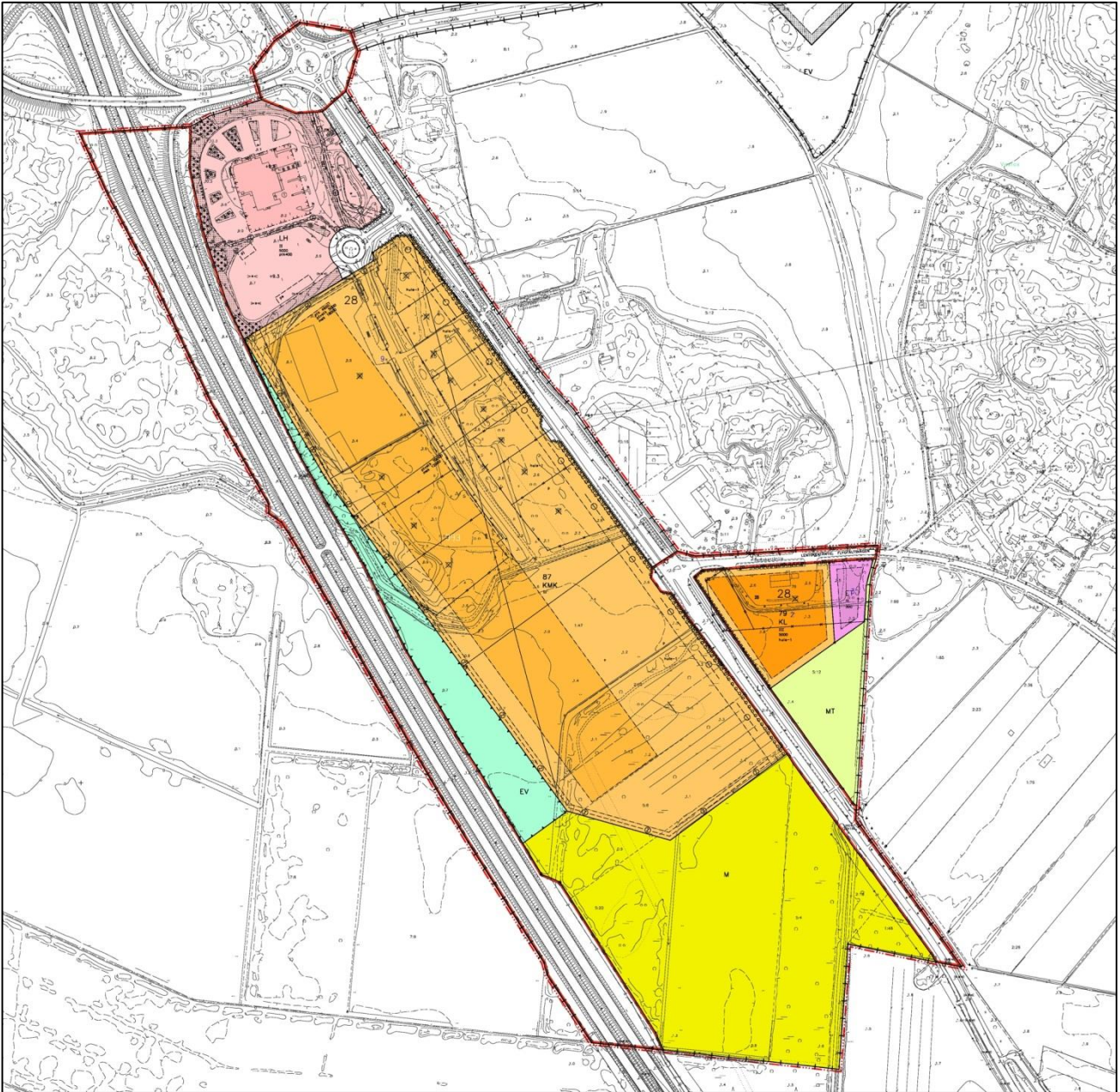
Muita muutoksia ja tarkennuksia verrattuna asemakaavaluonnosvaiheeseen on tehty seuraavasti:

- KMK-korttelialueelta on poistettu katualue (Kiitokaari).
- Vesi- ja viemäri-, kaukolämpö ja sähkökaapelilinoja varten on määritelty rasitealue Latokartanontien suuntaisesti KMK-korttelin itäreunalle.
- Latokartanontien osa Tarhaajantien kiertoliittymästä Lentokentäntien risteykseen on muutettu kaduksi.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET) on määritelty rakennusoikeutta 300 k-m².
- Alueen eteläosan tulvavallimerkintä on poistettu, koska alueen eteläosaa on mahdollista korottaa painopenkerein tulvarajan yläpuolelle.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu mm. seuraavasti:

- Hule-1 –kaavamääräys on muutettu seuraavaan muotoon: ”Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella rakentamalla viherkattoja, viivytyspainanteita, -altaita tai säiliöitä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella.
- Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).
- KMK-korttelin pysäköintialueille tulee istuttaa 1 puu/10 autopaikkaa. Istutettavat puulajit ovat metsälehmus, vaahtera ja pihlaja. Vierekkäisille tonteille ei saa istuttaa samaa puulajia.
- Pysäköintialue tulee jäsennöidä puuistutuksin ja vastaavin rakenteellisin keinoin. Asiakkaiden pysäköintipaikat tulee pinnoittaa reikäkivellä tai laattalla. Pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.
- Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa vähäisessä määrin logistiikkaa, tavara- ja jätehuoltoa palvelevia tiloja sekä ostoskärrykatokset ja pysäköintikellarin ajoramppien katokset.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.

- Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella 3,13 metriä (N2000).



Kuva 40. Asemakaavaehdotus.

4.5.4 Asemakaavan ehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan ehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana 22.12.2016-23.1.2017 tai sen jälkeen on tullut 10 lausuntoa ja kolme muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. *Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur* 21.12.2016 (saapunut 21.12.2016)

Kaavaehdotuksesta ei ole muuta huomautettavaa kuin että Latokartanonttiellä lisääntyvän liikenteen vaikutukset tulee huomioida erityisesti Kuninkaankartanon campusalueen liittymän kohdalla. Hitaasti liikkuvien maatalousajoneuvojen päivittäinen liikenne Latokartanonttien yli kohti moottoritien ylittävää siltaa tulee huomioida Latokartanonttien liikennesuunnittelussa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Latokartanonttien suunnittelu Kuninkaankartanon kohdalla ei kuulu Risön asemakaavan rajaukseen. Kuninkaankartanon asemakaavassa tullaan aikanaan ottamaan kantaa Latokartanonttien liikennesuunnitelmiin. Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

2. *Pohjanmaan poliisilaitos* 21.12.2016 (saapunut 2.1.2017)

Poliisilla ei ole lausuttavaa tässä asiassa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

3. *Ruotsinkielisen perusopetuksen tulosalue* 27.12.2016 (saapunut 5.1.2017)

Ruotsinkielisellä perusopetuksen tulosalueella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

4. *Pohjanmaan pelastuslaitos* 11.1.2017 (saapunut 11.1.2017)

Pelastuslaitos on aikaisemmin asiassa antanut lausunnon kiinnittäen huomiota pelastustoiminnan toimintavalmiuteen alueella, tulvariskiä ja tontin jakoon. Kyseiset huomiot on käsitelty kaavaselostuksessa. Pelastuslaitoksella ei ole aihetta lisäkommentteihin.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

5. *Pohjanmaan liitto* 18.1.2017 (saapunut 18.1.2017)

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa Risön asemakaavaehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

6. *Vaasan Sähköverkko Oy* 20.1.2017 (saapunut 20.1.2017)

Ehdotuksessa on hyvin huomioitu aiemmin esitetyt johtoaluevaraukset rasite-alueina ja muuntamovaraukset yleisissä kaavamääräyksissä.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

7. Kiinteistö Oy Charken ja Maalahden Limppu Oy 20.1.2017 (saapunut 20.1.2017)

Kaavaa ei voida hyväksyä esitetyssä muodossa, erityisesti johtuen siitä, että kaavaehdotus on kohtuuton Maalahden Limpulle. Maalahden Limpun nykyinen toimipaikka on kiinteistöllä, joka sisältyy kaavaehdotuksessa korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa myymäläkeskittymän. Maalahden Limppu vuokraa kyseistä kiinteistöä 31.12.2046 asti voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaisesti ja sillä on vakiintunut liiketoiminta kiinteistöllä. Tätä ei ole lainkaan huomioitu kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotuksessa esitetyllä ja KMK-merkinnällä merkityllä aluevarauksella on merkittäviä haittavaikutuksia Maalahden Limpun liiketoiminnan edellytyksille. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoittajan tulee asemakaavan suunnittelussa ottaa huomioon elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen ja toimivan kilpailun kehittyminen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle (jollainen Maalahden Limppu vuokraoikeuden haltijana on) sellaista kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Maalahden Limpulle aiheutuu kaavaehdotuksen toteutumisesta huomattava MRL 54 §:n mukainen haitta. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on lain mukaan otettava huomioon erityisesti mm. elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Maalahden Limpun kilpailuedellytykset heikkenevät merkittävästi, mikäli sen toimitiloille ei kaavassa varata tilaa nykyisellä, vakiintuneella toimipaikalla.

Kaavaehdotuksen toteutuminen merkitsisi käytännössä Maalahden Limpun toimitilojen siirtopakkoa, mitä Maalahden Limppu ehdottomasti vastustaa taloudellisista, toiminnallisista ja strategisista syistä. Kaavaehdotuksessa ei myöskään ole varattu Maalahden Limpun toimitiloille toista aluetta.

Kaavaehdotus ei näin ollen täytä lainsäädännössä asetettuja vaatimuksia. Erityisesti edellä mainittuihin perusteluihin viitaten Kaavaehdotus on lainvastainen eikä sitä voida ehdotetussa muodossa viedä eteenpäin, saati hyväksyä.

Vaadimme, että kaavaehdotus palautetaan asianmukaiseen valmisteluun huomioiden alueen nykyisten liiketoimintamahdollisuuksien, mukaan lukien Maalahden Limpun nykyisen toiminnan turvaamisen. Odotamme saavamme mahdollisuuden myös aitoon vuorovaikutukseen jatkovalmistelussa sekä kaavassa turvatun mahdollisuuden jatkaa liiketoimintaamme nykyisellä toimipaikallamme.

Odotamme saavamme perustellut vastaukset esittämäämme muistutukseen ennen asemakaavan viemistä eteenpäin.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Asemakaavan valmisteluvaiheessa oli esillä myös luonnosvaihtoehto VE 2, jossa Maalahden limpun vuokraama alue

oli osa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Kaavan ehdotusvaiheessa elinkeinopoliittisiin perusteisiin nojaten kuitenkin todettiin, että kaupungin tavoite on ylemmillä kaavatasoilla kuvattu yhtenäinen iso kaupan keskittymä, jota luonnosvaiheessa vastasi vaihtoehto VE 1. Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaavassa I ja Laatukäytävän osayleiskaavassa alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi. Nyt tekeillä oleva asemakaavan muutosehdotus noudattaa näitä ylempiasteisia kaavoja. Kaupunki on myös etsinyt Maalahden limpulle korvaavia sijoituspaikkoja, joita Maalahden limppu ei ole kuitenkaan hyväksynyt. Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

8. Yrjö Halmesmäki Oy 20.1.2017 (saapunut 20.1.2017)

Esitämme, että kaavassa huomioidaan vaihtoehtoisesti nykyinen toimintamme siten, että voimme jatkaa nykyisellä toiminnalla ja kaavassa huomioidaan myös lisärakennusoikeutta LTA-alueelle ($e=0.30$, yhteensä 10 314 m²:ä) pienentämättä nykyistä maanvuokrasopimuksemme mukaista pinta-alaa, tavaraliikenneterminaalialueena tai KMK-alueena, joka sallii myös LTA-mukaisen toiminnan tontilla 28-86-8 kokonaisuudessaan. Kaavan tulisi lisäksi sallia rakennusoikeudesta kahteen kerrokseen toimisto- ja sosiaalitiloja.

LT-alueelle tulisi myös säilyttää / huomioida liikenneyhteydet erikoiskuljetusten osalta.

Perusteluna on, että nykyinen kaava on melko tuore ja investointimme tälle alueelle on ollut merkittävä palvelemaan vaasalaisia energia-alan kansainvälisille markkinoille myyviä yrityksiä. Lisäksi meillä on lisätarvetta tilojen suhteen siten, että terminaalitoiminnot voidaan keskittää samalle alueelle.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Asemakaavan valmisteluvaiheessa oli esillä myös luonnosvaihtoehto VE 2, jossa Halmesmäen vuokraama alue säilyi entisessä käyttötarkoituksessaan eli tavaraliikenteen korttelialueena (LTA). Kaavan ehdotusvaiheessa elinkeinopoliittisiin perusteisiin nojaten kuitenkin todettiin, että kaupungin tavoite on ylemmillä kaavatasoilla kuvattu yhtenäinen iso kaupan keskittymä, jota luonnosvaiheessa vastasi vaihtoehto VE 1. Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaavassa I ja Laatukäytävän osayleiskaavassa alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi. Nyt tekeillä oleva asemakaavan muutosehdotus noudattaa näitä ylempiasteisia kaavoja. Kaupunki pyrkii etsimään yhteistyössä Yrjö Halmesmäki Oy:n kanssa uuden sijoituspaikan toiminnalle. Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

9. Naapurit A ja B 22.1.2017 (saapunut 23.1.2017)

Esitämme VE2 seuraavilla lisäyksillä:

- Kiertoliittymävaraus Tarhaajantien ja Lentokentäntien risteysten välissä tulisi poistaa, koska sen tarve on vähäinen ja yhteys Latokartanontielle kulkee Lentokentäntien risteyksessä. Kiertoliittymä on liito-oravaesiintymän läheisyydessä.
- Kolmionmuotoisen alueen, joka sijaitsee Lentokentäntien ja Latokartanontien välissä ja joka kuuluu osittain kiinteistöön 5:12, kaakkoisrajaa on siirretty. Näkemyksemme mukaan tulisi raja säilyttää osayleiskaavan mukaisena.

- Metsäsaareke ABC:n liittymän ja Maalahden limpun välissä tulisi säilyttää yleisen viihtyisyyden sekä melu- ja näkösuojan vuoksi.
- Häiritsevien autonvalojen näkymisen estämiseksi Latokartanontien vastakkaiselle puolelle tulisi rakentaa näköeste.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Kiertoliittymä on tarpeellinen liikennevirtojen sujuvassa ohjailussa. Nykyinen metsäsaareke on kaavassa pysäköinti- aluetta. Autonvalojen näkyvyyttä Latokartanontien itäpuolelle voidaan ehkäistä puu- ja pensasistutuksin. Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

10. Pohjanmaan museo 26.1.2017 (saapunut 27.1.2017)

Vaikutuksien arvioinnissa ei kaavan toteutumisen vaikutuksia arvioida erityisesti ympäröivien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden alueiden näkökulmasta, mutta arvioinnin perusteella voidaan todeta, että suunnitellun uudisrakentamisen maisemalliset vaikutukset kohdistuvat lähinnä eteläisille peltoalueille eivätkä siten merkittävästi vaikuta viereisiin arvokkaisiin maisema- alueisiin. Pohjanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

11. Mustasaaren kunta 1.2.2017 (saapunut 6.2.2017)

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta toteaa, että Mustasaaren kunnalla ei ole huomautettavaa Risön liike- ja yritysalueen asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

12. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 6.2.2017 (saapunut 7.2.2017)

Risön liike- ja yritysalueen asemakaavassa osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköitä eteläisen sisääntulotien varrelle, noin 8 km:n etäisyydelle Vaasan keskustasta. Kaavoituksen alkuvaiheessa tammikuussa 2011 on pidetty viranomaisneuvottelu, vaikka kaavaselostuksen mukaan asemakaava on tullut vireille vasta syksyllä 2012. Viranomaisneuvottelun ajankohtana maakuntakaavan kaupallisten palveluiden vaihekaava oli vielä vahvistamatta. Laatukäytävän osayleiskaavoitus, johon sisältyy Risön alue, alkoi myös syksyllä 2012 ja kaava hyväksyttiin vuonna 2014.

Laatukäytävän oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa Risön asemakaavoitusta. Osayleiskaavoituksen viranomaisneuvottelussa joulukuussa 2013 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus oli tuonut esille, että kaupan suuryksiköiden kerrosalat tulisi jakaa eri alueiden välillä. Osayleiskaava on kuitenkin hyväksytty jakamatta kerrosalaa ja tämä seikka aiheuttaa ongelmia kaavan tulkinnassa.

Maakuntakaavan kaupallisten palveluiden vaihekaavassa Risön alue on merkitty km-4, jonne on mahdollista sijoittaa enintään 124 000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Laatukäytävän osayleiskaavaan osoitetaan Risön alueelle kaksi KM2- aluetta, jonne saa sijoittaa yhteensä

124 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää varten. Ainoastaan toinen näistä KM2-alueista on mukana Risön asemakaavaehdotuksessa. Asemakaavaehdotuksen yhteenlaskettu kerrosala on 124 000 k-m² (LH-alue 5000 k-m², KMK-alue 114 000 k-m², KL-alue 5000 k-m²), jolloin kaava-alueen ulkopuolelle jääneelle KM2-alueelle ei riitä kerrosalaa.

Kun tulevaisuudessa halutaan asemakaavoittaa myös tämän toisen KM2-alue, joka sijaitsee Latokartanontien ja Lentokentäntien risteyksessä, ohjaavan osayleiskaavan tulkinta on vaikea. Joko kerrosalaa ei ole enää käytettävissä lii-kerakentamista varten tai vaihtoehtoisesti voidaan tulkita, että osayleiskaava sallii toiset 124 000 k-m² myös tälle toiselle KM2-alueelle, joka kuitenkin ei ole maakuntakaavan mukainen ratkaisu. ELY-keskuksen kanta on, että myös toinen osayleiskaavan KM-2-alue tulisi liittää Risön asemakaavaan. Jättämällä toisen KM2-alueen asemakaavan ulkopuolelle ja osoittamalla koko osayleiskaavan kaupan rakennusoikeuden nyt vireilläolevan Risön asemakaavan alueelle, ei noudateta oikeusvaikutteista Laatukäytävän osayleiskaavaa.

Asemakaavaehdotukseen on osoitettu KL-alue, lii-kerakennusten korttelialue, mikä ei ole osayleiskaavan mukainen ratkaisu. Laatukäytävän osayleiskaavassa osoitetaan alueelle palvelujen aluetta P1, jonne voidaan sijoittaa asumista. Osayleiskaavan määräys sallii vähittäiskaupalle kerrosalaa enintään 10 % alueen kerrosalasta. Asemakaavaehdotuksen KL-alueelle osoitetaan liiketiloja yhteensä 5000 k-m², joka vaatisi alueelle KM-merkinnän. ELY-keskuksen kanta on, että asemakaavaehdotus tulisi noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

Liikerakennusten KL-korttelialueella ei ole ohjattu rakentamisen sijaintia tarkemmin, mikä olisi suositeltavaa ottaen huomioon koko korttelin sijaintia risteysalueella. Kortteli ja koko kaava-alue kuuluu maakuntakaavan laatukäytävään, jonka määräyksessä asetetaan vaatimuksia korkeatasoiselle kaupunkikuvalle.

Huoltoaseman korttelialueelle LH on osoitettu lii-kerakentamista yhteensä 5000 k-m², josta seuraa, että korttelialueesta muodostuisi vähittäiskaupan suuryksikkö, joka tulisi merkitä KM-alueeksi korttelin sijaitessa keskusta-alueen ulkopuolella.

Huoltoaseman korttelialueelle on sallittu myös majoitustoiminnan ja matkustajapalvelun tiloja, jolloin kaavaan tulisi liittää melutorjunnan määräyksiä korttelin kohdalle.

Asemakaava-alue sijaitsee maakuntakaavan laatukäytävällä, jonka vyöhykkeen sisäpuolella tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen edistämiseen. Kaavaselostuksessa on myös kuva väestön sijainnista, josta käy ilmi että suurin väestökeskittymä on 10 km:n etäisyydellä suunnitellusta kaupan suuryksiköiden alueesta. Joukkoliikenteen huomioiminen on siten hyvin tärkeää. Seudullinen joukkoliikenne käyttää tällä hetkellä Latokartanontietä, mutta uuden kauppakeskuksen myötä tulisi joukkoliikennetarjontaa lisätä oleellisesti vastaamaan kasvavaa matkustustarvetta. Seudullisen joukkoliikenteen palvelutasovoite vuodelle 2018 on keskitaso. Latokartanontien ja Lentokentäntien risteyksessä olevan pysäkkiparin merkitys kasvaa ja pysäkit tulisi varustaa mm. katoksilla ja aikatauluinformaatiolla.

Latokartanontielle, Lentokentätien liittymän kohdalla olevien linja-autopysäkkien läheisyyteen, tulee kaavassa varata kevyenliikenteen alikulku, jonka sijoituksessa tulisi huomioida tulva-alue. Kaava-alueen pohjoisosan kiertoliittymän kohdalla tulisi myös huomioida kevyenliikenteen alikulut.

Pohjoisosan kiertoliittymä tulisi kaavassa merkitä katualueeksi, koska se liittyy olennaisesti KMK-alueen liikennetarpeisiin. Ennen KMK-alueen käyttöönottoa tulisi kiertoliittymä muuttaa kaduksi ja sen yhteydessä huomioida valtakunnallinen ja kaupungin oma erikoiskuljetusreitti.

Liito-oravakartoitus on tehty vuonna 2008, jolloin löydettiin esiintymiä Latokartanontien itäpuolella. Liito-oravan kulkumahdollisuuksia tulisi turvata Trollholmenin ja koillispuolisten asuinmetsiköiden välillä ja toisaalta näiltä alueilta moottoritien länsipuolelle. Tämä voi olla kaavoitukselle haaste, koska puustoisia yhteyksiä on tällä hetkellä niukasti.

KMK-korttelialueen eteläosa sijaitsee tulva-alueella. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on keskeisen kehityksen mukaista.

Risön asemakaavoituksen taustaselvityksiin kuuluu tulvasuojelun suunnitelmia. Näiden suunnitelmien mukaan tulvasuojelu voidaan toteuttaa joko tulvaseinillä ja maapenkereillä tai korottamalla maastoa. Selostuksessa käy hyvin ilmi, että kaavaehdotus on muutettu luonnosvaiheeseen nähdessä, että alueen eteläosan tulvavallimerkintä on poistettu, koska alueen eteläosaa on mahdollista korottaa painopenkerein tulvarajan yläpuolelle. Tulvasuojelun toteuttaminen on oleellinen edellytys rakentamisen toteuttamiselle ja tulvasuojelun edellyttämät toimenpiteet tulisi merkitä kaavakartalle. Selostuksessa tulisi myös selkeästi referoida tulvasuojelun edellyttämät ja kaavaehdotukseen valitut toimenpiteet tulvariskin hallitsemiseksi.

Kaavakartan määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta +3,13 m (N2000) on laskettu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan perusteella. Risön kokoinen kaupan suuryksiköiden alue on kuitenkin katsottava erityiskohteeksi, jonka evakuoiminen on vaikea ja jossa myös suuren ihmisjoukon ohella voi olla lapsia ja liikuntarajoitteisia. Tämän takia alin rakentamiskorkeus tulisi laskea kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan mukaisesti.

Koko KMK-korttelin alle on suunniteltu maanalaista pysäköintiä. Maanalaisen pysäköinnin soveltuvuutta tulisi vielä harkita tulvariskin kannalta ottaen myös huomioon vaatimus alimmasta rakentamiskorkeudesta, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakenteita, jotka vaurioituvat kastuessaan.

Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Risön asemakaavoitusta varten ei ole tehty hulevesisuunnitelmaa ja kaavakartalle on ainoastaan yleinen kaavamääräys hulevesien viivyttämisestä KMK-korttelialueella. Määräyksen mukaan tulisi rakennuslupa-asiakirjoihin liittää hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Hulevesien hallinta on Risön asemakaava-alueella haastava johtuen tulvariskistä sekä täyttömaan painumisesta ja tulisi sen takia suunnitella kokonaisuutena, ei

yhtä tonttia kerrallaan. Hulevesien hallinta tulisi perustua tulvasuojelusuunnitelmaan. Kaavamääräyksen edellyttämät viivytysohjeet, -altaat tai säiliöt tulisi merkitä myös kaavakartalle.

Hulevedet johdetaan Tuovila-Laihia-joen suuntaan ja virtaavat edelleen halki Natura 2000 –alueen sekä alueen, joka kuuluu lintuvesien suojeluohjelmaan. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulisi erityisesti huomioida näiden alueiden luontoarvot. Suurten pysäköintialueiden hulevedet voivat kuljettaa mukanaan pilaantunutta vettä, jolloin hulevedet tulisi ohjata hiekka- ja öljyerottimien kautta.

KMK-korttelin hulevesien hallinta tulisi myös toteuttaa niin, että vedet eivät pääse valumaan tiealueelle ja ettei niillä ole kielteisiä vaikutuksia tiealueen kuivatusjärjestelmiin.

Selostuksesta käy ilmi, että Risön tulvaneuvottelun yhteydessä vuonna 2011 pelastuslaitos on todennut, että kauppakeskushankkeen suuri koko vaikuttaa alueen riskiluokkaan ja vaatisi kuuden minuutin saavutettavuutta. Tämä tarkoittaisi uuden paloaseman tarvetta riittävän lähelle Risön kaava-alueella. Pelastuslaitokselta olisi syytä pyytää lausunto Risön kaavaehdotuksesta. ELY-keskus myös suosittelee uuden viranomaisneuvottelun järjestämistä; edellisestä neuvottelusta on jo kuusi vuotta kulunut ja kaavoitus ei silloin vielä ollut vireillä.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Asemakaavalla tarkennetaan osayleiskaavaa, joten kaupallisten neliöiden sijoittaminen kokonaisuudessaan moottoritien ja Latokartanontien väliin on perusteltua. Latokartanontien itäpuolelle ei välttämättä tule mitään kaupallista rakentamista, koska itäpuolella on maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Latokartanontien itäpuolinen maankäyttö ratkaistaneen myöhemmissä asemakaavoissa. Maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukaiset kaupalliset neliöt eivät kokonaisuutena ylity. Huoltoaseman kortteli-alueen (LH) pääkäyttötarkoitus on henkilöautojen ja raskaan kaluston palveluissa ja muu kaupallinen toiminta voidaan nähdä oheispalveluna. Näin ollen ei ole perusteita muuttaa sitä KM-merkinnälle. Latokartanontien alikulut voidaan nähdä epäkaupunkimaisina ratkaisuna. Latokartanontien liikennenopeuksien pudottaminen ja liikenneympäristön visuaalinen turvallisuus hyvin toimivine linja-autopysäkkeineen sekä kevyenliikenteen väylien huomiointi ovat keskeisiä asioita liikenneratkaisuja toteutettaessa. Pohjoisosan kiertoliittymä on merkitty yleisen tien alueeksi (LT) kuntatekniikan ohjeiden mukaan. Tehtyjen kartoitusten perusteella liito-oravia ei ole havaittu kaava-alueella. Kaavakartan alin rakentamiskorkeus voidaan katsoa riittäväksi. Kaavoitusvaiheessa ei ole tarkkaa tietoa rakentamisen eri toteutusvaiheista ja siksi hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelmat on määrätty esitettäväksi rakennuslupavaiheessa, jolloin toimenpiteiden riittävyys on paremmin arvioitavissa.

13. Tekninen lautakunta 1.2.2017 (saapunut 8.2.2017)

Kiinteistötoimi esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaupunginhallitus on 21.12.2009 § 591 varannut KPO-Kiinteistöt Oy:lle ("KPO") alueen Risön Kiitokaaren varrelta esisuunnittelua varten. Kaupunginhallitus on 29.11.2010 § 498 pidentänyt voimassaoloaikaan 31.12.2011 saakka osana laajempaa kauppakeskuskokonaisuutta ja samaan aikaan täsmentänyt alueen Ri-

sön Kiitokaaren pohjoisosaan. Kaupunginhallitus on 24.11.2014 § 474 hyväksynyt yhtäältä IKEA:n ja IKANO:n, toisaalta KPO:n kanssa neuvotellut aiesopimukset. Ko. aiesopimusten tarkoitus oli sopia sopimosapuolten välisestä yhteistyöstä eri hankkeiden toteuttamiseksi. IKEA ja IKANO ovat joulukuussa 2015 ilmoittaneet, että yhtiöt ainakin toistaiseksi vetäytyvät hankkeesta, minkä vuoksi kaupungin, IKEAN ja IKANON välinen aiesopimus on lakannut olemasta voimassa. Kaupungin ja KPO:n välistä aiesopimus on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 28.11.2016 § 419.

Kaavaselostuksessa on asianmukaisesti selvitetty alueella sijainneet huoltoasema, polttoaineen jakelupiste sekä vanha maankaatopaikka.

Kaupunki on kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen hankkinut omistukseensa kiinteistön 905-429-5-20 Storgård sekä määräalan kiinteistöstä 905-28-79-1. Kiinteistön 905-28-79-1 käyttötarkoituksen muutos saattaa vaatia maankäyttö-sopimusta maanomistajan kanssa. Lisäksi asemakaavaehdotuksen mukaisen KL-tontin laajentaminen aikaisemmin kaavoittamattomalle alueelle (kiinteistö 905-429-5-12) vaatii maankäyttö-sopimusta maanomistajan kanssa. Ehdotuksessa esitetty KL-tontti muodostuu kolmen eri maanomistajan maista, mikä ilman maanomistajien yhteisymmärrystä hankaloittaa tontin toteuttamista. KL-tontin rajausta tulisi ensisijaisesti tehdä nykyisen tilanteen mukaisesti.

Kiinteistötoimella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kuntatekniikka esittää lausuntonaan seuraavaa:

Liikenneverkko

Asemakaava mahdollistaa 124 000 k-m² rakennusoikeuden liike (KMK) – ja huoltoasematoiminnoille (LH). Liikenneverkkotutkimuksissa suurten kaupallisten yksiköiden vaikutuksia katu- ja liikenneverkkoon on huomioitu useissa eri hankkeissa, joista viimeisin on Yhdystien tiesuunnitelma välillä Moottoritie - Sepänkyläntie. Myös Satamatien YVA:n arvioinnissa sekä yleissuunnitelmassa koskien yhteysväliä Moottoritie - Vt 8 on Risön alueen vaikutukset huomioitu eri työpaikka- ja väestöennusteiden pohjalta.

Yleisesti voidaan todeta, että Risön suunnitellulla liikealueella on erittäin suuri vaikutus Moottoritien ja Yhdystien liikennemääriin siten, että Moottoritien nykyiset rampit kuormittuvat samoin kuin Kanavasillan liittymä. Vastaavasti suunnitellun yhteysvälin Kuni-Martoinen liikennemäärät kasvavat tulosten perusteella vain Risön kaupallisen alueen myötä mikä vaikuttaa merkittävästi myös Sepänkylän ohikulkutien liikennemäärin, siirtämällä osan liikenteestä suuntautumaan suoraan Risön alueelle.

Kaupungin katuverkko kasvaa lähinnä siten, että nykyisen ABC:n kiertoliittymän ja Lentokentäntien liittymän välinen osa yleistä tietä muuttuu kaduksi. Rakenteeltaan tielle ei ole tarvetta tehdä muutoksia kuin nykyisen maaliikennekeskuksen itäpuolelle, jonne on suunniteltu kaksi uutta kiertoliittymää Laihiantielle. ABC:n nykyinen liittymä on jo katu, joten sen suhteen ei tapahdu muutoksia. Kaavan kuntatekniikalle aiheuttavat kadunrakennuskustannukset ovat noin 1 milj. € kahden uuden kiertoliittymän osalta.

Pysäköinti

Asemakaavassa on kaikkiaan rakennusoikeutta 124000 k-m². Tästä määrästä on LH (huoltoasematoiminta) koostuu 400 k-m² päivittäistavarakaupasta ja 1000 k-m² muusta erityiskaupasta. Niiden kohdalla on noudatettu laaditussa kaavassa pysäköintinormia 1 ap / 20 k-m² (päivittäistavarakauppa) ja 1 ap/ 50 k-m² (muu erityiskauppa). Siten LH- tontin vähimmäisautopaikkatarve on 40 auto-paikkaa. LH-korttelilla tarkoitetaan kaavassa nykyistä ABC-huoltoasemaa, joka asemakaavassa jää nykyiselle paikalleen ja jolla tiedetään olevan vuodessa noin miljoona asiakaskäyntiä vuodessa eli keskimäärin 2700 käyntiä/päivä, mikä merkitsee liikennemäärissä noin 3000 KVL ajoneuvoa/vrk Laihiantielle. Tämän pohjalta huipputuntiasiakasmäärä on 300 käyntiä /tunti, jolloin pysäköintitarve em. perusteella noin 100 autopaikkaa/huipputunti.

Alueen pääkaavamerkintä on KMK (liikerakennusten korttelialue), jossa päivittäistavarakauppaa on 4600 k-m², ja muuta erikoiskauppaa 109400 k-m². Autopaikkanormi on sama kuin LH –korttelissa, jolloin autopaikkoja KMK –korttelissa tulee olla kaikkiaan 2418 kpl. Niiden sijoittaminen on suunniteltu sekä korttelin rakennusten alle että piha-alueelle. Keskimääräisen hypermarketin arvioidaan tuottavan noin 100 käyntiä/100 k-m² eli päivittäistavarakauppa aiheuttaa siten 4600 käyntiä/päivä ja Vaasan seudun kulkutapaosuuden perusteella noin 90 % matkoista toteutuu henkilöautolla, jolloin liikennemäärä on yhteensä noin 5000 KVL ajoneuvoa/vrk. Tällöin päivittäistavarakauppa tarvitsee huipputunnin aikana vähintään 400 autopaikkaa, eli 114000 k-m² rakennusoikeuden mukaisesta autopaikkamäärästä (2418 kpl) 16 %.

Joukkoliikenne

Kestävän kehityksen perusteella Risön kaupalliselle alueelle tulee suunnata vähintään 2-3 vuoroa/tunti. Siihen päästään nykyisen joukkoliikenneverkon muutoksella siten, että linjat 7 ja 9 kulkevat ensimmäisessä vaiheessa Laihiantien kautta Runsoriin ja päinvastoin. Samalla suuri määrä eri asuinalueita on kytketty kauppakeskukseen, jolloin vaihtoyhteyksien tarve jää vähäiseksi. Tällöin tulee kuitenkin em. linjojen reittiä muuttaa siten, että linjat eivät liikennöi enää Teeriniemen kautta, vaan suoraan Huutoniementien kautta keskustaan. Tällöin Teeriniemen linjalle 15 tarvitaan yksi auto lisää ja liikennöintiäikää tulee pidentää klo 22:00 asti. Kustannusarvio em. muutoksesta on vuositasolla noin 150 000 €, sillä linjan 15 liikennöinti tulee toimia vähintään yhdellä autolla myös kesällä.

Kevyt liikenne

Kaava-alueelle on rakennettu jo nykyisin kevyen liikenteen yhteydet keskustan suuntaan, mutta poikittaisyhteydet Suvilahteen ja Ristinummelle edellyttävät kevyen liikenteen verkoston parantamista. Tällöin tulee myös nostaa em. väylien laatutasoa, ja varata pääsuunnassa keskustaan ns. nopean pyöräilyliikenteen erottelu muusta liikenteestä. Nykyisellään se merkitsee jalankulun ja pyöräilyn erottamista toisistaan ajoratamaaluksin, mutta myöhemmin myös pyöräväylien parantamista leveämmiksi.

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulisi kevyen liikenteen eritasoratkaisut toteuttaa Yhdystien ja Moottoritien ramppien kohdalla siten, että ajoneuvoliikenteen tarvitseman Moottoritieltä poistuvan liikenteen oikealle suuntautuva ramppi toteutetaan kuten ao. tiesuunnitelma edellyttää, ja ko. ramppi ylitetään

kevyen liikenteen ylikulkusillalla ja Yhdystie alitetaan alikulkutunnelilla. Kustannukset tiesuunnitelman ennakkorakentamisesta ovat noin 1,5 milj. €, josta suurin osa muodostuu kevyen liikenteen järjestelyistä.

Hulevedet

Suunniteltu KMK- asemakaava-alue on noin 25 ha, jolloin kerran 20 vuodessa esiintyvä 10 minuutin sade aiheuttaa alueelle 2300 m³ sadevettä. Hulevedet on tarkoitus osin johtaa laskuoihin, mutta valuman hidastamiseksi on alueelle suunniteltu myös altaita. Alue sijaitsee osin tulvavyöhykkeellä. KMK -aluetta tullaan osin täyttämään ja myös varaudutaan tulvapenkereen toteutukseen (noin 1 km), jonka rakennuskustannusarvio on arvioitu noin 600 000 €:n suuruiseksi.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: KL-tontin osalta maankäyttösopimus pitäisi tehdä ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä. Koska KL-tontin muodostaminen vaikuttaa tässä vaiheessa vaikealta toteuttaa, rajataan se pois asemakaava-alueesta. KMK-korttelin rakentuminen tapahtuu vaiheittain, jolloin katujen ja kevyenliikenteen ratkaisujen sekä joukkoliikenteen parantamistoimenpiteet myös vaiheistetaan. KMK-korttelia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa esittää hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

4.5.5 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Latokartanontien ja Lentokentäntien risteyksen KL-kortteli ja sen viereinen EV-alue poistetaan asemakaava-alueesta. Kaavaehdotuksessa esitetyn KL-korttelin omistus jakaantuu eri määräaloihin. Koska kaupunki ei omista KL-korttelissa esitettyä aluetta kokonaisuudessaan, on KL-kortteli ja EV-alue rajattu pois asemakaavasta.

Kaavaselistusta on täydennetty ehdotusvaiheen viranomaisyhteistyön, lausuntojen ja vastineiden kuvaamisella kohdissa 4.3.4. ja 4.5.4.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 65 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja kerrosalat ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Kerrosala
Liikerakennusten korttelialue (KMK)	25,08 ha	114 000 m ²
Huoltoaseman korttelialue (LH)	5,48 ha	5000 m ²
Maa- ja metsätalousalue (M)	12,86 ha	
Katualue	3,60 ha	
Yleisen tien alue (LT)	15,22 ha	
Suojaviheralue (EV)	2,89 ha	
Yhteensä	65,13 ha	119 000 m²

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymäläkeskittymän (KMK) korttelialue on muodostettu yhtenäiseksi kortteliksi Latokartanontielle saakka. Kortteli on jaettu kolmeen eri tonttiin, joista kaksi eteläisintä tonttia on merkitty ohjeellisella tonttiviivalla.

Kaupallinen mitoitus perustuu Pohjanmaan maakuntakaavan Risötä koskevaan kokonaismitoitukseen 124 000 k-m² seuraavasti:

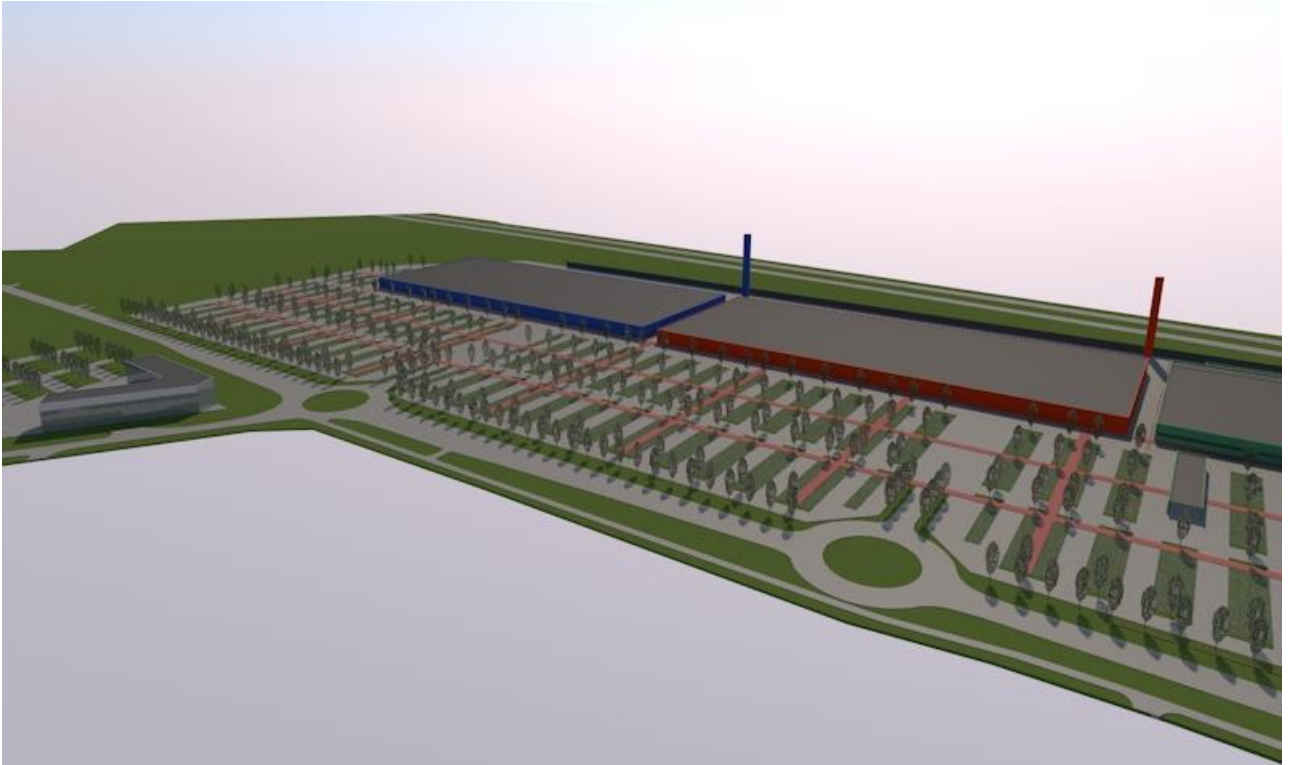
- Huoltoaseman korttelialue (LH) yhteensä 5000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus 400 k-m², paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osuus 4000 k-m² ja muun erikoiskaupan osuus 600 k-m².
- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymäläkeskittymän (KMK) yhteensä 114 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus 4600 k-m², paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osuus 80400 k-m² ja muun erikoiskaupan osuus 29000 k-m². Kerrosalat on jaettu lisäksi KMK-alueella sisäisesti kahteen osaan.
- Liikerakennusten korttelialue (KL) yhteensä 5000 k-m² on poistettu kaavakartalta.

Pysäköintivaatimukset korttelialueilla ovat seuraavat:

- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymäläkeskittymän (KMK) 1 ap/50 k-m² (1 ap/20 k-m² päivittäistavarakaupan osalta)
- Liikerakennusten korttelialue (KL) 1 ap/50 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

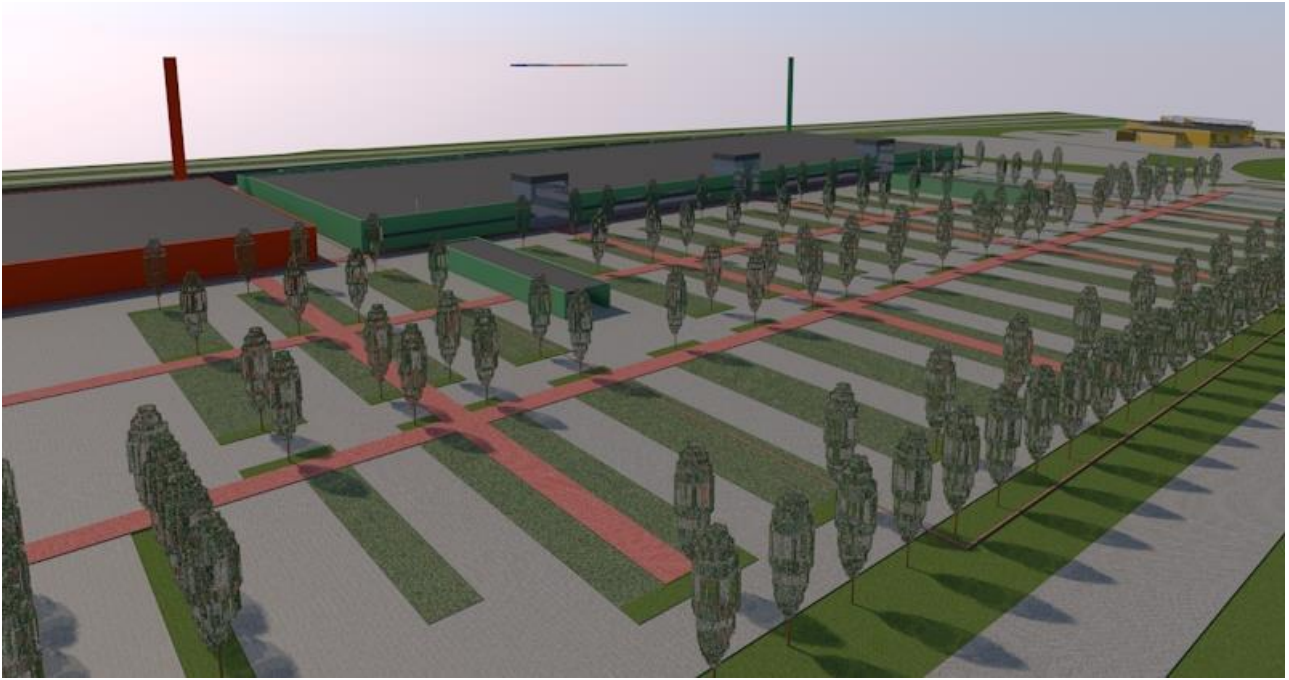
Asemakaavassa on määräyksiä liikerakennusten julkisivujen materiaalinäköalasta ja jäsentelystä sekä korttelin reuna-alueiden ja pysäköintialueiden pinnoitteista ja istutuksista. Näillä pyritään vaikuttamaan viihtyisän ja helposti asoitavan ympäristön rakentumiseen.



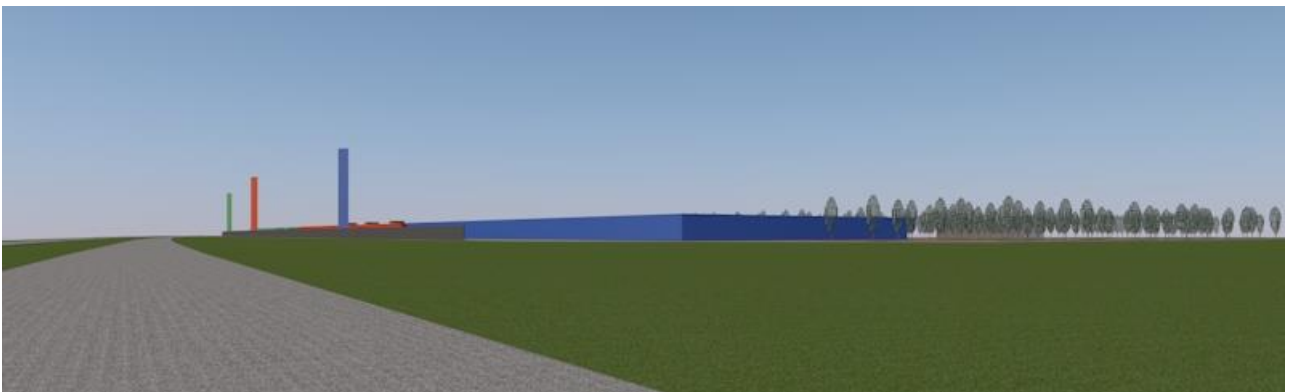
Kuva 41. Latokartanontien kiertoliittymät.



Kuva 42. Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuistutuksin ja jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista.



Kuva 43. Myymäläkeskittymän pysäköintialueet.



Kuva 44. Myymäläkeskittymän mainospylonit näkyvät moottoritiele.



Kuva 45. Myymäläkeskittymän huoltoajo on osoitettu moottoritiien puoleiselle korttelin sivulle.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Kaupan suunnitelmien seudulliset vaikutukset

Asemakaavalla mahdollistettavat kaupalliset suunnitelmat Risön alueella vahvistavat Vaasan asemaa seudullisena keskuksena ja kilpailussa muiden maakuntien kanssa. *Kaupallinen selvitys Vaasassa* –raportin (Santasalo Ky 2014) mukaan seudullisesti suurin merkitys on keskustan vahvistuminen linja-autoaseman kauppakeskuksen myötä sekä Risön ja Liisanlehdon kauppapaikkojen rakentuminen. Suunnitelmien myötä keskustakauppa vahvistuu Vaasan keskustaluueella ja market-tyyppinen kauppa sekä tilaa vaativa kauppa kehittyy laatuikäytävällä Vaasan kaakkoisosassa. Laatuikäytävän alueelle muodostuu kaupan rakenteeltaan samantyyppinen kauppapaikka kuin Kivihaka. Näin ollen uusi kauppapaikka korvaa lähinnä asiointia Kivihakaan, jolloin myös etelään suuntautuvaa autoliikennettä saadaan siirrettyä kaupungin eteläosiin. Tältä osin liikenteen päästöjä saadaan vähennettyä.

Vaasan seudun muissa kuntakeskuksissa on erikoiskaupan tarjonta vähäistä ja pääosa erikoiskauppaostoksista suuntautuu täten Vaasaan. Paikallistarjontaa haetaan edelleen omasta lähikeskuksesta, mutta monipuolisille ostoksille suunnataan Vaasaan. Pienissä kuntakeskuksissa ei ole myöskään merkittävää potentiaalia erikoiskaupan liiketarjonnan kasvulle, vaikka kaupan suunnitelmat eivät Vaasassa toteutuisikaan. Näin ollen Risön liike- ja yritysalueen toteutumisella ei voida katsoa olevan negatiivista vaikutusta Vaasan ulkopuolisten kuntakeskusten erikoiskaupan toimintaedellytyksiin. Vaasan ulkopuolelta Risön alueelle suuntautuvat henkilöautolla tehtävät asiointimatkat eivät täten myöskään lisäännä merkittävästi.

Asiointisuuntautumisen muutokset ovat Vaasan ulkopuolella suurimmat Laihialla, joka sijoittuu lähimmäksi uutta keskittymää. Merkittävä osuus kauppamatkoista tehdään Vaasaan nykyään myös Laihialta ja osittain nämä matkat suuntautuvat uuden keskittymän myötä nykyisiä asiointipaikkoja (Kivihaka ja keskusta) lähemmäksi, jolloin asiointimatkat lyhenevät. Arkimatkustus ei kuitenkaan todennäköisesti merkittävästi kasva, sillä asiointia hoidetaan pitkälti työmatkojen yhteydessä.

Risön alueelle on alustavasti suunniteltu hypermarkettia, kauppakeskusta sekä IKEAn tavarataloa. Maakuntakaavan enimmäisrajoitus rajoittaa erikoiskaupan sijoittumista alueelle. IKEAn osalta on arvioitu, että noin puolet tavaratalosta on tilaa vaativaa erikois kauppaa ja puolet muuta erikois kauppaa ja palveluita. Prismän käyttötavarasta suurin osa on erikois kauppaa. Näin ollen Prismän ja IKEAn erikoiskaupan pinta-ala vie jo suurimman osan alueelle sallitusta erikoiskaupan pinta-alasta ja kauppakeskuksen tulisi painottua tilaa vaativaan kauppaan. Kokonaisuudessaan asemakaavan mitoitus ja kaupan suunnitelmat vastaavat hyvin Vaasan asiointialueen laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen.

Kaupallinen selvitys Vaasassa –raportin mukaan Risön uusi kauppapaikka tasapainottaa kaupan palveluverkkoa Vaasassa. Nyt palvelut painottuvat keskustaan ja Kivihakaan, kun taas kaupungin etelä- ja kaakkoisosissa palvelutarjonta on suppeaa.

Mikäli kaupalle ei luoda riittävästi Vaasassa kehitysedellytyksiä ja jos Seinäjoen kauppapaikat kehittyvät merkittävästi ja Seinäjoelle sijoittuu sellaista kaupan toimintaa, jota ei Pohjanmaalle pysty sijoittumaan, asiointi Seinäjoen suuntaan todennäköisesti kasvaa.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla luodaan edellytykset moottoritien viereisen maaseutumaisen peltomaiseman muuttamiseksi vilkkaaksi kaupan liikealueeksi. Näkymät Latokartanontielle tulevat olennaisesti muuttumaan maaseutumaisesta näkymästä kaupunkimaiseen ympäristöön, koska kauppakesittymän rakennusten julkisivut tulevat näkymään ympäristöönsä houkuttelevalla tavalla. Suurten asiakasmäärien vaatimien pysäköintialueiden rakentaminen on haasteellista maaperäolosuhteiden ja viihtyvyystekijöiden näkökulmasta. Kaavamääräyksissä on vaadittu puuistutuksia suhteessa yksi puu / 10 autopaikkaa ja lisäksi annettu määräyksiä kävelyväylien pinnoituksesta ja kattamisesta.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Liikerakentaminen saviselle peltoaukealle, joka on osittain Laihianjoen tulva-alueita, muuttaa kaukonäkymiä jonkin verran. Alueen pintamaan korotus noin kahdella metrillä tai vaihtoehtoinen suojaaminen tulvapenkereellä ei kauko- maisemassa juurikaan näy, mutta rakentamisen ulottaminen etelän suuntaan näkyy rakennusmassoina ja pysäköintialueina moottoritien ja Latokartanontien suuntaan. Eteläosassa rakentaminen ulottuu metsäalueen päälle, joten siltä osin luonnonympäristö muuttuu.

Laajojen pysäköintialueiden rakentamisen takia hulevesien johtamisella on vaikutuksia alueen lähiojiin, joissa vesimäärä lisääntyy sateiden tai tulvavesien aikana. Kauppakesittymän rakentamisen myötä liikenne lisääntyy alueella melkoisesti ja sillä on melu- ja päästövaikutuksia ympäristöönsä sekä moottoritieillä että Latokartanontieillä.

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen kaupallisen rakentamisen myötä on arvioitu syntyvän 350-450 työpaikkaa. Lisäksi alueelle sijoittuvat yritykset tuottavat Vaasan kaupungille verotuloja, joiden suuruus riippuu alueen rakentamisen ajanjaksosta. Kaavan myötä muodostettavia liiketontteja voidaan vuokrata tai myydä, josta syntyy kaupungille myös tuloja.

Risön alueen asemakaavan toteuttaminen vaatii kahden kiertoliittymän rakentamisen Latokartanontielle ja niiden välisen pääkatuväylän parantamisen. Arvioitu kokonaiskustannus näille toimenpiteille on 960 900 € (alv. 24%).

Liikerakennusten korttelialueelta, jolle saa sijoittaa myymäläkesittymän, joudutaan nykyinen kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriinjoet sekä kaukolämpöputket) siirtämään korttelialueen reunaan Latokartanontien varrelle. Kustannusarviot kohteittain ovat seuraavat:

- Sähkölinojen siirto 51 316 € (alv 0%).
- Kaukolämpölinjan siirto 210 000 € (600 m x 350 €/m).
- Vesi- ja viemäriinjojen siirto 225 000 € (750 m x 300 €/m, alv 0%).

Myymäläkeskittymän maapohjarakenteiden kustannuksia ei ole arvioitu, koska maamassoja siirrellään kaupungin sisällä useasta rakentamiskohteesta, jolloin Risön alueellekin voidaan ajaa maamassoja edullisesti muista lähellä olevista rakennuskohteista, kuten esim. logistiikkakeskuksesta. Painopengertäyttöjen tarpeeksi on arvioitu noin 200 000 m³.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia myymäläkeskittymän alueella olevien nykyisten tuotanto- ja hallirakennusten siirrosta. Rakennusten siirtokustannuksia voidaan arvioida tässä vaiheessa vain karkealla tasolla. Käyttämällä laskelman pohjana esim. 1000 €/m² hallitilojen osalta ja esim. 1500 €/m² tuotantotilojen osalta, voidaan nykyisten rakennusten siirtokustannuksia arvioida seuraavasti:

- Hallitilat 6 237 000 € (6237 m² x 1000 €).
- Tuotantotilat 1 431 000 € (954 m² x 1500 €).
- Tuotantotilat 1 818 000 € (1212 m² x 1500 €).

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella on kunnostettu vanha huoltoasema Soili-ohjelman kohteena nro. 65380-16-067. Kunnostus on toteutettu silloisen Länsi-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti. Kiinteistölle ei jäänyt kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat kiinteistön käytettävyyteen tai maamassojen kaivu- tai siirtotöihin rajoitteita.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on sijainnut Fortumin D-asema. Polttoaineen jakelu on loppunut v. 1999. Kohdetta kunnostettaessa on kunnostettu myös samalla alueella ollut Suomen BP Oy Ab:n D-pistealue. Kunnostuksen jälkeen kohteeseen jääneistä mineraaliöljynpitoisuuksista suurin oli 330 mg/kg.

Nykyisen Kiitokaaren päässä olevien tonttien 28-86-5, 28-86-6, 28-86-7 maaperässä on täyttömaata. Alueella on sijainnut vanha maankaatopaikka. Täyttömaan laatu on tutkittu ympäristöteknisillä tutkimuksilla, joissa todettiin täyttömaan olevan laajalti saven ja muiden puhtaiden ylijäämämaiden täyttöä. Täyttöalueen etelä-kaakkoispäädyssä todettiin yhdyskuntajätteitä pienehkällä alueella.

Täyttöalueella oli paikoittain noin 6 m paksuudelta savea, joka aistinvaraisesti tarkasteltuna näyttäisi oleva sulfaattisavea. Täyttömaassa ei todettu merkittävästi kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia.

Edellä mainitut kohteet on esitetty alla olevassa kuvassa 38 sinisillä pisteillä. Kyseiset ympäristökohteet eivät aiheuta tarvetta erityisille riskinhallintatoimenpiteillä kaavanmukaisessa käytössä.



Kuva 46. Maaperän kunnostuskohteet.

Kohteiden tiedot on raportoitu seuraavissa asiakirjoissa:

- Risön täyttömaan ympäristötekniset tutkimukset, 30.5.2013, Vaasan kaupunki
- Öljyalan Palvelukeskus Oy, Suljettu polttoaineen jakeluasema, Lentokentäntie 1, Vaasa, 65380-16-067, Kunnostuksen loppuraportti, Jaakko Pöyry INFRA, 12.9.2002
- Fortum Energiatalo Oy, D-aseman purkaminen, Vaasa, Lentokentäntie, Toimenpideraportti, Jaakko Pöyry INFRA, 7.8.2000 (kaava-alueen välittömässä läheisyydessä)

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.6 Nimistö

Kaavan toteutuessa liikerakennusten korttelialueen rakentumisen myötä poistuu nykyinen Kiitokaari-niminen katu, koska se muutetaan korttelialueeksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tässä asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostuksessa on havainnekuvia asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mahdollistamasta toteutuksesta. Havainnekuvat yhdessä asemakaavakartan kanssa muodostavat toteutuksen päälinjoja ohjaavan viitesuunnitelman.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman on mahdollista aloittaa kaavan mukainen rakentaminen. Osa kaavan myötä syntyvistä uusista kortteleista vaatii ennen rakentamista uusien katujen kunnallistekniikan rakentamista ja tulvasuojeluun vaadittavien rakenteiden toteuttamista. Tämä edellyttää kaupungilta investointien oikea-aikaista ajoittamista ennen tonttien luovutusta tai vuokraamista toimijoille.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle. Asemakaava ja sen määräykset asettavat reunaehdot liikerakennusten uudis- ja täydennysrakentamiselle. Rakennuslupia myönnettäessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristön toteutuksesta. Tämä tarkoittaa erityisesti liikerakennusten sijoitusta, materiaaleja ja toteutustapaa sekä laajojen pysäköintikenttien pintamaan käsittelyä ja viherrakenteita. Erityisesti alueen hulevesien käsittelyyn ja tulvariskien hallintaan tulee kiinnittää huomiota maarakentamisessa.

LIITTEET

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	05.06.2019
Kaavan nimi	Risön liike- ja yritysalue		
Hyväksymispvm	10.12.2018	Ehdotuspvm	22.12.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	04.09.2012
Hyväksymispykälä	90	Kunnan kaavatunnus	993
Generoitu kaavatunnus	905V101218A90		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	65,1346	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	40,6807
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,4539

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	65,1346	100,0	119000	0,18	40,6807	87431
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	25,0847	38,5	114000	0,45	20,5699	102712
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0766	
R yhteensä						
L yhteensä	24,2995	37,3	5000	0,02	5,5988	-15281
E yhteensä	2,8886	4,4			1,7268	
S yhteensä						
M yhteensä	12,8618	19,7			12,8618	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	65,1346	100,0	119000	0,18	40,6807	87431
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	25,0847	38,5	114000	0,45	20,5699	102712
KL					-4,5148	-11288
KMK	25,0847	100,0	114000	0,45	25,0847	114000
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0766	
VL					-0,0766	
R yhteensä						
L yhteensä	24,2995	37,3	5000	0,02	5,5988	-15281
Kadut	3,5964	14,8			1,4324	
LT	15,2203	62,6			11,0409	
LH	5,4828	22,6	5000	0,09	-0,0207	-5000
LTA					-6,8538	-10281
E yhteensä	2,8886	4,4			1,7268	
EV	2,8886	100,0			1,7268	
S yhteensä						
M yhteensä	12,8618	19,7			12,8618	
M	12,8618	100,0			12,8618	
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

RISÖN LIIKE- JA YRITYSALUE (asemakaava nro 993)

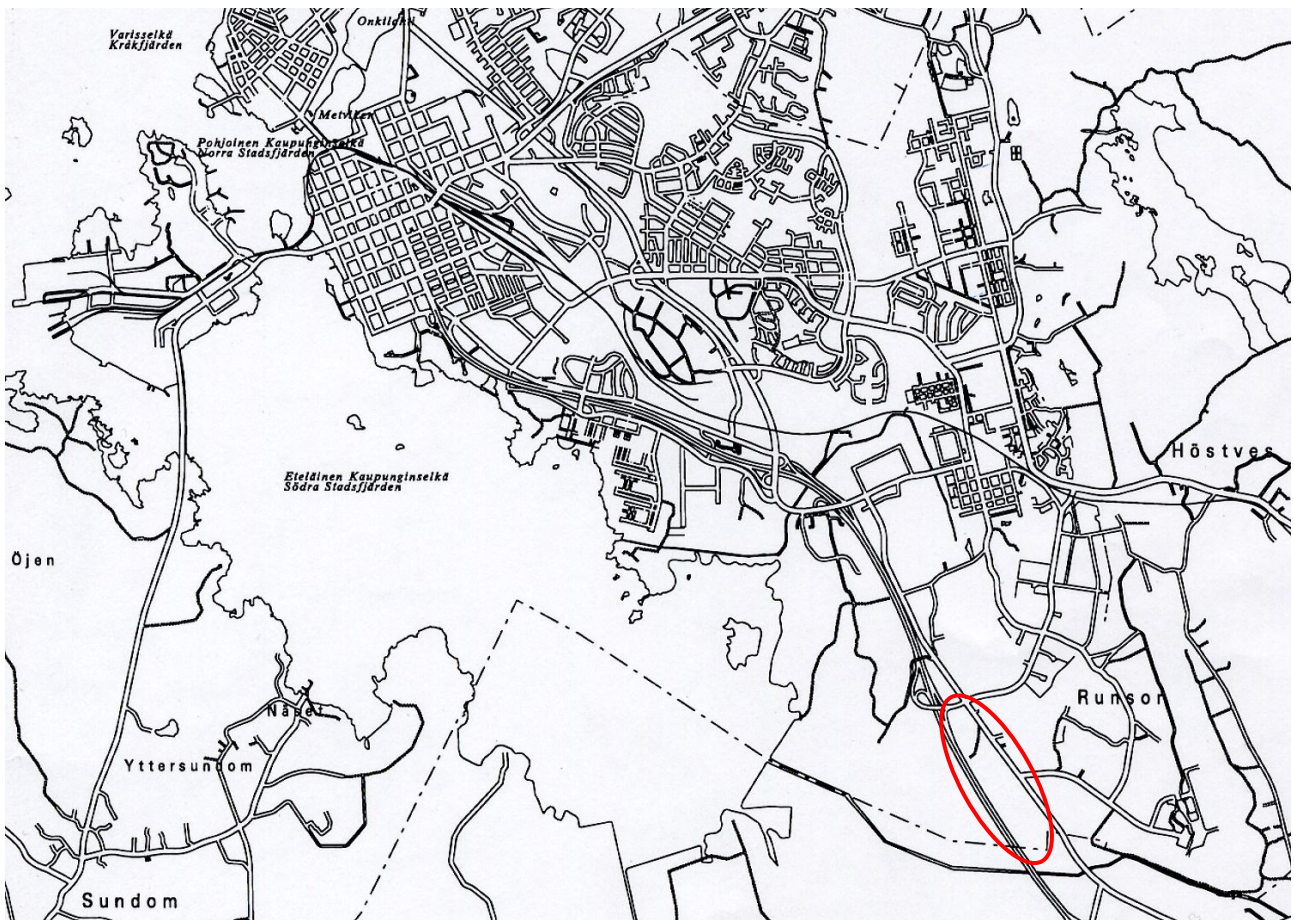
28.3.2013

MINNE SUUNNITELLAAN JA MITÄ ON TEKEILLÄ?

Noin 68 hehtaarin kokoinen alue sijaitsee Risön alueella 8 kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu lännessä moottoritiehen (vt 8, vt 3, E12), pohjoisessa ABC-asemaan, idässä pääosin Laihiantiehen ja etelässä Vaasan kaupungin kuntarajaan.

Kaavoitustyön tarkoituksena on laatia asemakaava ja tonttijako, joka ohjaa alueen liikerakentamista. Alueelle on tarkoitus sijoittaa noin 120 000 m² erilaisia liiketiloja. Tavoitteena on luoda asemakaavalliset edellytykset viihtyisän, toimivan ja elinkeinoelämältään vilkkaan alueen rakentumiselle. Yhtenä tavoitteena on myös kiinnittää erityistä huomiota uusiutuvan energian käyttämiseen aluesuunnittelussa.

Asemakaavan muutosaluetta ovat 28. kaupunginosan korttelit 79, 86 ja 87 sekä katu-, suojaviher- ja liikennealueet. Uutta asemakaavaa laaditaan kylän 426 (Runsor) kiinteistöille 5:13, 5:6, 5:3, 5:14, 5:4, 2:18, 1:46, 2:26 (osa), 1:35, 2:9, 2:10 ja 2:4 (osa).



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti.



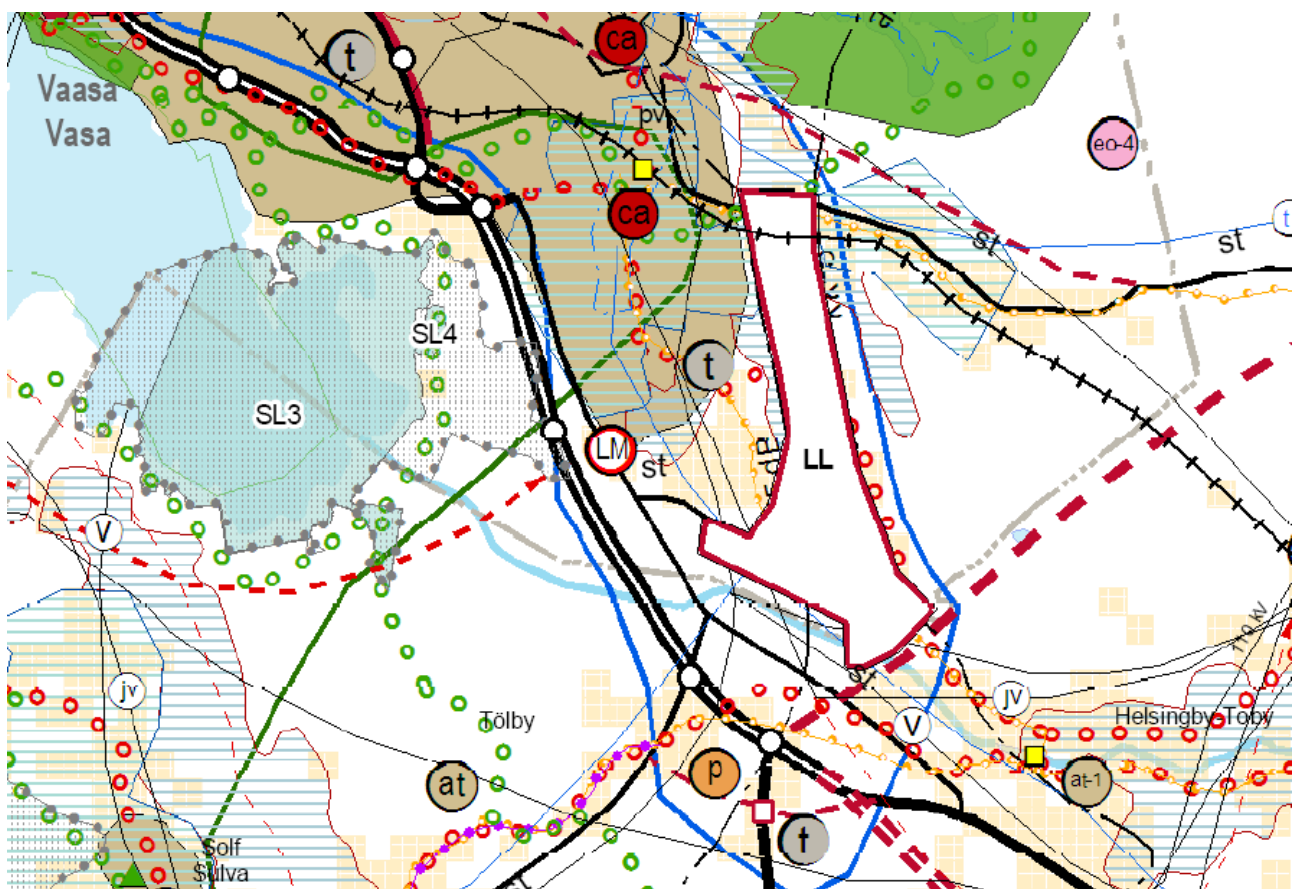
MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)?

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen tullessa vireille OAS asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä siinä esitetyistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:n nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdissä ja Vaasan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) mukaisesti. OAS on nähtävillä myös Vaasan kaupungin internet-sivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.

MITÄ ON AIEMMIN SUUNNITELTU?

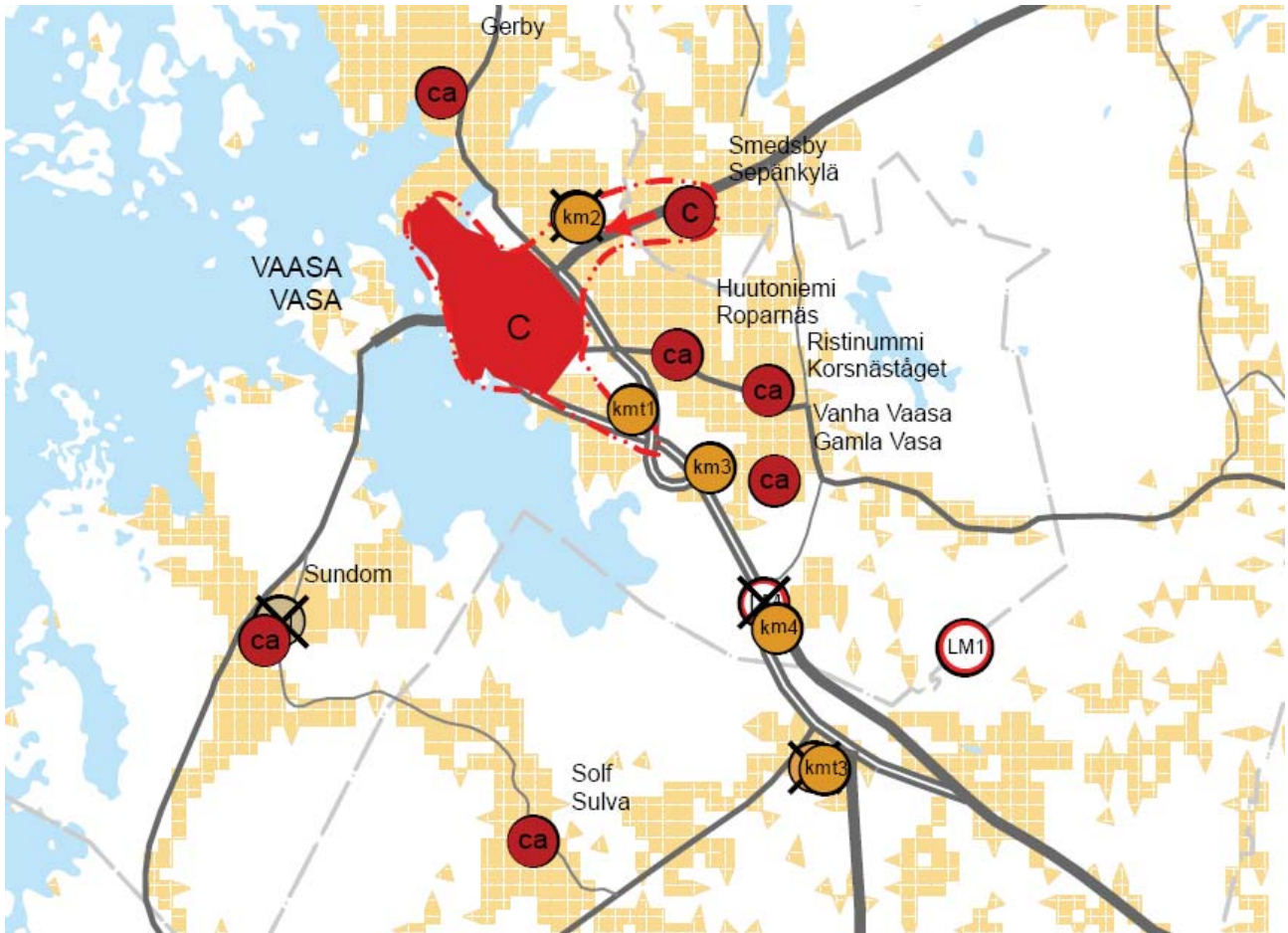
Pohjanmaan maakuntakaava on Ympäristöministeriön vahvistanut 21.12.2010, mutta vahvistamassa maakuntakaavan Ympäristöministeriö jätti vahvistamisen ulkopuolelle kaupungin eteläpuolen vähittäiskaupan suuryksikköalueen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu Vaasan laatuikäytävään, joka on Vaasan lentoaseman, kaupungin keskustan ja yliopiston välinen, kaupunkimaisesti rakennettavan osaamisen ja yritystoiminnan vyöhykettä. Alueelle tulee luoda yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita. Vyöhykettä tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvultaan korkeatasoisena, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja tieteen alueena. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomioita joukkoliikenteen edistämiseen.



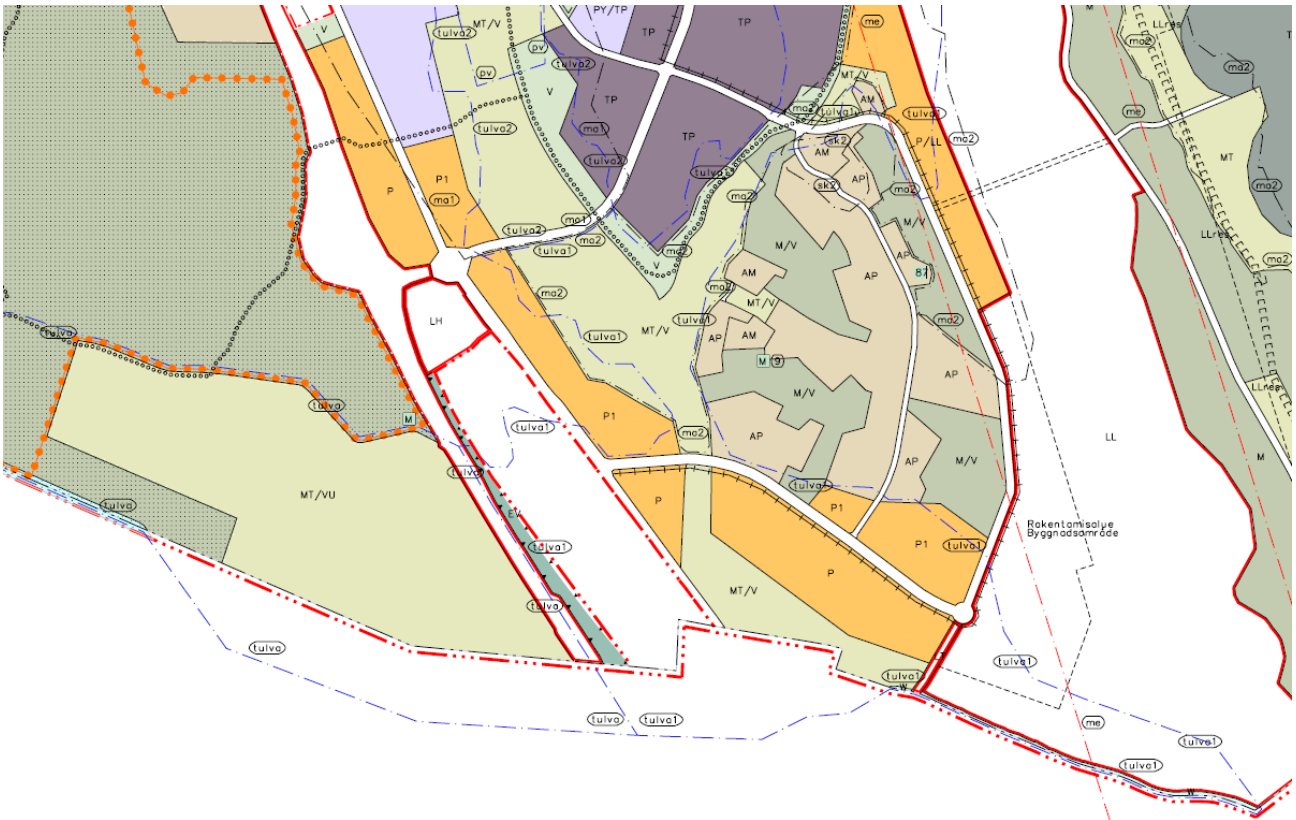
Kuva 3. Pohjanmaan maakuntakaava.

Kokonaismaakuntakaavaa täydentämään laadittiin **maakuntakaavan vaihekaava 1, kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaan alueella**. Vaihemaakuntakaavan 1:en on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.5.2012 Ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaava 1:ssä suunnittelualue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi, jonne on mahdollista rakentaa enintään 124 000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 5000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa, 89 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoistavarakauppaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kaupallisen toiminnon ja liikennejärjestelyjen yhteensovittamiseen, kulttuuriympäristöön ja -maisemaan, tulvasuojelutoimenpiteisiin sekä luontodirektiivin liitteessä IV a mainittujen lajien esiintymisen turvaamiseen.



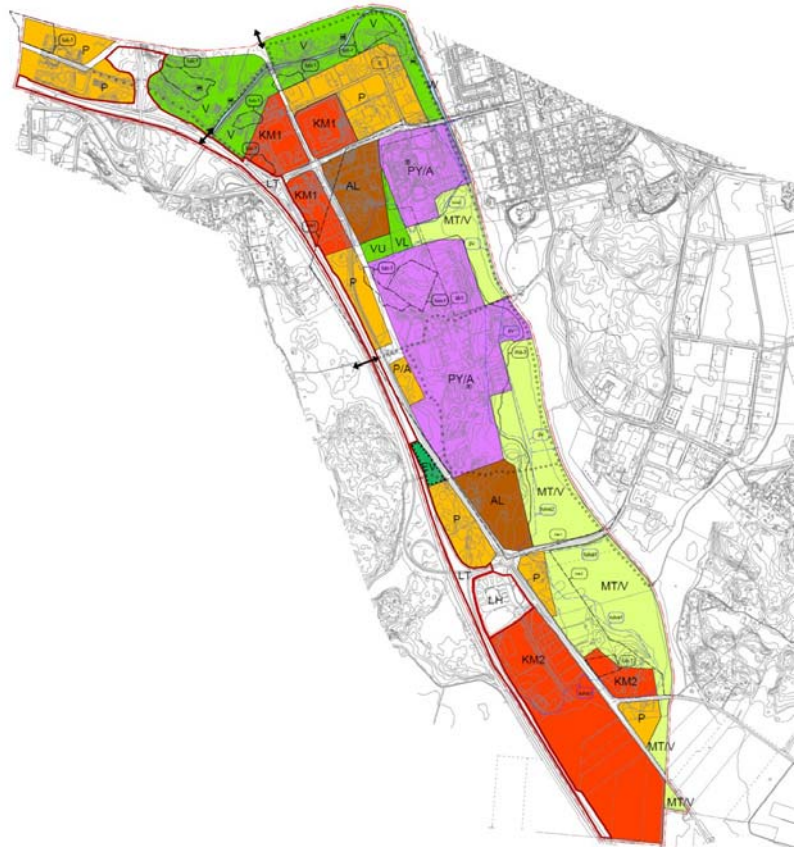
Kuva 4. Maakuntakaavan vaihekaava 1.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 vähittäiskaupan suuryksikköalueet (KM) on jätetty hyväksymättä maakuntakaavan vaihekaava 1:n ollessa vielä vahvistamatta. Tulva 1 alueella tulvavahingolle alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudessa 3,2 m (N60). Tulva-merkinnän alueille ei rakentamista sallita. Vaasan yleiskaava 2030 ei ole vielä lainvoimainen.



Kuva 5. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

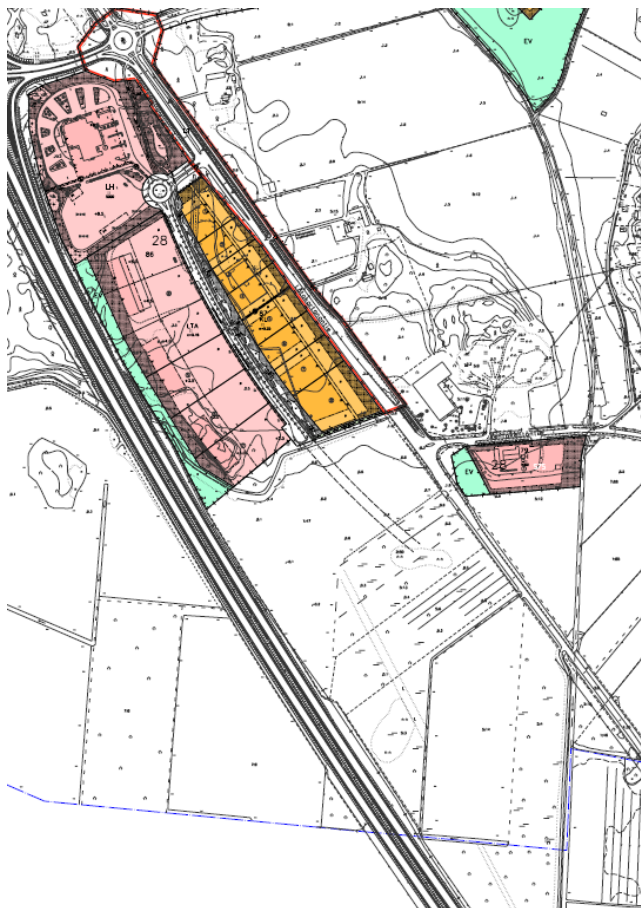
Vaasan yleiskaava 2030 valtuustokäsittelyn aikana irrotettujen vähittäiskaupan suuryksikkö-alueiden johdosta eteläisen kaupunginosan laatukäytävä-alueelle laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa.



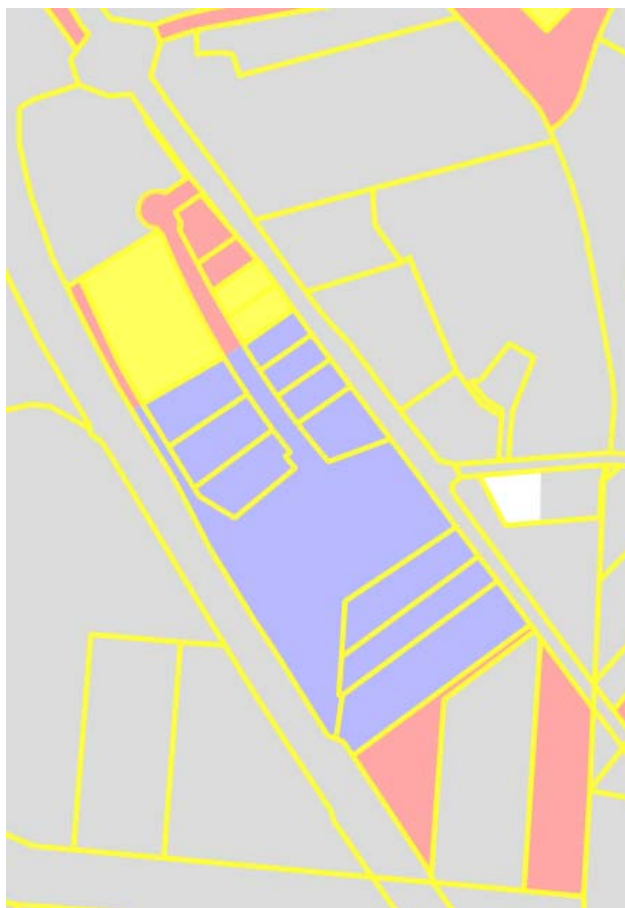
Kuva 6. Ote eteläisen kaupunginosan laatukäytävä-alueen osayleiskaavan kaavaluonnoksesta.

Alueella on voimassa 8.12.2003 hyväksytty **asemakaava nro 904**, jossa alue määriteltiin maaliikennekeskukseksi. Korttelin 86 pohjoisin tontti on merkitty huoltoaseman korttelialueeksi (LH) ja muut 4 tonttia tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA). Edellä mainittujen ja moottoritien väliin jäävä kaistale on asemakaavassa suojaviheraluetta (EV). Katualueen (Kiitokaari) itäpuoli, kortteli 87, on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja sen eteläreunalla kapea lähivirkistysalue (VP).

Lisäksi alueella on voimassa 8.11.1982 hyväksytty **asemakaava nro 575**, jossa kortteli 79 on merkitty huoltoasemarakennusten korttelialueeksi. Latokartanontien ja Lentokentäntien risteyksen vieressä on kaavassa merkittynä suojaviheraluetta (EV).



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta.



Kuva 8. Ote maanomistus-/vuokraus-/varaustilanteesta

Jotta asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus voidaan aikanaan vahvistaa, täytyy maakuntakaavan vaihekaava 1 sekä Vaasan eteläisen kaupunginosan laatukäytävän osayleiskaava olla vahvistettuja.

MITÄ TUTKITAAN JA ARVIOIDAAN?

Asemakaavan laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset. Alueelle on jo tehty muun muassa seuraavat **selvitykset**:

- Pohjanmaan maankäyttö-, liikenne- ja logistiikkaselvitys (Sito 2012)
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 (Vaasan kaavoitus 2011)
- Pohjanmaan maakuntakaava – Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta 2 (Santasalo Ky 2011)

- Pohjanmaan maakuntakaava – Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta (Santasalo Ky 2011)
- Vaasan päivittäistavarakaupan selvitys, Yleiskaavaselvitys (Santasalo Ky 2010)
- Vaasan sataman yleissuunnitelmaan liittyvä Raideliikenneselvitys (Pöyry Finland Oyj, 2010)
- Vaasan seudun raidelogistiikka (Liidea Oy 2010)
- Vaasan satamatien pääsuuntaselvitys (Oy Talentek Ab 2010)
- Liisalehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt (Ramboll Finland Oy 2009)
- Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne (Matrex Oy 2009)
- Pohjanmaa, kaupallisten palvelujen sijoittuminen maakunnassa (Santasalo Ky 2009)
- Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi 2008 (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)
- Vanhan Vaasan laaksot (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)
- Vaasan Risöfladanin luontoselvitys (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)
- Laihianjoen tulvasuojelu, Ikean alueen tarkastelu 7.3.2008 (Suomen Salaojakeskus Oy 2008), joka vielä täydentyy työn kuluessa
- Maaperäkartta

Nämä selvitykset / tarkastelut toimivat pohjana asemakaavan muutokselle ja asemakaavalle. Selvityksiä tarkennetaan kaavoituksen kuluessa tarpeen mukaan.

Asemakaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan mm. seuraavilta osin:

- kaupunkikuvalliset vaikutukset
mittakaava, tilanmuodostus, rakennustapa
toimintojen luonne ja soveltuminen ympäristöön
- yhdyskuntarakenteelliset ja taloudelliset vaikutukset
toiminnalliset vaikutukset
liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja yhdyskuntatekniikka
- ihmisiin kohdistuvat vaikutukset
viihtyvyys
liikkuminen, palveluiden saavutettavuus, elinkeinojen harjoittaminen
imago
- luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset.
- taloudelliset vaikutukset
kaavatalous, yhdyskunta- ja energiatalous
arvio vaikutuksista kuntatalouteen
arvio kokonaistaloudellisista vaikutuksista

KETKÄ OVAT OSALLISIA SUUNNITTELUSSA?

MRL 62 §:n mukaisesti osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille annetaan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä.

- Suunnittelualueen ja naapureiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset : Kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, talotoimi, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot : Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Liikenneviraston tiepalvelut, Mustasaaren kunta, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta, Ilmailulaitos, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan liikekeskusta r.y., Oy

Vaasa Parks Ab, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Oy, Vaasan ympäristöseura ry, Variskan aluetoimikunta, asukasyhdistys (Runsor byagårdsförening rf)

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

Kaavaprosessin eteneminen:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Tällöin osallisilla ja muilla vaasalaisilla on mahdollisuus esittää joko **suullisesti tai kirjallisesti mielipiteensä** suunnitelluista menettelyistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, sekä lähetetään tällöin osallisille uudistetut kappaleet.

2. Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä kaupunkisuunnittelussa, jolloin siitä on mahdollista esittää **kirjallisia ja/tai suullisia mielipiteitä**. Tavoitteena on, että valmisteluvaiheen kuuleminen suoritetaan huhtikuussa 2013. Valmisteluvaiheesta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

3. Julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen, tonttijaon- ja tonttijaon muutoksen ehdotuksen valmistuttua ne asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n nojalla 30 päivän ajaksi. Tällöin kaavamuutoksen osallisilla ja muilla Vaasalaisilla on mahdollisuus esittää **kirjallisia muistutuksia** suunnitelmasta määrääikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävillä heti kuin ylempiasteiset kaavat ovat lainvoimaisia.

4. Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto suunnittelujaoston ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä **voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen**. Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Yhteistyö viranomaisten ja kaavan laatijoiden kesken

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Lakisääteisiä *viranomaisneuvotteluja* pidetään kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

TONTTIJAOT- JA KUSTANNUKSET

Tonttijaot

Mikäli kaavoituksella muodostetaan uusia tontteja, tai muutetaan olemassa olevien rajoja, laaditaan asemakaavan mukana myös tonttijaon muutokset, joiden mukaisesti uudet kiinteistöt tullaan muodostamaan. Mahdolliset tonttijakokartat ovat julkisesti nähtävillä yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa ja tulevat hyväksytyiksi kaavakäsittelyn yhteydessä.

Kaavoituskustannukset

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä ja kaavoitustyön kustannuksista vastaa Vaasan kaupunki.

Maankäyttösopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia yhdyskuntarakentamiseen.

Kiinteistötoimi tulee käymään yksityisten maanomistajien kanssa neuvotteluja kiinteistöjen arvon muuttumisen johdosta tehtävistä maankäyttösopimuksista. Lähtökohtaisesti kaupunki perii 50 % asemakaavamutoksen tuomasta kiinteistön arvon noususta. Korvaus katsotaan summaarisesti kattavan maanomistajan velvollisuuden osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttöneuvottelut voidaan aloittaa asemakaavan muutosluonnoksen tai ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Kaupungin vuokra-tonteilla vuokrat tarkistetaan uuden maankäytön mukaisiksi.

MILLÄ AIKATAULULLA HANKE ETENEE?

Päivitetty OAS nähtäville huhtikuussa 2013.

Asemakaavan ja asemakaavamutoksen luonnos nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten huhtikuussa 2013.

Asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus julkisesti nähtäville sitten, kun ylempiasteiset kaavat ovat lainvoimaisia.

MITÄ OIKEUSVAIKUTUKSIA ASEMAKAAVALLA ON?

Asemakaava ohjaa rakentamista. Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Myös muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla on asemakaava otettava huomioon. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa asemakaavamääräysten vastaisia toimintoja tai toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle alueiden käytölle.

KUKA VALMISTEE JA MISTÄ SAA TIETOA?

Kaavan laatimistyöstä vastaa Vaasan kaavoitus, jossa hankkeen vastuuhenkilönä toimii:

Kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna
p. (06) 325 1169, 040-575 9377
juha-matti.linna@vaasa.fi

Kaava-assistentti Birgitta Vilén
p. (06) 325 1193
birgitta.vilen@vaasa.fi