



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KIVIKIILA

asemakaava nro 1080

Vaasan kaupunki, Kaavoitus 2018

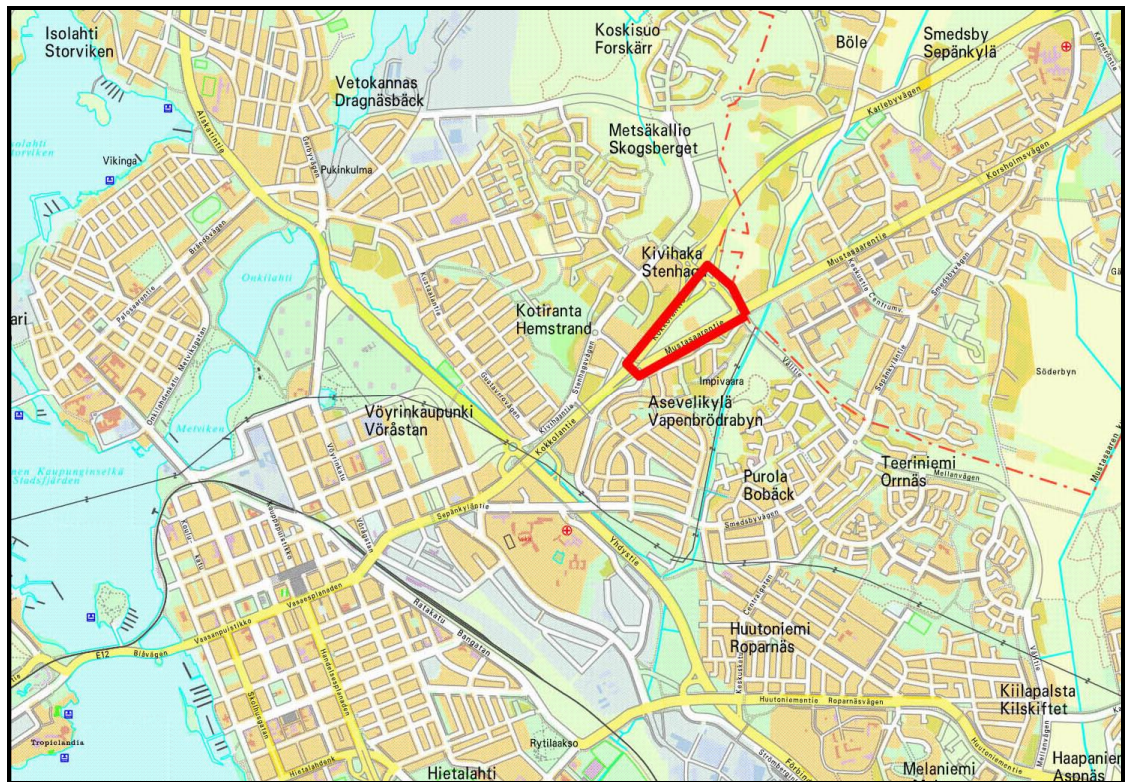
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	kaupunginosa 23 kortteli 109 suojaviher-, liikenne- ja katualueet	
Suunnittelulaji:	Asemakaava / asemakaavan muutos	
Kaavan nimi:	Kivikiila	
Kaavan numero:	1080	
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, luonnosvaihe Kaavasuunnittelija Eija Kangas, ehdotusvaihe	
Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	30.3.2017
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	8.9.2017
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	13.2.2018
	Kaupunginhallitus	7.5.2018
	Kaupunginvaltuusto	14.5.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoituksen kohteena on Kivihaan kaupan alueen ja Asevelikylän pientaloalueen välinen alue, joka rajautuu koillisosaltaan Mustasaaren kunnan rajaan. Kaava-alueella on pääosin asemakaavoittamatonta metsäaluetta sekä osia Mustasaarentiestä, Kokkolantiestä ja Välitiestä. Alue on hyvien liikenneyhteyksien varrella, Vaasan ja Sepänkylän keskustojen puolivälissä. Alue on noin 15 hehtaarin laajuinen.



Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on luoda edellytykset laadukkaan toimitila-alueen kehittymiselle heikentämättä viereisen asuinalueen olosuhteita. Erityisesti Mustasaarentien varteen sijoitettavalle rakentamiselle asetetaan viihtyisyyteen vaikuttavia laatuvaatimuksia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2017
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Vaasan Kivikiilan luontoselvitys 2016. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2016
- Kivikiila – Selvitys kaavoitettavan alueen rakennuskannasta. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2017
- Meluselvitys - Kivikiilan asemakaava, Vaasa. Ramboll 2017

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista ..	3
1.6 Sisällysluettelo	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luontoarvot.....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Liikenne	13
3.1.5 Liikenne- ja meluselvitys	14
3.1.6 Maanomistus	14
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.2.1 Osalliset.....	18
4.2.2 Vireilletulo	18
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	19
4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	22
4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	24
4.5.2 Yleisötilaisuudessa saatu palaute	28
4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	30
4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot.....	31
4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	37
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	38
5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset.....	38
5.1.1 Mitoitus ja palvelut	38
5.1.2 Korttelialueet.....	39
5.1.3 Muut alueet.....	40
Suojaviheralueiden hoitoluokitus.....	41
5.3 Kaavan vaikutukset.....	42

5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
5.3.3	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	45
5.3.4	Muut vaikutukset.....	45
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	48
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	48

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Kivikiilan asemakaavan laatiminen ja asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 29.11.2016, vuoden 2017 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§:

23.3.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **30.3.-18.4.2017**. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 4 mielipidettä ja 6 lausuntoa.

Kaavoituksen käynnistyminen:

Saadun palautteen lisäksi kaava-alueelta on kerätty perustiedot koskien ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa.

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

Kaavaluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä (8.9.2017) nähtäville **15.9.-2.10.2017**. Asiasta kuulutettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidettiin nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Kaavaluonnos lähetettiin kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille. Asemakaavan luonnoksesta jätettiin 3 mielipidettä ja 10 ennakolausuntoa.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) / lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28 §: Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä julkisesti nähtäville **22.2. –23.3.2018**. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta ja 12 lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistai asemakaavan kokouksessaan 14.5.2018, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus 7.5.2018.

2.2 Asemakaava

Kivikiilan alueella tarkoitetaan Mustasaarentien, Välitien ja Kokkolantien rajaamaa kiilamaista aluetta. Sen osalta tavoitteena on luoda edellytykset laadukkaaseen toimitila-alueen kehittymiselle heikentämättä viereisen asuinalueen olosuhteita. Erityisesti Mustasaarentien varteen sijoitettavalle rakentamiselle asetetaan viihtyisyyteen vaikuttavia laatuvaatimuksia.

Aluetta rajaavilla tie- ja katualueilla asemakaava on nykytilanteen toteava.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2018, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

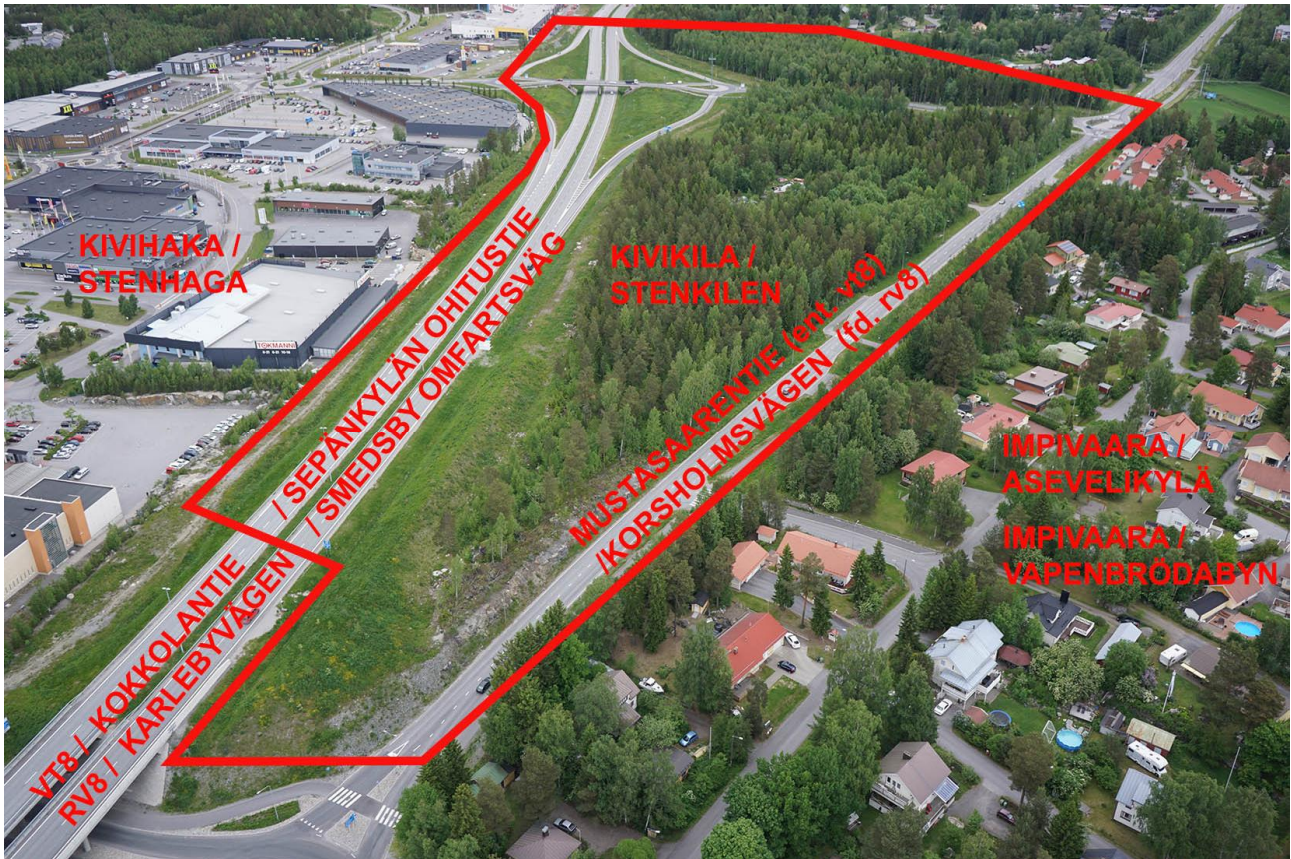


Kaava-alueen alustava rajaus. Kaava-alue on korostettu punaisella ja kuntien välinen raja sinisellä viivalla. Kuva: kaavoituksen arkisto

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

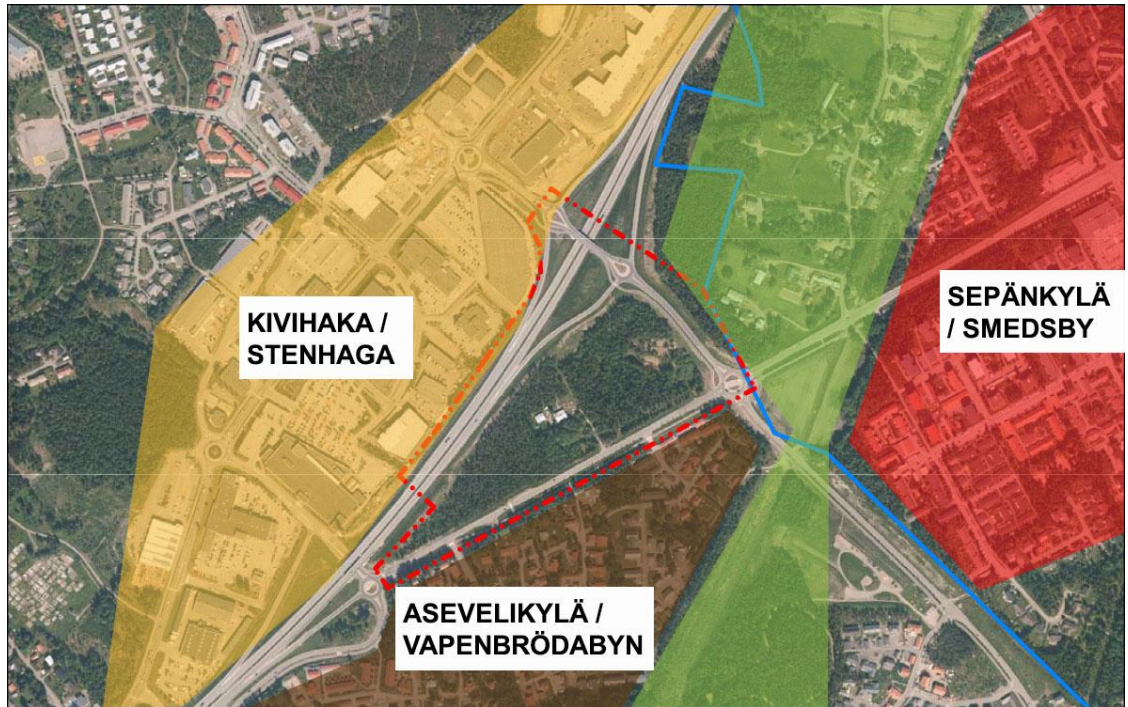
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee puolivälissä Vaasan kaupungin ja Mustasaaren kunnan keskuksia. Yleiskaavatasolla on linjattu, että Vaasan ja Sepänkylän keskustat kasvavat tulevaisuudessa yhteen.



Kaava-alue on näkyvällä paikalla tärkeimmän Vaasasta pohjoiseen johtavan tien varrella. (Sepänkylän ohitustie / Kokkolantie / valtatie 8) Kaupunkirakenteessa alue sijoittuu neljän ympäröivän alueen nivelkohtaan. Ympäröivät alueet ovat hyvin erilaisia sekä mittakaavaltaan että maankäytön tavoitteiden suhteen:

- **Kivihaan** kaupan alue, (suuri mittakaava, pääosin liikerakentamista)
- **Sepänkylän** keskusta. Pääosin kerrostalovaltainen alue, jota Mustasaaren kunta on kehittämässä tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi kokonaisuudeksi (mittakaava on kaupunkimainen, rakentaminen pääosin kerrostalo- ja liikerakentamista)
- **Impivaaran / Asevelikylän** pientaloalue (pieni mittakaava, pääosin omakotiasumista)
- **Pohjois-eteläsuuntainen laaksoalue** kaava-alueen itäpuolella. Mustasaaren puolella alue on Bölen osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Vaasan puolella laakso on osoitettu virkistysaluekäyttöön.



Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa. Kaavio: Kaavoituksen arkisto

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

Muita alueen kehittämiseen liittyviä haasteita ovat liikenteen häiriöt ja rakennusmaana hyödynnettävän alueen kapeus.

3.1.2 Luontoarvot

Suunnittelualueen luontoarvot selvitettiin maastokaudella 2016. Alueen luontotyytit kartoitettiin yleispiirteisesti sekä tehtiin erillisselvitykset kasvillisuudesta, pesimälinnustosta sekä liito-oravan ja lepakoiden esiintymisestä.

Suurmaisemassa alue sijaitsee Klemetsön-Bölen selänteellä ja selvitysalueen itäpuolella sijaitsee Hietalahden-Purolan laaksopainanne, jonne kaava-alueen valumavedet virtaavat.

Maaperä alueella on enimmäkseen moreenia. Kokkolantien varrella on kaksi kallioisempaa paikkaa. Välitien varrella on savinen laakso, jossa on entistä viljelystä poistettua peltoa.

Alueen luontotyytit ovat pääosin tuoreita tai lehtomaisia kankaita. Lisäksi tiealueen reunassa alueen pohjoisosassa on pieni maantäyttöalue. Selvitysalueesta suurin osa on metsän peitossa. Alueen metsätyyppi on pääosin tuoretta kangasta, jossa karummilla paikoilla pääpuulajina on mänty ja alueen itäosan kosteammilla kasvupaikoilla kuusi.

Yhteenvedona voidaan todeta, että selvitysalueella ei ollut Suomen luonnon-suojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Suunnittelu-alueella ei sijainnut Suomen luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittujen eläinla-jien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi suojelutoimenpiteitä tai –aluerajauksia. Selvi-tysalueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisia luonnonsuojelu-alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kaavoitettavan alueen reunat muodostuvat tie- ja katualueista. Luoteissivulla maisemaa hallitsee Kokkolantie (Sepänkylän ohitustie) siltoineen, suojavallei-neen ja suojaväyhykkeineen. Kaakkoissivulla oleva Mustasaarentie, joka on ohikulkutien rakentamisen myötä muuttunut katualueeksi, on samoihin aikoi-hin Kokkolantien kanssa rakennettu uudelleen. Kadun suunnittelussa on va-rauduttu nykyistä suurempiin liikennemääriin ja katualue on toteutettu mitta-kaavaltaan ja ilmeeltään maantien kaltaisena. Kadun ja sen eteläpuolella kul-kevan pyörätien välissä on leveähkö avo-oja, jonka luiska-alueelle on istutettu nurmikkoa ja puita.



Mustasaarentien katunäkymää. Kuva: Kaavoituksen arkisto

Liikennealueiden väliin jäävä kiilamainen alue on pääosin talousmetsää. Alueen keskivaiheilla on yksi pihapiiri, jossa on kaksi 1960-luvulla rakennettua rakennusta, omakotitalo ja autokorjaamo. Omakotitalo vaikuttaa olleen pidempään tyhjiällä, korjaamossa on ollut toimintaa vielä lähivuosina. Rakennukset on kartoitettu kaavatyön yhteydessä. On todettu, että niillä ei ole sellaista historiallista, rakennushistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa, joka vaatisi suojelutoimenpiteitä tai tarkempaa inventointia.

Kivikiilan terävin lounaiskärki on luonteeltaan rakennetumpi kuin pohjoisemmat osat. Lounaiskärjessä on Sepänkyläntien alittava Otsontien alikulkusilta. Sen läheisyydessä on alueen suurimmat korkeuserot. Mustasaarentie laskee voimakkaasti alikulkua kohti saavuttaessa ja sen reunoille jää kallioleikkauksia ja maavalleja.



Otsontien alikulkusilta Vaasan suunnasta saavuttaessa. Kuva: Kaavoituksen arkisto



Otsontien alikulkusilta Sepänkylän suunnasta saavuttaessa. Kuva: Kaavoituksen arkisto

Kokkolantien luoteispuolelle jää Kivihaan kaupan alue. Kun Vaasaan saavutaan pohjoisesta, ensimmäiset Vaasan kaupunkialueen näkymät avautuvat juuri Kivihaan ja Kivikiilan alueille. Ennen ohitustien rakentamista Kivikiila oli metsää ja sinne suunnattiin rakennusten takajulkisivut. Useimmilla tonteilla onkin Kokkolantien varressa lastauslaitureita ja varastotiloja. Pihat ovat kuitenkin joitakin metrejä ohitustietä alempana, eikä niitä juuri näy ohitustielle. Alueen maamerkkinä toimii Citymarket ja sen mainospyloni.

Mustasaarentien varren ympäristö hahmottuu vihreänä alueena. Sekä Kivikiilan että pientaloalueen ilme on Mustasaarentien suuntaan metsäinen. Lähimmät pientalotontit rajautuvat Mustasaarentiehen kiinni, mutta useimmilla tonteilla on tiheästi puita suojaamassa tonttia tiealueen haitoilta ja näkymiltä. Osa uusimmista asuinrakennuksista on sijoitettu melko lähelle Mustasaarentietä.



Mustasaarentien katunäkymää. Kuva: Kaavoituksen arkisto

3.1.4 Liikenne

Alueen sijainti on liikenteellisesti erinomainen. Autoliikenteen kannalta valtatien varrella sijaitseva suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa. Myös kevyen liikenteen edellytykset ovat hyvät. Suunnittelualueen puolivälistä on matkaa Vaasan rautatieasemalle noin kolme kilometriä ja Sepänkylän keskustaan alle kaksi kilometriä.

Tällä hetkellä alue on yksityisautoilun ja kevyen liikenteen varassa. Yksikään Vaasan paikallisliikenteen bussilinja ei kulje alueen ohi. Edellytykset joukkoliikenteen kehittämiselle ovat kuitenkin hyvät.

Alueen luoteisreunassa kulkeva Sepänkylän ohikulkutie (vt8 / Kokkolantie) avattiin liikenteelle vuonna 2014. Se palvelee sekä pitkän matkan ohikulkuliikennettä että kaupunkiseudun elinkeinoelämää. Ennen ohikulkutien rakentamista liikenne Vaasasta pohjoisen suuntaan kulki nykyistä Mustasaarentietä pitkin. Ohitustien rakentamisen myötä myös valtaosa Vaasan ja Mustasaaren välisestä liikenteestä on siirtynyt Mustasaarentieltä ohitustielle. Mustasaarentien liikennemäärät ovat jääneet liikenne-ennusteita vähäisemmiksi.

Ohikulkutien rakentamisen jälkeen liikenteen aiheuttamat haitat ovat vähentyneet Mustasaarentien varrella. Toisaalta sellaiset asukkaat, jotka asuvat Mustasaarentien lähistöllä, mutta eivät aivan sen vieressä, ovat raportoineet liikenteen meluhaittojen kasvaneen liikennenopeuksien kasvamisen myötä.



Kaava-alue kuvattuna vuonna 2017. Kuvaussuunta Sepänkylästä Vaasan keskustaan. Kuva: Kaavoituksen arkisto

3.1.5 Liikenne- ja meluselvitys

Kaavatyön aikana on teetetty selvitys (Ramboll, 2017), jonka tarkoituksena oli selvittää tie- ja katuliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella sekä kaava-alueen lähiympäristössä sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisten ohjearvojen täyttyminen. Työssä on määritelty laskentamallin avulla alueen melutasot nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunniteltu maankäyttö huomioiden.

Ennustetilanteen lähtötietoina on käytetty asemakaavaluonnoksessa esitettyä rakennusmassoittelua. Kaavoitettavan alueen aiheuttaman lisäliikenteen ennustamisessa on käytetty asemakaavaluonnoksessa esitettyä rakennusoikeutta. Koska toimistotalon kerroslukumäärä ja samalla rakennusoikeus on ehdotusvaiheessa pienentynyt puolella, liikennemäärät sen osalta on selvityksessä ylimitoitettu.

Mustasaarentietä lähinnä oleviin asuintaloihin kohdistuu nykytilassa pääosin enintään noin 55 dB päiväajan melutaso, ja enintään noin 43 dB yömelutaso. Mustasaarentien lounaispäässä on kaksi asuinrakennusta, joihin kohdistuu nykytilassa noin 60 dB päiväajan ja noin 53 dB yöajan melutaso.

Selvityksen johtopäätöksinä todetaan, että kaavoitushankkeen aiheuttama ohjearvoihin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on pieni (enintään n. 1 dB), joten hankkeella ei ole merkittävää liikennemelua lisäävää vaikutusta.

Osalle kaava-alueella vt 8 puolella sijaitsevien toimistorakennusten julkisivuja ehdotetaan 30 dB äänitasoeroa tarkoittavaa kaavamääräystä. Mahdollinen erityistä melua aiheuttava tavarankuljetus ja purku, tai muu vastaava toiminta ei kuulu selvityksen piiriin, joten sellaisen toiminnan vaikutus on tarvittaessa arvioitava erikseen. Näillä ohjeistuksilla ja määräyksillä saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan VNp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

3.1.6 Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa pääosan alueesta. Tilat 6:28, 6:32 ja 6:61 ovat yksityisomistuksessa. Näiden tilojen osalta kaupungin ja maanomistajan välillä solmitaan maankäyttösopimus alueen kaavoitukseen liittyen. Vaihtoehtoisesti kaupunki hankkii tilat omistukseensa. Tämän lisäksi Kokkolantien melusuojausjärjestelyiden vuoksi on eräiden liikennealueen osien siirtymisestä kaupungin omistukseen sovittu Ely-keskuksen kanssa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

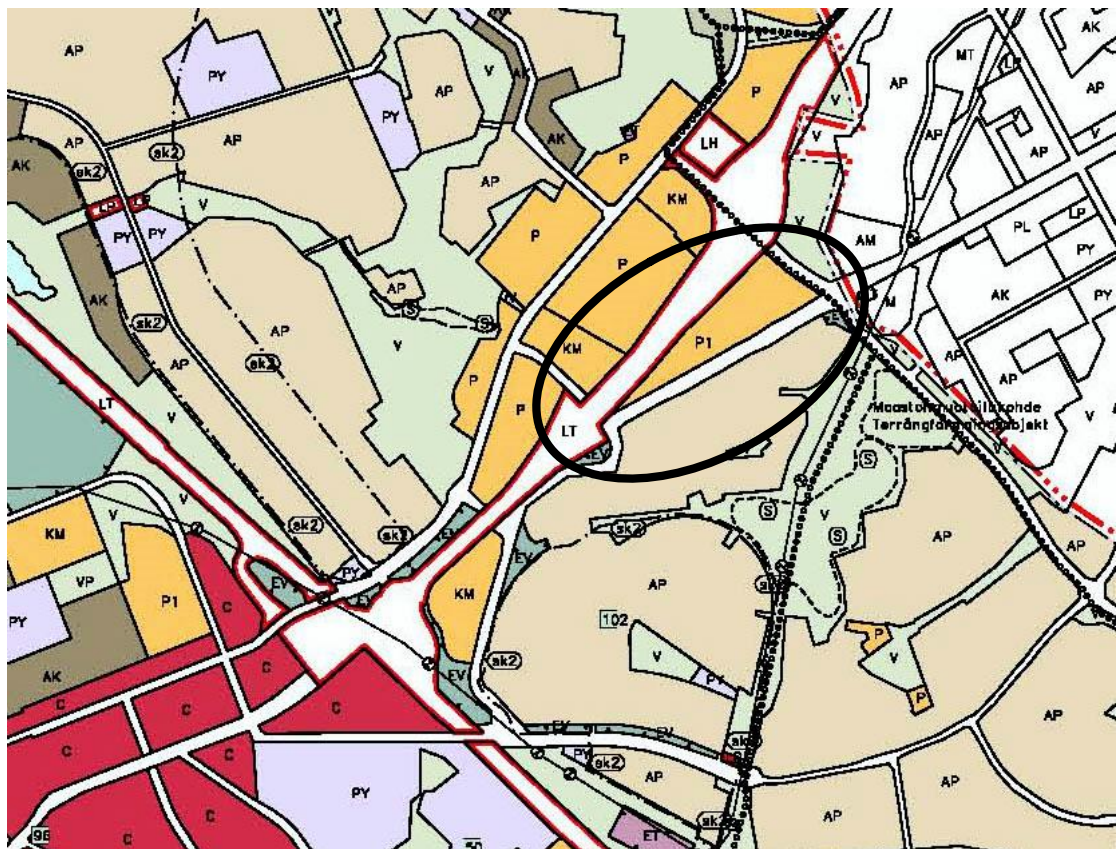
Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava. Kaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), *”jonka maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.”*

Maakuntakaavassa Kivikiilan alue on osa Vaasan-Mustasaaren keskustakehitysvyöhykettä, jolle on asetettu kaupallisten palveluiden enimmäismitoitus. Kivahaan alueen osalta maakuntakaavan enimmäismitoitus on jo ylitetty, eikä kaupan alan neliöitä voida osoittaa Kivikiilaan.

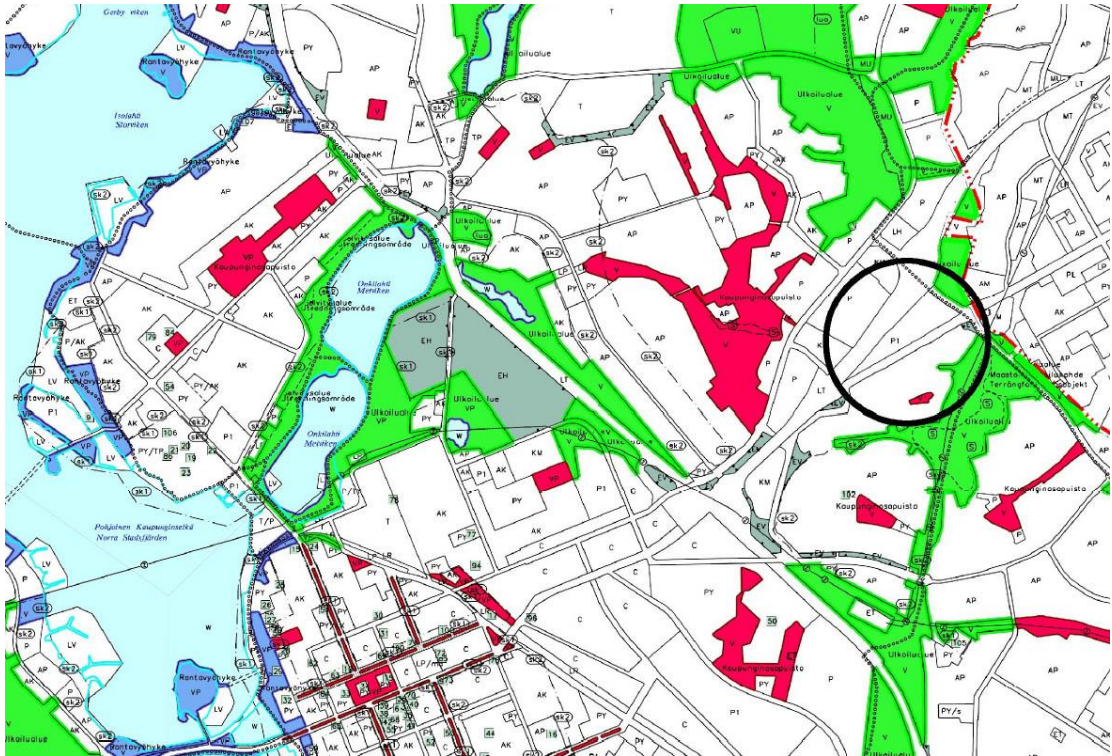
Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P1): *”Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.”*



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

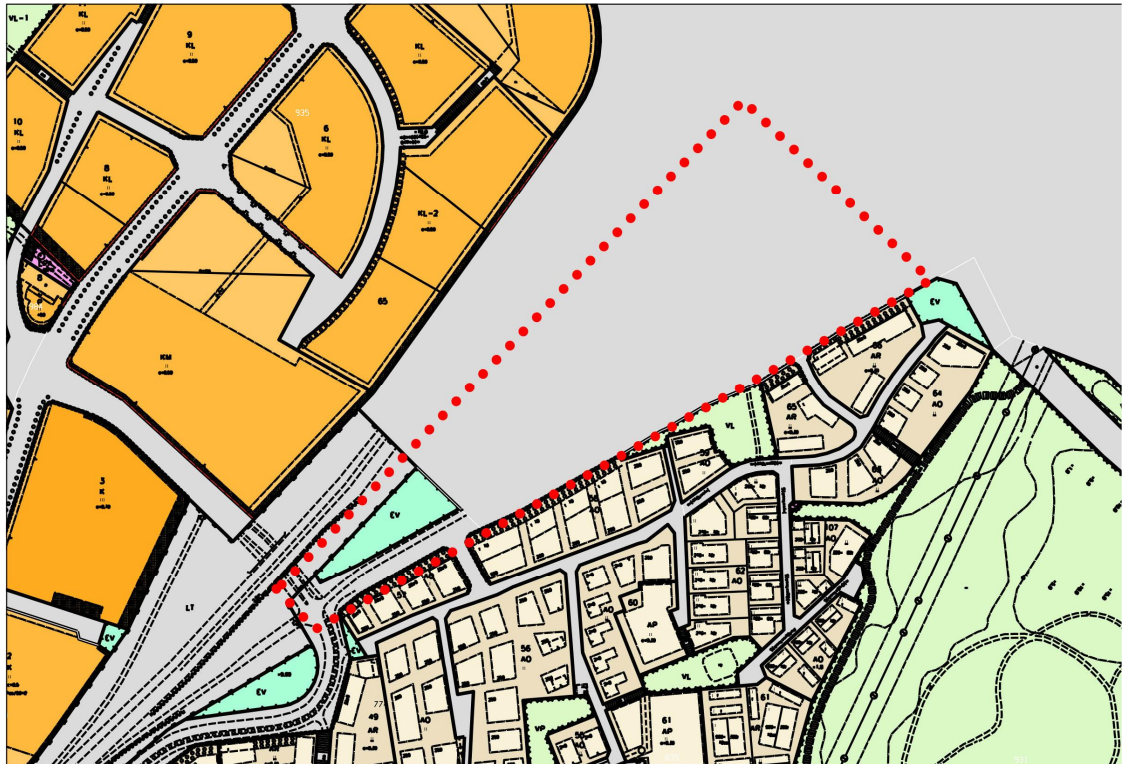
Yleiskaavan viheraluejärjestelmässä Kivikiilan alueelle ei ole osoitettu lähi-
puistoja, ulkoilualueita eikä retkeilyalueita.



Ote Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmästä

Asemakaava

Alueella ei pääosin ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen eteläisin kärki on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi ja tiealueeksi. (asemakaava numero 774, vahvistunut 19.12.1994)



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on osoitettu karttaan pisteiviivalla.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016.

Rakennuskielto

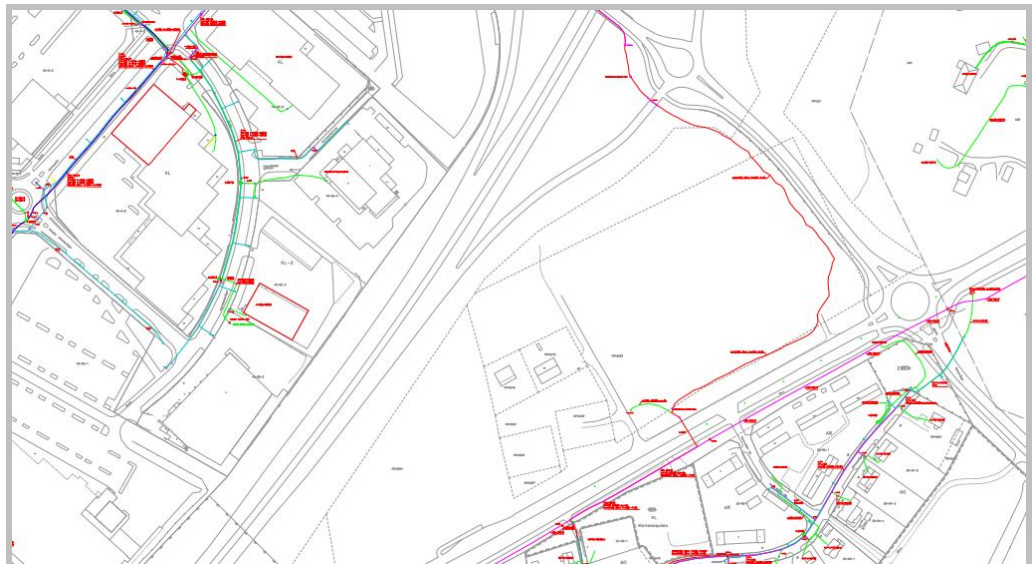
Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

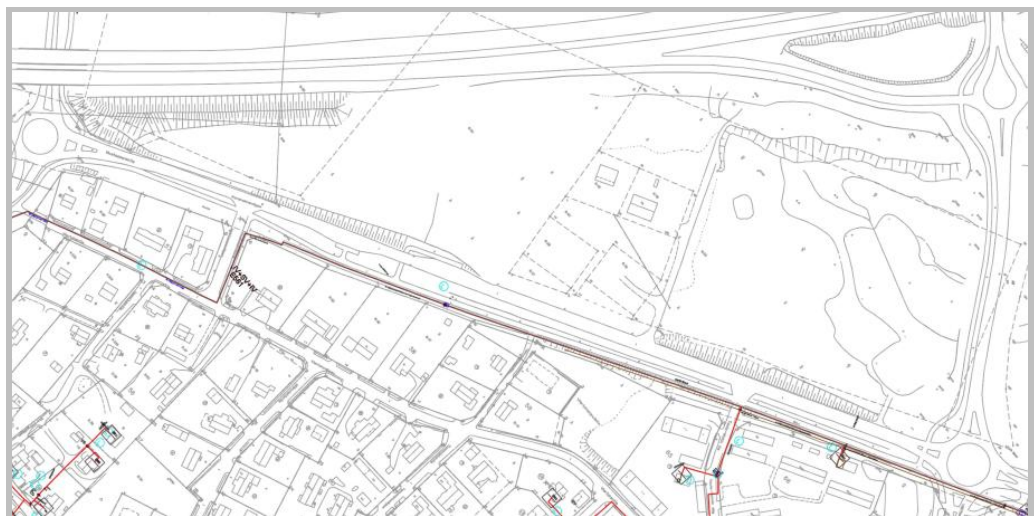
Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 5.7.2017 ja täyttää asema-
kaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Johtorasitteet

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole maahan kaivettuna linjavetoja, jotka tulisi johtorasitteena huomioida. Mustasaarentien katualueella, pyörätien Impivaaran puoleisella pientareella kulkee maan alla kauko-
lämpö- ja sähkölinja. Alueen keskellä olevalle pihapiirille on vedettynä
sähkön tonttiliittymä, sekä katuja mukaillen Kivihakaan kulkeva 20kv
sähkökaapeli.



sähköverkko



kaukolämpö

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kivikiilan asemakaavan laatiminen ja asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 29.11.2016, vuoden 2017 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavatyön osallisia ovat seuraavat tahot:

- o Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat ja yhdistykset
- o Kaupungin asiantuntijaviranomaiset ja lautakunnat
- o Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto
- o Pohjanmaan Museo, Museovirasto
- o Vaasan Vesi, Anvia, Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Sähköverkko Oy
- o Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjanmaan poliisilaitos
- o Alueen työntekijät ja käyttäjät, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 30.3.2017 Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13 sekä kotisivuilla www.vaasa.fi. Vireille tulosta ilmoitettiin lisäksi 23.03.2017päivätyllä kirjeellä hankkeen osallisille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

23.3.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **30.3.-18.4.2017**.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä **15.9.-2.10.2017**. Asemakaavasta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAIKA:

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä **22.2.-23.3.2018**. Asemakaavasta on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja ja työneuvotteluja.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle on toimitettu tiedoksi kaavahankkeen 23.3.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) sekä valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 15.6.2017 päivätty tarkistettu oas.

Kaavahankkeesta järjestettiin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa työkokous 3.11.2017. Kokouksessa Ely-keskus toisti kantansa siitä, että erittäin korkean rakentamisen sijoittumista kaava-alueelle tulisi perustella laajemmin kaupungin strategisilla linjauksilla. Niiden seikkojen lisäksi, joita Ely-keskus on jo luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, Ely-keskus otti esille myös alueen saavutettavuuden kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen käyttäjien näkökulmasta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on luoda edellytykset laadukkaaseen toimitila-alueen kehittymiselle. Ylempien kaavatasojen asettamien yleistavoitteiden lisäksi todetaan Kivikiilan ja sen lähiympäristön asemakaavan muutokselle seuraavia tavoitteita:

- Uudisrakentamisen ohjaaminen niin, että sekä Sepänkylän ohitustien, että Mustasaarentien suuntaan avautuviin näkymiin kiinnitetään huomiota
- Viereisen asuinalueen olosuhteiden turvaaminen
- Kaava-aluetta rajaavien liikenneväylien huomioiminen, kevyen liikenteen toimivuuden tutkiminen
- Sepänkylän ohitustien melunsuojaustarpeen tutkiminen

Yleiskaavan mukaan alueelle olisi mahdollista sijoittaa myös asumista (korkeintaan 30%), mutta terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinalueen toteuttaminen kapealle, vilkasliikenteisen tien laidalla olevalle alueelle olisi hyvin vaikeaa.

4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

23.3.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **30.3.-18.4.2017**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 mielipidettä ja 6 lausuntoa. Jäljessä on jokaisesta tiivistelmä.

Anvia Telecom Oy

Lausunnossa toivotaan, että olevassa olevat telerakennelmat voidaan säilyttää niin pitkälle kuin mahdollista nykyisissä sijainneissaan. Mikäli Anvia pakotetaan käyttämään siirtotoimenpiteitä tai suojaamaan kaava-alueen rakentamista varten, Anvia edellyttää, että se osapuoli, joka käynnistää toimenpiteen, rahoittaa sen. Tiealueilta pitäisi varata tila kaapelikanaville, kaivoille ja jakokaapeille.

As Oy Vaasan Aurinkorinne

Taloyhtiö toivoo, että alueen kehittäminen tehdään tavalla, joka ei vähennä taloyhtiön asumisviihtyvyyttä. Mielenpisteessä esitetään seuraavia toiveita:

- Alueen rakentaminen tulisi keskittää moottoritien varteen mahdollisimman kauas taloyhtiöstä
- Liikennöinti- ja pysäköintialueet tulisi sijoittaa niin, että ne eivät aiheuta häiriötä taloyhtiölle
- Erityisesti raskaan liikenteen liittymät Kivikiilaan tulisi ohjata alueelle joko suoraan moottoritieltä tai suoraan jommastakummasta liikenneympyrästä.
- Mustasaarentien varteen taloyhtiötä vastapäätä tulisi jättää riittävästi puustoa

Kaavoituksen vastine:

- *On tutkittu myös sellaista vaihtoehtoa, jossa Mustasaarentien varteen jäisi suojaviheralue. Suunnittelualue on kuitenkin hyvin kapea. Lisäksi alueen maaperä ja topografia johtavat siihen, että paikoittain joudutaan tekemään mittaviakin maansiirtotöitä, jotta tontit saadaan rakentamiskelpoiseksi. Eri-tyisesti Sepänkylän puoleinen painanne on tällainen alue. Näiden seikkojen vuoksi metsävyöhykkeen säilyttäminen Mustasaarentien varrella ei ole realistinen vaihtoehto. Asemakaavassa on määritelty korttelialueiden Mustasaarentien puoleiselle rajalle istutettava vyöhyke, johon tulee istuttaa pensaita ja suurikokoiseksi kasvavia puita. Myös pysäköintialueet tulee jäsenellä puuistutuksin. Tonttien edustuspihaa rajaava melunsuoja-aita tulee toteuttaa viherseinänä.*
- *Alueen suurimittakaavaisempi hallirakentaminen ohjataan rakennettavaksi moottoritien varteen. Näin rakennukset samalla toimivat melunsuojauksena asuinalueen suuntaan. Mustasaarentien varteen sijoitettavat rakennusmassat ovat mittakaavaltaan pienempiä ja niille asetetaan tiukempia laatuvaatimuksia.*
- *Mustasaarentien varteen sijoitettavat pysäköintialueet hajautetaan pienempiin yksiköihin, jotka tulee jäsenellä puuistutuksin.*
- *Liittymiä Kivikiilan alueelle ei ole mahdollista ohjata suoraan moottoritieltä tai Välitieltä.*

Jukolan Rakentajat - Jukolas Bryggare ry

Alueen asukasyhdistys esittää mielenpisteessään huolensa seuraavista asioista:

- Puuston katoaminen rakentamisen yhteydessä kokonaan ja sen seurauksena Sepänkylän ohitustien äänien kantautuminen asuinalueelle paremmin
- Liikenteen määrän ja haittojen lisääntyminen Mustasaarentiellä
- Kivikiilan alueelle sijoittuvien yritysten mahdollinen varastointitoiminta heikentää lähimpien asukkaiden näkymiä
- Liiketonttien mainosvalokyltit aiheuttavat häiriötä

Asukasyhdistys vaatii, että alueen suunnittelussa eliminoidaan edellä mainitut seikat suojavyöhykkein, äänivalleihin, rakennusten käyttötarkoituksen määrittelyin jne. niin, että asukkaille ei aiheudu pysyviä häiriöitä ja haittoja, jotka alentaisivat asumisviihtyvyyttä ja kiinteistöjen arvoa.

Kaavoituksen vastine:

- *Kaavaratkaisussa on pyritty ottamaan huomioon liikenteen haitat. Kaava ohjaa sijoittamaan rakennusmassoja Sepänkylän ohitustien suuntaisesti niin, että ne samalla suojaavat asuinalueita ohitustieltä kantautuvalta liikennemelulta. Asemakaava ei salli alueelle toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriötä. Siitä huolimatta asemakaavassa on määräys tonteille sijoitettavien tuotantopihojen aitaamisesta melunsuoja-aidalla. Asemakaavan toteutumisen seurauksena liikenne Mustasaarentiellä lisääntyy todennäköisesti jonkin verran, vastaavasti kuitenkin asemakaavan toteuduttua Sepänkylän ohitustieltä kantautuva liikennemelu pienenee.*
- *Alueen maaperä ja topografia johtavat siihen, että rakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään mittavia maansiirtotöitä. Asemakaavatyössä on tutkittu myös sellaista vaihtoehtoa, jossa Mustasaarentien varteen jäisi suojaviheralue. Suunnittelualue on kuitenkin niin kapea, että metsävyöhykkeen säilyttäminen Mustasaarentien varrella ei ole realistinen vaihtoehto. Tämän vuoksi asemakaavassa on määritetty korttelialueiden Mustasaarentien puoleiselle rajalle istutettava vyöhyke, johon tulee istuttaa pensaita ja suurikokoiseksi kasvavia puita. Myös pysäköintialueet tulee jäsennellä puuistutuksin. Tonttien edustuspihaa rajaava melunsuoja-aita tulee toteuttaa viherseinänä.*
- *Asemakaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, millaista kaupunkiympäristöä Mustasaarentien varrelle muodostuu. Asemakaava ohjaa rakentamaan Mustasaarentien varrelle edustavat sisääntulopihat ja aitaamaan mahdolliset tuotantopihat riittävän korkeilla melunsuoja-aidoilla.*
- *Asemakaavamääräyksillä ohjataan mainosten kokoa ja sijaintia. Mustasaarentien suuntaan ei sallita mainosvaloja eikä räikeitä tai suurikokoisia mainoskylttejä. Suurikokoisemmat tai väriykseltään kirkkaammat mainokset tulee suunnata Sepänkylän ohitustien suuntaan.*

Mustasaaren kunta

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta antaa lausuntonaan, että Kivikiilan asemakaava ei saa aiheuttaa haittaa Bölen osayleiskaavassa osoitetun maankäytön toteuttamiselle Mustasaaren puolella. Alue on osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä MU eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta, sekä merkinnällä AP-5 eli maatilojen talouskeskusten alue.

Pohjanmaan liitto

Ei lausuttavaa

Pohjanmaan museo

Maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualueella sijaitseva vanhempi rakennuskanta tulee tutkia ja selvittää, onko sen osalta suojelutarpeita asemakaavassa.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Ei lausuttavaa

Vaasan Vesi

Alueella ei ole Vaasan Veden hallinnoimia vesi- ja viemärijohtoja. Otsonttiellä, Kivikiilan kärjessä, sijaitsee vesijohto, joka mahdollistaa rakennettavien kiinteistöjen mahdollisen sprinkleriveden tarpeen. Kaavoittajan tulee olla yhteydessä Vaasan Veteen tonttijaon ja katualueiden suunnittelun yhteydessä. Suunnittelun edetessä tulee varmistaa, tarvitseeko alueelle varata jäteveden pumppaamoa varten alue.

Yksityishenkilöt A ja B

Alueen asukkaat A ja B esittävät mielipiteessään, että nykyinen metsäalue toimii hyvin suojavyöhykkeenä asuinalueen suuntaan. Jos suunnitelmissa ei ole alusta asti mukana merkittäviä ääni- ja suojavyöhykkeitä tai muuta vastaavasti vaikuttavaa puskuria asuinalueen vasten, asukkaat A ja B katsovat suunnitelman heikentävän merkittävästi olosuhteita.

Kaavoituksen vastine:

Ks. yllä oleva vastine Jukolan rakentajien mielipiteeseen.

Yksityishenkilöt C, D ja E

Mielipiteen jättäjillä on omistuksessaan kolme alueen kiinteistöä. He esittävät mielipiteessään näkemyksen, että alueella tulisi toimitilakäytön lisäksi tutkia myös liike- ja asuinrakentamisen mahdollisuuksia. Mielipiteen jättäjät ilmaisevat halunsa olla mukana suunnittelussa, kaavoitusprosessissa sekä toiveensa saada tietoa kaavoituksen etenemisestä.

Kaavoituksen vastine:

Kaupan alan neliöiden sijoittamista suunnittelualueelle ohjataan maakuntakaavalla. Kivikiila kuuluu Kivihaan alueeseen, jonne maakuntakaava ei salli kaupan alan lisäneliöitä. Tämän vuoksi aluetta voidaan kehittää toimisto- ja toimitilarakentamisen alueena, mutta ei kaupan alueena. Asemakaavan valmistelutyön yhteydessä on todettu, että ei ole hyviä edellytyksiä järjestää alueelle turvallista, terveellistä ja viihtyisää asuinympäristöä.

4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Kaavassa osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue (KTY) Sepänkylän ohitustien, Mustasaarentien ja Välttien rajaaman kiilamaisen alueen sisälle. Korttelialueen pinta-ala on noin 63000 m², ja asemakaavan sallima rakennusoikeus on yhteensä noin 30000 m². Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös vähäisessä määrin palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Maakuntakaava ei mahdollista puhtaasti liikerakentamista.

Kivikiilan kaupunginpuoleiseen kärkeen jätetään suojaviheraluetta (EV) ja toimitilarakennusten korttelialueen kaupunginpuoleinen osa osoitetaan istutuksilla jäsennehtäväksi pysäköintialueeksi.

Eteläisemmän kärjen tuntumaan, lähelle Otsontien alikulkua, sijoitetaan korkeintaan 16-kerroksinen toimistotalo. Maamerkkirakennus näkyvimmällä paikalla luo porttiaiheen kaupunkiin saavuttaessa ja luo yritysalueelle näkyvyyttä ja mielikuvan laaduk-

kaasta toimitila-alueesta. Sille asetetaan asemakaavassa arkkitehtuuriin liittyviä määräyksiä: Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sen pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia ja perforoitua teräslevyä. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää selkeinä ja yhtenäisinä pintoina. Julkisivujen tulee olla värisävyltään neutraaleja sekä yleisilmeeltään hillittyjä. Mikäli julkisivumateriaalina käytetään peilaavaa lasipintaa, kaakkois- ja lounaisjulkisivujen sommittelussa tulee minimoida mahdollinen auringon häikäisyvaikutus verhoilemalla lasiosat tarpeellisilta osin perforoidulla teräslevyllä.

Asuinalueen läheisyydessä toimistorakentaminen on käyttötarkoituksena ihanteellinen: toiminta on hiljaista ja sen aiheuttamat mahdolliset häiriötekijät liittyvät työpaikkaliikenteeseen, joka painottuu arki-aamuihin ja -iltoihin. Toimistorakentamisella on myös positiivisia vaikutuksia alueesta muodostuvaan mielikuvaan. Korkean rakentamisen sijoituspaikka on valittu niin, että rakennus ei varjosta omakotitontteja.

Matalammat rakennusmassat sijoitetaan alueen reunoille, Sepänkylän ohitustien ja Mustasaarentien laidoille. Rakentamista ohjataan niin, että suuremmat hallirakennukset sijoitetaan Sepänkylän ohitustien varrelle, sen suuntaisesti. Samalla suojataan viereistä asuinalueita ohikulkutien liikenteen aiheuttamilta haitoilta. Sepänkylän ohitustielle näkyvä rakennuskanta muodostaa alueen näkyvyyden kannalta tärkeimmän julkisivun. Alueen ilmeestä muodostuu selkeä, yhtenäinen ja hallittu. Julkisivut ovat tummia ja rauhallisia. Niitä elävöitetään esimerkiksi mainoskentillä, puu- tai teräspinta-aiheilla, julkisivuun tehtävillä syvennyksillä, suurikokoisilla lasipinnoilla tai viherseinillä. Mustasaarentien varteen painottuu pienimittakaavainen rakentaminen, jota ohjataan asemakaavamääräyksillä riittävän laadukkaasti lähiympäristön saavuttamiseksi. Mustasaarentien puolella sallittuja julkisivumateriaaleja ovat kuultokäsitelty puu, punatiili, perforoitu teräslevy tai viherseinä. Julkisivujen tulee olla pääasiassa mattapintaisia, värisävyltään lämpimiä sekä yleisilmeeltään hillittyjä.

Tontit tulee jakaa kahteen pihaan – edustuspihaan ja lastauspihaan. Edustuspihat sijoitetaan aina Mustasaarentien puolelle ja ne tulee käsitellä viihtyisiksi istutuksilla, muuriaiheilla ja maanpinnan kiveyksillä. Edustus- ja lastauspihat rajataan toisistaan riittävän korkealla katoksella tai aidalla, joka toimii asuinalueen suuntaan näkö- ja melusuojana. Aidan tai katoksen Mustasaarentien puoleiselle seinustalle on istutettava köynnöskasveja.

Alueen mainokset, erityisesti valomainokset suunnataan Sepänkylän ohitustien suuntaan. Mustasaarentielle näkyvien mainosten määrää rajoitetaan ja ne keskitetään tietyille paikoille. Mustasaarentien puoleisille julkisivuille saa kiinnittää vain värisävyltään neutraaleja irtokirjainmainoksia. Valomainosten käyttö ei ole sallittua, mutta irtokirjainten taustavalaisuus on. Liikkuvia, vilkkuvia tai pyöriviä mainoslaitteita tai näyttöruutuja ei sallita Mustasaarentien, Sepänkylän ohitustien eikä Välttien puolella.

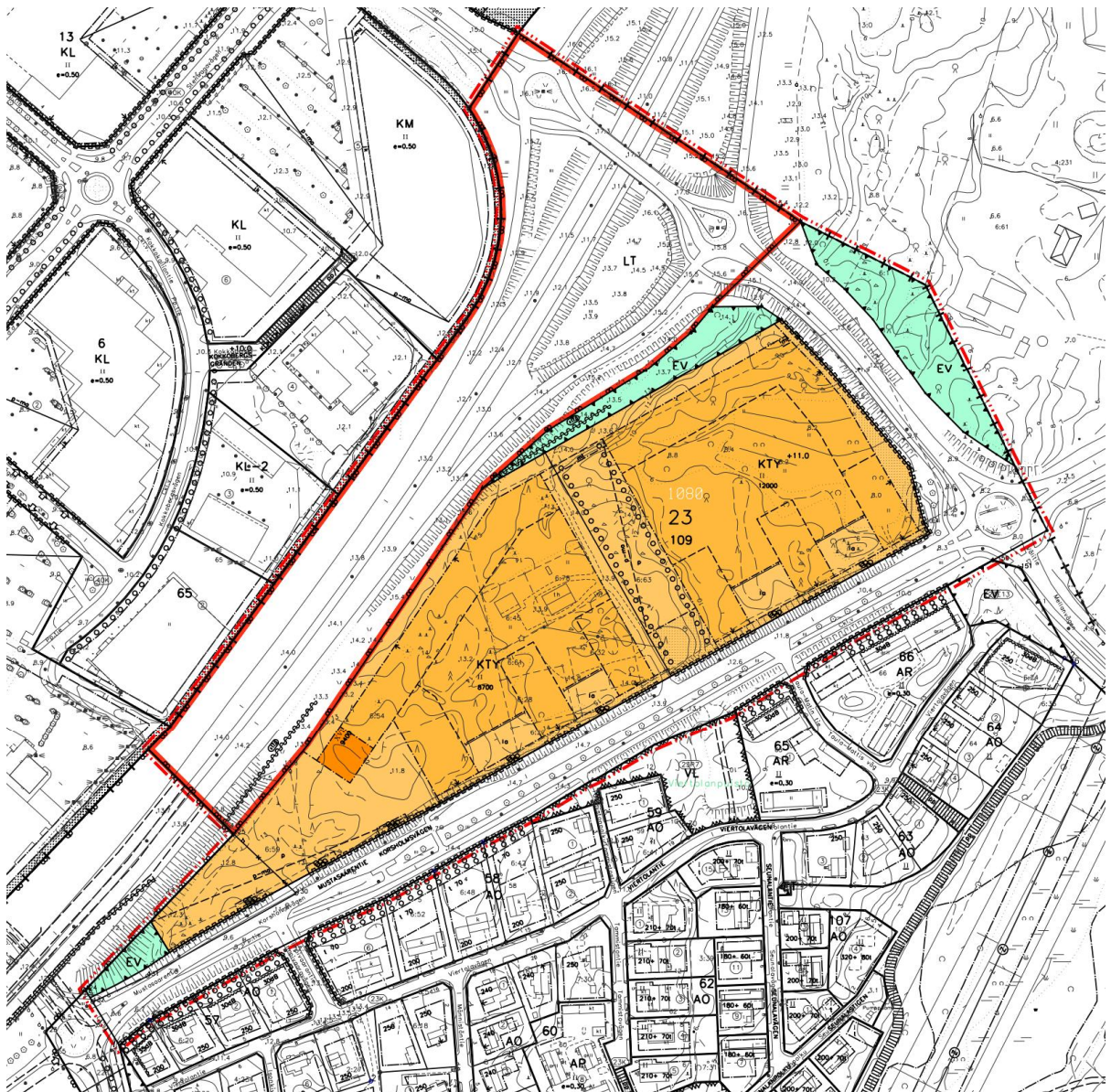
TIE- JA KATUALUEET

Merkittävä osa kaava-alueesta (8,3 ha) on tie- ja katualueita. Tiealueiden rajaaminen on määritelty toteutuneen Sepänkylän ohitustien tiesuunnitelman mukaan. Valtatien suoja-alueen osalta on noudatettu Ely-keskuksen ohjeistusta.

SUOJAVIHERALUEET

Kaavatyön yhteydessä tullaan määrittelemään hoitoluokitus, jonka mukaisesti suojaviheralueita tulee hoitaa. Suojaviheralueita on määritelty:

- Kaava-alueen lounaisimpaan osaan, Kivikiilan terävimpään kärkeen.
- Sepänkylän ohitustien ja Välttien risteyksen tuntumaan.
- Välttien varrelle ja Mustasaaren kunnan rajan tuntumaan.



Asemakaavaluonnos 8.9.2017

4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

8.9.2017 päivätty asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä **15.9.-2.10.2017**. Luonnoksesta jätettiin määräaikaan mennessä 3 mielipidettä ja 10 ennakolausuntoa. Jäljessä on jokaisesta tiivistelmä ja kaavoituksen vastine.

Elisa Oyj

Elisa toivoo voivansa säilyttää alueella olevat maahan upotetut kaapelit ja kanavoinnit nykyisillä paikoillaan. Elisa edellyttää, että jos kaapeleita joudutaan siirtä-

mään, se osapuoli, joka käynnistää toimenpiteen, huomioi uuden paikan maahan upotetuille kaapeleille ja kanavoinneille ja myös rahoittaa sen. Myös tiealueille tulee varata tilaa uusille kaapelikanaville, kaivoille ja jakokaapeille.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Lausunnossa todetaan seuraavaa: Alueelle osoitettu rakentaminen vastaa käyttö-tarkoitukseltaan voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta asemakaavassa osoitettu tornitalo ei kaupunkikuvallisena ratkaisuna vastaa alueen muuta rakentamistapaa, eikä sitä ole riittävästi perusteltu osana kaupungin korkean rakentamisen strategi-aa.

Mahdollisia liikenteen haittavaikutuksia tulisi minimoida esimerkiksi Mustasaaren-tielle osoitettujen ajoneuvoliittymien määrää vähentämällä ja/tai korttelialuetta pal-velevalla tonttikadulla.

Tieliikenteen melualueelle ei tule sijoittaa melulle herkkiä toimintoja varmistamatta riittävää meluntorjuntaa. Niiltä osin kuin rakennettavat meluesteet eivät suojaa aluetta melulta tulee rakennussuunnittelussa huomioida meluntorjunta siten, että ohjearvot eivät ylitä. Kaavaluonnoksessa yleisen tien alueelle osoitettu melueste tulee siirtää korttelialueen sisäpuolelle tai yleisen tiealueen rajalle.

Lisäksi lausunnossa pyydettiin tarkentamaan valomainoksia koskevaa määräystä.

Jukolan Rakentajat - Jukolas Bryggare ry

Alueen asukasyhdistys näkee, että kaavamuutoksella on huomattavia vaikutuksia etenkin Impivaaran asukkaille, mutta myös kauemmas Asevelikylään.

Asukasyhdistys näkee ongelmana sen, että kaikki tonttiliittymät alueelle on suunniteltu Mustasaarentien puolelta. Asukasyhdistys esittää, että tonttiliittymät suunnitellaan uudelleen niin, että raskasta liikennettä ei ohjata Mustasaarentielle.

Asukasyhdistys edellyttää, että jatkosuunnittelussa huolehditaan, että lähiympäristöön ei sijoiteta mainosvaloja, teille näkyviä varastoalueita tai muuta visuaalisesti häiritsevää.

Lisäksi asukasyhdistys nostaa esille Kokkolantien nopeusrajoituksen, joka on nykyään 100 km/h Kivikiilan kohdalla. Yhdistys esittää nopeusrajoituksen laskemista 80 kilometriin tunnissa.

Kaavoituksen vastine: Alueen liikenteellisiä ratkaisuja on tutkittu yhdessä Kunta-tekniikan liikennesuunnittelijoiden kanssa. Johtopäätös on, että liittymän järjestäminen suoraan Välitieltä Kivikiilaan ei ole mahdollista. Kaavatyön yhteydessä tehdyssä meluselvityksessä todetaan, että kaavoitushankkeen aiheuttama ohjearvoihin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on pieni (enintään n. 1 dB), joten hankkeella ei ole merkittävää liikennemelua lisäävää vaikutusta.

Kaavamääräyksillä huolehditaan jatkossakin, että alueelle ei sijoiteta asuinalueen suuntaan näkyviä varastoalueita tai valaistuja mainoslaitteita.

Asemakaavassa ei määritellä nopeusrajoituksia, mutta yhdistyksen esitys nopeusrajoituksen laskemisesta on toimitettu tiedoksi siitä vastaaville tahoille.

Mustasaaren kunta

Lausunnossa todetaan, että suunnitelman toteutuminen muuttaisi aluetta huomattavasti, kun nykyisin alueella oleva viheralue poistuu ja korvautuu uudisrakennuksilla. Asemakaavaratkaisu on kuitenkin ylempien kaavatasojen mukainen. Asemakaavassa on tarkkoja määräyksiä, joilla huomioidaan rakennusten soveltuminen ympäristöönsä.

Myös Sepänkylän keskustaa tullaan uudistamaan hyväksytyn asemakaavan (Smedsby Centrum I) mukaisesti ja Kivihaka ja Sepänkylän keskus tulevat kasvaamaan yhteen. Ennen Sepänkylän keskuksen uudistamisen toteutumisesta Kivikiilan ja Sepänkylän keskuksen välillä tulee olemaan valtava ero, sekä mittakaavallinen että maankäyttöön liittyvä. Alueen eteläosaan sijoitettu 16-kerroksinen toimistotalo vaikuttaa merkittävästi alueen siluettiin. Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen tai muihin osa-alueisiin ei ole selvitetty. Välitien ja Mustasaaren kunnan rajan väliin varattu suojaviheralue on tärkeä Mustasaaren kunnan puolella olevan maanviljelystoiminnan kannalta.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ym. on selvitetty tarkemmin kaavatyön kuluessa. Tämän seurauksena mm. toimistotalon kerroslukumäärää on päätetty pienentää merkittävästi. Sekä Mustasaaren kunnalla, että Vaasan kaupungilla on pitkällä aikavälillä tavoitteena kehittää Vaasa–Sepänkylä–akselia kaupunkimaisemmaksi. Kaavoitus ei näe ongelmaa siinä, jos kehitys tapahtuu ajallisesti eri tahdissa. Ks. myös vastine yksityishenkilöiden D ja E mielipiteeseen.

Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaava on maakuntakaavan mukainen, eikä liitolla tästä syystä ole tarvetta antaa asiasta lausuntoa. Samassa yhteydessä liitto kuitenkin toteaa pitävänsä asemakaavaratkaisua hyvänä.

Pohjanmaan maakuntamuseo

Lausunnossa todetaan, että kaavatyön yhteydessä laadittu selvitys alueen nykyisestä rakennuskannasta on riittävä, eikä selvityksessä noussut esiin sellaisia arvoja, jotka tulisi huomioida suunnittelutyössä.

Lausunnon mukaan metsäisen alueen muuttuminen tiiviisti rakennetuksi toimitilalueeksi muuttaa merkittävästi alueen rajaavaa ja suojaavaa luonnetta viereiseen omakotialueeseen nähden. Maakuntamuseo näkee alueen muuttumisen kuitenkin mahdollisena ja on tyytyväinen alueen rakentumista ohjaaviin määräyksiin.

Alueelle suunniteltua tornitaloa maakuntamuseo ei puolla. Museon mukaan korkean rakentamisen vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan ei ole arvioitu eikä siten myöskään huomioitu suunnittelussa. Vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida seuraavat seikat:

- Suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla rakennuskanta on matalaa ja korkea rakennus muodostaa koko ympäristönsä kannalta häiritsevän poikkeaman.
- Kivikiilan aluetta ei ole Vaasan korkean rakentamisen selvityksessä esitetty korkean rakentamisen paikkana.
- Museo ei hyväksy kaavaselostuksen perustelua porttiaiheen luomisesta kaupunkiin saavuttaessa. Koska tavoitteena on Vaasan keskustan ja Sepänkylän keskusta-alueiden yhteen kasvaminen, porttiaihe suunnitellussa paikassa ei museon mukaan ole perusteltu. Lisäksi linja-autoasemalle suunnitteilla olevaa Wasa Station –hanketta perusteltiin kaavoituksen aikana myös tärkeänä porttiaiheena ja maamerkinä kaupunkiin saapuville. Wasa Station-hanke on käynnistymässä ja maamerkki lähemmäs kaupunkia jo toteutumassa.
- Tornitalon todetaan tuovan yritysalueelle näkyvyyttä ja mielikuvaa laadukkaasta ympäristöstä. Maakuntamuseo muistuttaa, että alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tavoitella todellista laatua, eikä vain luoda laadullista mielikuvaa. Korkea rakentaminen ei itsessään ole automaattisesti laadukasta.

- Asevelikylän asuinalue on Vaasan yleiskaavassa määritelty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-2), johon tornitalolla olisi merkittävät maisemalliset vaikutukset.

Kaavoituksen vastine: Kuten maakuntamuseo lausunnossaan toteaa, korkean rakentamisen vaikutuksia olisi voitu jo luonnosvaiheessa tutkia perusteellisemmin. Tornirakentamisen vaikutuksia on tutkittu kaavatyön edetessä tarkemmin. Kaavoitus katsoo edelleen, että esitetty sijainti on maamerkkirakennukselle sopiva, mutta maamerkkiasema saavutetaan jo huomattavasti matalammalla rakennuksella. Tornitalon kerroslukumäärää on ehdotusvaiheessa pienennetty 16 kerroksesta 8 kerrokseen.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitos pyytää lausunnossaan asemakaavamääräyksiin täsmennyksiä, joilla turvataan pelastustoiminnan vaatiman tilantarpeen toteutuminen.

Kaavoituksen vastine: Määräyksiä on täsmennetty pelastuslaitoksen toivomalla tavalla.

Pohjanmaan poliisilaitos

Alueella tulisi olla riittävä valaistus ja hyvä kameravalvonta murtovarkauksien ennalta ehkäisemiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida hälytysajoneuvojen vapaa kulku alueella.

Vaasan sähköverkko

Alueen rakennusalan ja käyttötarkoituksen perusteella laskettuna tehon tarve on niin suuri, että tarvitaan 3-4 muuntamoita. Muuntamoiden paikat määritellään tarkemmin arkkitehtisuunnittelun yhteydessä. Alueen laidoilla kulkeva 20 kilovoltin maakaapeli käännetään syöttämään alueen muuntamoita.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Vaasan Vesi

Alueella ei ole Vaasan Veden hallinnoimia vesi- ja viemärijohtoja. Vesi- ja viemärijohtot rakennetaan katutöiden yhteydessä Mustasaarentien varteen. Kiinteistöt tulee todennäköisesti varustaa kiinteistökohtaisilla jäteveden pumppaamoilla.

Yksityishenkilöt A ja B

Mustasaarentieltä Kivikiilaan suuntautuva liikenne, erityisesti raskas liikenne, heikentää asumismukavuutta huomattavasti. Mielenpiteen antajat eivät näe estettä sille, että liittymä alueelle toteutettaisi Välitieltä suoraan Kivikiilaan. Heidän mukaansa 16-kerroksinen toimistotorni ei sovi kaupunkikuvaan ja sen korkeus on esteettisesti kestämaton. Kivihaan Citymarketin tornin korkeus olisi riittävä.

Kaavoituksen vastine: Alueen liikenteellisiä ratkaisuja on tutkittu yhdessä Kunta-tekniikan liikennesuunnittelijoiden kanssa. Johtopäätös on, että liittymän järjestäminen suoraan Välitieltä Kivikiilaan ei ole mahdollista. Toimistotornin kerroslukumäärää on laskettu merkittävästi pienemmäksi. Luonnosvaiheen 16-kerroksinen tornitalo on muutettu 8-kerroksiseksi toimistotaloksi.

Yksityishenkilö C

Mielipiteen jättäjä on tyytymätön siihen, että Kivikiilan kapeimpaan kärkeen on jätetty hyvin pieni viheralue. Mielipiteessä todetaan, että metsän kaatamisen jälkeen Mustasaarentien varren tonttien puut saattavat kaatua, koska mikään ei enää suojaakaan niitä tuulilta. Mielipiteen antaja kysyy

- voiko tilanteen muututtua saada poikkeaman asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan tontin reunaan on järjestettävä puilla ja pensailla istutettava tiheä reunavyöhyke,
- onko mahdollista, että kaupunki kaataa puut Mustasaarentiehen rajautuvilta tonteilta,
- onko mahdollista, että kaupunki toteuttaa melu-/näkösuoja-aidan Mustasaarentien varteen.

Jos edellä mainitut epäkohdat hoidetaan kuntoon, mielipiteen esittäjä ei näe estettä kaavan toteutumiselle.

Kaavoituksen vastine: Kaavoitus katsoo, että ei ole mielipiteen jättäjän edun mukaista poiketa istutettavaa reunavyöhykettä koskevasta asemakaavamääräyksestä. Vyöhykkeeltä voidaan kuitenkin kaataa olemassa olevia puita ja pensaita ja istuttaa tilalle uusia.

Asemakaavatyön yhteydessä teetetyn liikenne- ja meluselvityksen mukaan jo nykytilanteessa liikenteen tuottama melu ylittää ohjearvot mielipiteen jättäjän omistaman kiinteistön kohdalla. Asemakaavamuutoksen toteutuminen ei tältä osin tuo muutoksia. Asemakaavaan on luonnosvaiheen jälkeen lisätty merkintä, jonka mukaan tulee toteuttaa melunsuojaus niiden tonttien rajoille, joilla ohjearvot ovat vaarassa ylittyä.

Yksityishenkilöt D ja E

Mielipiteen jättäjät toivovat, että heidän omistuksessaan olevan tilan käyttötarkoitukseksi vaihdetaan suojaviheralueen (EV) sijaan maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Kaavoituksen vastine: Kyseinen tila on ehdotusvaiheessa rajattu kokonaan kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. On parempi, että samaan maatilaan kuuluvat eri kiinteistöt kaavoitetaan tulevaisuudessa yhtenä kokonaisuutena, jos siihen ilmenee tarvetta.

4.5.2 Yleisötilaisuudessa saatu palaute

Yleisötilaisuus järjestettiin 19.9.2017. Paikalla oli 6 virkamiestä ja 9 osallista. Näiden joukossa oli asukasyhdistyksen edustaja ja lähialueen asukkaita. Keskustelu oli aktiivista ja siinä esiin nousivat seuraavat aiheet:

Asemakaavan kokonaisratkaisu

- Alueen kehittämistä ei yleisesti ottaen vastustettu. Kuitenkin esitettiin mielipide, että paikalle suunniteltu toiminta tulisi sijoittaa Kivikiilan sijaan Runsoniin.
- Yritystoiminnan tuomista alueelle ei vastustettu, mutta tuotiin esiin huoli siitä, että toiminta tuo mukanaan
 - visuaalista haittaa, mm. suurikokoisten koneiden ja ajoneuvojen varastointia.
 - meluhaittaa raskaan liikenteen lisääntyessä

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetuissa mielipiteissä tuotiin voimakkaasti esiin huoli metsäalueen katoamisesta ja toivomus siitä, että Mustasaarentien varrelle jätettäisi puistovyöhyke. Tähän asiaan ei enää luonnosvaiheen yleisötilaisuudessa palattu. Osa läsnäolijoista esitti mielipiteenään, että luonnoksessa esitetty ratkaisu olisi hyväksyttävä sellaiseenaan, mikäli raskas liikenne saataisi alueelle muualta kuin Mustasaarentieltä, esimerkiksi Vältieltä.

Liikennejärjestelyt ja melu

- Liikenteellinen perusratkaisu, jossa kaikki ajoneuvoliikenne tulee alueelle Mustasaarentien kautta, herättää voimakasta vastustusta. Esitettiin kysymys, olisiko mahdollista ohjata liikenne Kivikiilan alueelle Vältieltä Mustasaarentien sijasta.
- Raskaan liikenteen lisääntyminen koetaan suureksi ongelmaksi. Henkilöautoliikenteen määrän kasvua ei pidetä ylitsepääsemättömänä ongelmana
- Melunsuojauksesta todettua:
 - Kun alueelle saavutaan Mustasaarentietä, joudutaan kummastakin liikenneympyrästä tullessa ajamaan melko jyrkkää ylämäkeä. Tämä pahentaa raskaan liikenteen aiheuttamaa melua.
 - Raskas liikenne aiheuttaa asuinalueelle kahdenlaista häiriötä: melua ja tärinää.
- Aukkaat esittivät kantanaan seuraavaa:
 - Ensisijainen vaihtoehto on järjestää raskaan liikenteen kulku alueelle Vältien kautta niin, että niiden kulkureitti menisi mahdollisimman kaukana asutuksesta Sepänkylän ohitustien suuntaisesti.
 - Viimeisenä vaihtoehtona on ratkaisu, jossa Mustasaarentien ja asuintonttien väliin rakennetaan melunsuojavalli tai massiivinen kivikorimuuri eristämään ääntä.

Tornitalo

- Toimistoa käyttötarkoituksena ei vastustettu.
- Osallistujat pitivät 16-kerroksista tornitaloa liian korkeana ja alueelle sopimattomana
- Esitettiin kysymys siitä, onko sijainti korkealle rakennukselle kaupunkikuvallisesti oikea, kun rakennus on huomattavasti keskustankin rakentamista korkeampi.
- Esitettiin huoli vilkkuvista lentoestevaloista

Muut asiat

- Esitettiin toivomus siitä, että Mustasaaren kunnan rajalle kaavaluonnoksessa esitetty EV-suojaviheralue osoitettaisi mieluummin M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue).

4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaluonnoksesta saatiin lausuntoja pääasiassa kahdesta osa-alueesta: liikenne- ja meluasioista sekä rakentamisen mittakaavasta.

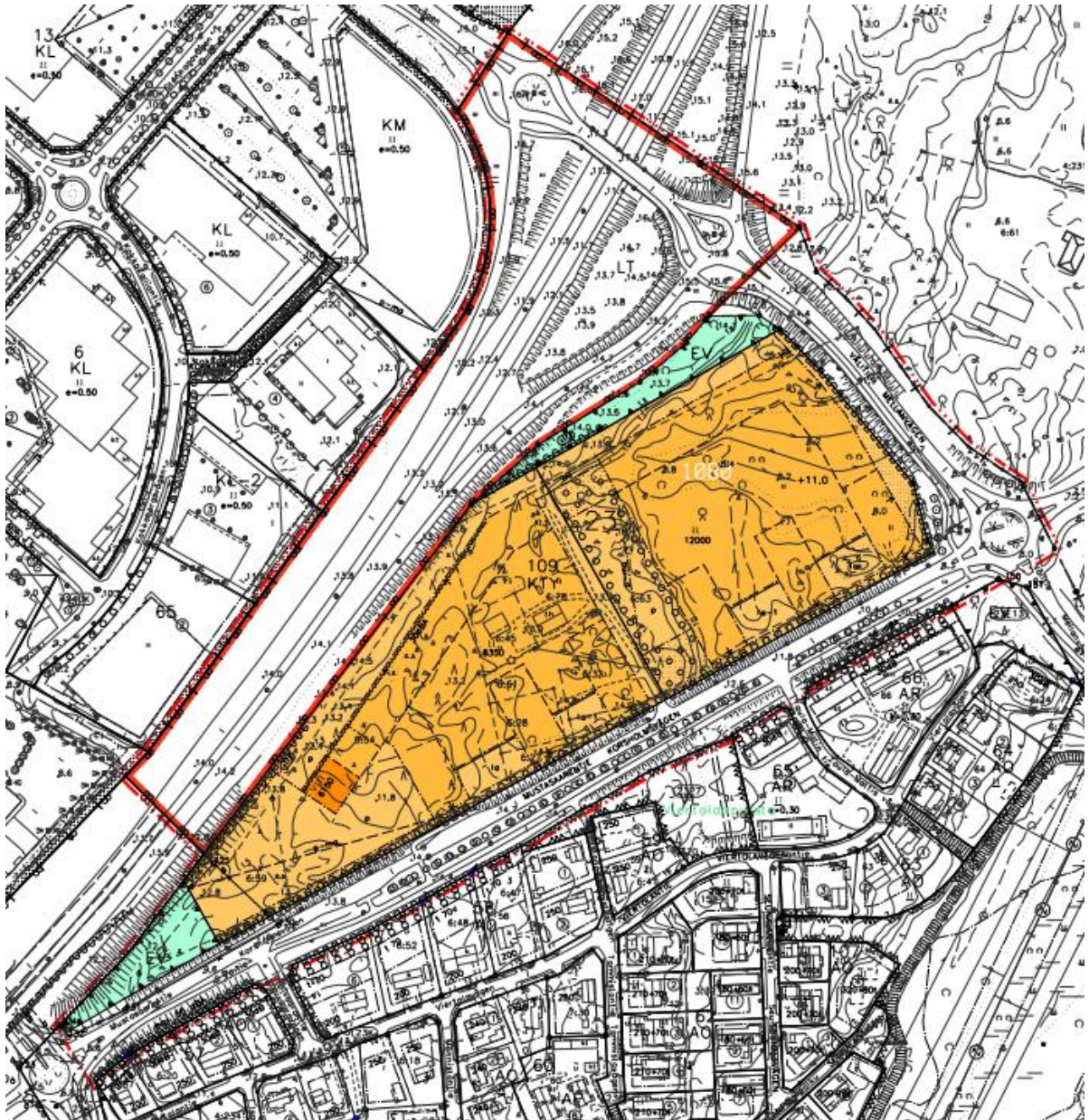
Kuten jo luonnosvaiheen kuvauksessa on todettu, kaavoitus katsoo, että Kivikiilan alue on sopiva paikka maamerkille. Vaasassa on tehty korkean rakentamisen selvitys vain keskusta-alueesta, jonka tuloksia ei voida suoraan soveltaa selvitysalueen ulkopuolelle rajautuvaan Kivikiilaan. Selvityksessä on kuitenkin todettu yleisesti maamerkeille sopiviksi paikoiksi sisääntuloväylien varret ja liikenteen tai maiseman solmukohdat.

Saatujen lausuntojen perusteella maamerkin mittakaavaa on kuitenkin tarkasteltu uudelleen. On todettu, että luonnosvaiheessa 16-kerroksisen tornitalon kerroslukumäärää vähennetään puolella niin, että kaava sallii vain 8-kerroksisen toimistotalon rakentamisen. Kun ympäröivien alueiden rakennuskanta on hyvin matalaa, jo tällä kerroslukumäärällä saavutetaan maamerkkiasema.

Kaava-aluetta on pienennetty niin, että Välitien koillispuolelle jäävä luonnosvaiheessa suojaviheralueeksi määritelty Mustasaaren kuntaan rajautuva metsäalue on jätetty kokonaan kaavarajauksen ulkopuolelle.

Edellä esitettyjen muutosten lisäksi kaavaan on jatkosuunnittelun pohjalta tehty seuraavat tarkistukset:

- Otsontie alikulun koillispuolelta kaava-aluetta suurennettiin 300 neliömetriä Kokkolantien meluvallien aiheuttamien maanomistusjärjestelyiden toteuttamiseksi. Kaava-alueeseen lisätty pieni kiilamainen kolmio on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta ja tekeillä olevassa kaavamuutoksessa se osoitetaan kortteli- ja suojaviheralueeksi.
- Myös toimitilarakennusten korttelialueen ja suojaviheralueen rajausta on em. syystä tarkennettu Kokkolantien reunalta.
- Rakennettavaksi osoitetun alueen rajausta on vähäisesti täsmennetty toimistotornin ja siihen liittyvän rakennusalan osalta.
- Toimitilarakennusten kaavamääräyksiä on tarkennettu koskien valomainoksia, melun suojausta ja julkisivumääräyksiä.
- Mustasaarentien varteen on lisätty meluestemerkintää, joka osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.
- Istutettaviksi osoitetut puuryhmät on korvattu yhtenäisillä puuriveillä ja tonttien välisen pysäköintiosan päädyt on merkitty puilla istutettavaksi alueeksi.
- Tonteille johtavia raskaan liikenteen liittymiä vähennettiin.



Asemakaavaehdotus 6.2.2018

4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

6.2.2018 päivätty asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä **22.2.-23.3.2018**.

Ehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä 11 lausuntoa ja 2 muistutusta. Yksi lausunto lisää saapui myöhässä, mutta otettiin kaavan palautteena huomioon. Jäljessä jokaisesta tiivistelmä ja mahdollinen kaavoituksen vastine.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole suunnittelukokonaisuudesta lausuttavaa.

Museovirasto

Pohjanmaan museon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti asiasta lausuu Pohjanmaan museo.

Vaasan Vesi

Alueella ei ole Vaasan Veden hallinnoimia vesi- ja viemärijohtoja. Katutöiden yhteydessä vesi- ja viemärijohtot rakennetaan Mustasaarentien varteen. Kivikiilan kiinteistöt tulee todennäköisesti varustaa kiinteistökohtaisilla jäteveden pumppaamoilla.

Vaasan Sähköverkko

Luonnosvaiheessa annettu lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa, eikä Vaasan Sähköverkko Oy:llä ole kaavasta huomautettavaa.

Vaasan Sähkö, Kaukolämpöyksikkö

Kaukolämpöverkosto kulkee viereisellä Mustasaarentiellä ja uudet kiinteistöt ovat siihen liitettävissä.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen aiemmat kaavan oas- ja luonnosvaiheessa antamat lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksessa, eikä pelastuslaitoksella ole aiheutta lisäkommentointiin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Lausunnossa todetaan asemakaavaehdotukseen tehtyjen tarkistusten koskevan pääosin niitä seikkoja, joista Ely-keskus on luonnosvaiheessa lausunut. Kaavaa on tarkistettu EV-alueen ja KTY-korttelialuerajausten, päärakennusmassan kerroskorkeuden sekä liittymien osalta.

Kaavahankkeesta ja sen edellyttämistä maanvaihdoista on neuvoteltu ELY-keskuksen liikennevastuun alueen kanssa ja nähtävillä olevan asemakaavaehdotuksen aluerajaukset ovat sovitun mukaisia.

Kaava-asiakirjoja on täydennetty meluselvityksen osalta ja meluestemerkinnän sijaintia on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon pohjalta.

Lausunnon mukaan kaavan merkintöjä tulisi täydentää siten, että Kokkolantielle suuntautuvien LED-mainostaulujen tulee olla automaattisesti kirkkautta säätäviä ja mainosten vaihtotiheys olla korkeintaan 2 kertaa / min. Lisäksi lausunnossa esitetään, että länsipuolisen KTY-tontin rakennusoikeus merkitään yhtenä kokonaisrakennusoikeutena. Muilta osin kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Kaavakarttaa on tarkistettu lausunnossa esitetyiltä osin.

Vaasan Talotoimi

Lausunnossa todetaan asemakaavaehdotuksen olevan visuaalisesti korkeatasoinen ja ratkaisevan onnistuneesti alueen haasteet erilaisten toimintojen välimaastossa.

Asemakaava-alue on hyödynnetty tulevaan käyttötarkoitukseensa suojaamalla se liikenneväylää vasten yhtenäisellä rakennusmassalla ja avaamalla se pienimittakaavaisemmin asuinalueen suuntaan.

Vihervyöhykkeen poistuminen asuinalueen viereltä aiheuttaa melusuojaustarpeen, joka kaavaratkaisun mukaisesti on toteutettu rakennusmassojen sijoittelulla. Melusuojauksen täydentämismahdollisuudet on tutkittu asianmukaisesti prosessin aikana.

Alueen länsipäätyyn on ollut esitettynä toimistotorni, jonka korkeudesta on kaavoitusprosessin aikana jouduttu tinkimään. Maamerkin rooli on näin menetetty. Tornimainen rakennus toimii tällä alueella itsenäisesti, ja sen maamerkkiarvo perustuu huomattavuuteen. Korkean rakennuksen haitat esitettyyn ympäristöön ovat myös vähäiset.

Lausunnon mukaan kaavasta laaditut havainnekuvat auttavat hahmottamaan alueen rakentumista, mutta vasta maantasosta katsoen päästään kohtaamaan tuleva todellisuus.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaselostuksen kappaletta 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön on täydennetty 3D-mallin maantasosta otetuilla kuvakaappauksilla.

Mustasaaren kunta

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta toteaa Kivikiilan asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa, että Vaasan kaavoitus on ottanut huomioon Mustasaaren kunnan kaavaluonnoksesta antamat mielipiteet. Aiemmassa lausunnossa kyseenalaisena pidetty Sepänkylän keskustan ja Kivikiilan asemakaavan välinen mittakaavaero pienenee huomattavasti, kun tornitalon kerroslukumäärä on kahdeksan kerrosta.

Pohjanmaan maakuntamuseo

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelussa on huomioitu maakuntamuseon aiemmat lausunnot. Museo on tyytyväinen suunnitelman kehittymiseen ja katsoo, että toimistorakennuksen torniosan madaltaminen on alueen kokonaisuuteen nähden positiivista. Museo pitää hyvänä myös rakentamistavan ohjausta ja kaavan laatuvaatimuksia. Lisäksi istutettavien alueiden ohjauksella on hyvin pyritty tukemaan suojavyöhykkeen syntymistä omakotitaloalueen ja uuden kortteli-alueen rajalle.

Maakuntamuseo pysyy kuitenkin luonnosvaiheen lausunnossaan vaikutusten arvioinnista ja katsoo, että korkean rakentamisen vaikutuksia tulee arvioida hieman laajemmin. Varjostusvaikutuksen lisäksi on syytä arvioida myös rakentamisen maisemallisia vaikutuksia viereiseen kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaseen Asevelikylän alueeseen (Vaasan yleiskaavassa merkinnällä sk-2).

Maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaselostuksen kappaletta 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön on täydennetty lausunnossa mainitulta osin.

Tekninen lautakunta

Kiinteistötoimi

KTY-tontit hyvillä yhteyksillä ja sijainnilla palvelevat kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita. Kiinteistötoimessa ennakkokyselyiden määrän perusteella tehdyn arvi-
on mukaan alueelta luovutettaviin tontteihin tulee kohdistumaan hyvä kysyntä.

Kaupunginhallitus on 10.4.2017 §163 myöntänyt suunnitteluvarauksen Wa-
saGroup Oy:lle koskien kaavoitettavan alueen länsiosaa.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsevat tilat 6-28, 6-32 ja 6-61 ovat yksityisessä omis-
tuksessa ja niiden kaavoittaminen vaatii maankäyttösopimusta maanomistajan
kanssa.

Kaupungin omistamilla tiloilla 6-45 ja 6-78 on FCG:n tekemien tutkimusten perus-
teella todettu pieniä määriä maamassojen pilaantuneisuutta. Tämä, sekä mahdol-
lisesti tiloilta 6-28, 6-32 ja 6-61 löytyvien pilaantuneiden maiden, käsittely tulee
huomioida alueen rakennustöissä.

*Kaavoituksen vastine: Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, joka edellyttää että
pilaantuneet maa-alueet on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan mukai-
seen käyttöön.*

Kuntatekniikka

Asemakaavan myötä Sepänkylän ohikulkutien tiesuunnitelman mukaiset entiset
yleiset tiealueet muuttuvat asemakaavan mukaisiksi kaduiksi. Teiden hallinnollinen
luokan muutos merkitsee kyseisiltä katuosuuksilta kadunpitopäätöstä, mutta jo ny-
kyisin Vaasan kaupunki on vastannut em. yksityisteiden kunnossapidosta.

Ely-keskuksen päätöksestä Sepänkylän ohikulkutie on muutettu moottoriliikenne-
tieksi, jolla mahdollistui nopeusrajoituksen nosto 100 km:iin tunnissa. Tästä aiheu-
tuvan liikennemelun torjumiseksi on kuntatekniikka sitoutunut rakentamaan melu-
seinän Otsontien kiertoliittymän rajaamille tonteille katualueen rajalle ja laskemaan
Mustasaarentien nopeusrajoituksen 40 km/h:ssa.

Mahdollisen Mustasaarentien pohjoispuolisen kevyen liikenteen väylän tarpeelli-
suus arvioidaan myöhemmin. Mikäli se toteutetaan, aiheutuu kaavasta noin 290
000 €:n kustannukset kuntatekniikalle.

Kuntatekniikalla ei ole huomautettavaa asemakaavassa esitettyihin tonttiliittymien
määrään, eikä muihin asemakaavan mukaisiin ratkaisuihin.

Kaavoituksen vastine:

*Kaavakarttaan on merkitty ne osuudet Mustasaarentien katualueen rajoista, joiden
kohdalla katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen va-
ratulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.*

*KTY-kortteliin johtavan mahdollisen pyörätien tarve on huomioitu Mustasaarentien
katualueen mitoituksessa.*

As Oy Vaasan Aurinkorinne

Taloyhtiön hallitus toteaa kaavaehdotuksen kehittyneen, mutta mielestään ei vielä
riittävästi. Muistutuksessa ollaan tyytyväisiä tornirakennuksen mataloitumiseen ja
Mustasaarentien katualueelle osoitettuun puuriveihin, mutta ei pidetä hyvänä
kaavoitettavalta alueelta Mustasaarentielle merkittyjä tonttiliittymiä. Erityisesti Tau-
la-Matin tien kohdalle merkittyä raskaan liikenteen liittymää ei haluta.

Taloyhtiö uudistaa aiemman ehdotuksensa johtaa Kivikiilan alueelle liikenneväylä suoraan moottoritietä tai jommastakummasta liikenneympyrästä. Raskas liikenne edellytetään ohjattavaksi etäämmäs asutuksesta. Muistutuksen mukaan asuinviihtyvyys ei saa heiketä alueen lisääntyvästä työpaikka-, asiakas- ja rekkaliikenteestä johtuen.

Uutena asiana ehdotetaan kaupungin kustantaman meluaidan rakentamista Mustasaarentien viereen vaimentamaan lisääntyvästä liikenteestä johtuvaa melua Impivaaran suuntaan.

Kaavoituksen vastine:

Alueen liikenteellisiä ratkaisuja on tutkittu kaikki ehdotetut suunnat huomioiden. Moottoritietä ei ole mahdollista osoittaa tonttiliittymiä, eikä myöskään liittymien järjestäminen suoraan liikenneympyröistä ole mahdollista.

Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin myös aiemmin esitetty ehdotus toteuttaa korttelille oma sisäinen katu, mutta se todettiin vain kahta tonttia palvelevana taloudellisesti kannattamattomaksi ratkaisuksi. Lisäksi alueelle suuntautuva liikenne ei täytä vilkkaasti liikennöidyn päivittäisen asioinnin määrää, vaan koostuu pääasiassa työpaikka- ja toimitilaliikenteestä.

Kaavatyön yhteydessä tehdyssä meluselvityksessä todetaan, että kaavoitushankkeen aiheuttama ohjearvoihin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on enintään n. 1 dB, joten hankkeella ei ole merkittävää liikennemelua lisäävää vaikutusta.

Muistutuksessa todettua raskaan liikenteen liittymää Taula-Matin tien kohdalla ei kaavassa ole osoitettu, vaan kyseinen kohta on merkinnällä la-1, joka sallii vain henkilöautoliikennettä palvelevan tonttiliittymän.

Katso myös yksityishenkilön muistutukseen annettu vastine.

Yksityishenkilö

Muistutuksessa ollaan tyytymättömiä kaavan liikennejärjestelyihin, alueen muuttumiseen viheralueesta toimitila-alueeksi sekä suunnitellun toimistorakennuksen korkeuteen.

Muistutuksen jättäneen henkilön mielestä liikennejärjestelyt on mietittävä kokonaan uudelleen, sillä liikennemäärät ovat lisääntyneet Mustasaarentiellä voimakkaasti ja liikenneympyröiden välinen osuus on mäkinen ja liian lyhyt palvelemaan sekä Impivaaraa että Kivikiilaa. Viertolantien muututtua Tammistontien ja Seunantien väliltä pyörätieksi, purkautuu Impivaaran liikenne Taula-Matin tien liittymän kautta aiheuttaen jo tällä hetkellä vilkkaina hetkinä ruuhkaa. Muistutuksen mukaan jo yksikin liittymä Kivikiilan alueelta tukkisi Mustasaarentien liikenteen kaupungin suuntaan ajettaessa. Lisäksi todetaan, että Mustasaarentien varrelle istutettavaksi osoitetut puut heikentäisivät liikenneturvallisuutta näkyvyyden heikkenemisen myötä.

Kaavassa osoitettua 8-kerroksista toimistotaloa pidetään liian korkeana. Muistutuksen mukaan jo puolet matalampanakin se aiheuttaisi sen, että ilta-aurinko jäisi usean Impivaarassa sijaitsevan kiinteistön osalta korkean talon varjoon.

Alueen muuttuminen toimitilarakennusten alueeksi tuli muistuttajalle yllätyksenä ja muistutuksessa arvellaan, että moni olisi jättänyt alueelle rakentamatta, mikäli olisi tiennyt kaupungin suunnitelmista kaavoittaa alue esitetyn mukaiseksi.

Muistutuksen mukaan Sepänkylän ohitustieltä kantautuu melua, mikäli kaavoitettavan alueen puut kaadetaan. Muistuttajan näkemys on, että Kivikiilaan tulisi rakentaa kunnolliset meluvallit ja jättää alue suojaviheralueeksi.

Kaavoituksen vastine:

Turvallisuus- ja kustannusperusteet (Välitien suuri liikennemäärä, 4 %:n pituuskaltevuus, kevyen liikenteen väylän sijainti ja alueen maaperä) ovat seikkoja jotka jo osaltaan poissulkevat liikenteen järjestämisen toimitila-alueelle muulta suunnalta kuin Mustasaarentieltä. Tämän lisäksi katuverkon hierarkian mukaan tonttiliittymät voidaan osoittaa vain kokooja- ja tonttikaduilta, ei pääkaduilta kuten Välitie. Vastaavat verkolliset periaatteet ovat voimassa myös valtion maantieverkon osalta.

Liikennesuunnittelijoilta saadun kannanoton mukaan Kivikiilaan suunniteltu liittymien määrä ei aiheuta ongelmia, sillä Mustasaarentie on mitoitettu suuremmalle liikennemäärälle kuin on toteutunut, eikä kaavamuutoksella siksi ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteen sujuvuuteen. Liikennemääriä Mustasaarentiellä on mitattu syksyllä 2017 ja niiden mukaan toteutunut määrä ei yllä ruuhkia aiheuttavalle tasolle.

Liikennemelusta on Ramboll Oy:n tekemä selvitys syksyltä 2017, jonka mukaan asemakaava ei merkittävästi lisää meluhaittoja, eikä melu tule ylittämään valtioneuvoston antamia ohjearvoja (lukuun ottamatta kahta Otson tien ympyrän läheisyydessä olevaa tonttia, joilla melutaso on liian korkea jo nykytilanteessa). Siitä huolimatta kaavaan on ympäröivien alueiden viihtyisyyden turvaamiseksi merkitty useita liikennemelun torjumiseen tähtääviä määräyksiä.

Mustasaarentien katualueelle on merkitty istutettaviksi osoitetut puurivit vehreän näkymän aikaansaamiseksi asuinalueen suuntaan. Katualueen leveys on riittävä mahdollistamaan puurivit Mustasaarentien varteen. Viihtyvyyden edistämisen lisäksi ne tiivistävät katutilaa, mikä taas rauhoittaa liikenteen ajonopeuksia. Ohjeistuksen mukaiset näkemäalueet huomioiden toteutetut istutukset eivät aiheuta alueelle liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia.

Suunniteltu uudisrakentaminen ei varjosta Impivaaran asuinalueita, sillä rakennusten varjot rajoittuvat katu- ja liikennealueille sekä niiden tonttien alueelle jolla ne sijaitsevat. Kaavaselostuksen kappale 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön on täydennetty 3D-mallin maantasosta otetuilla kuvakaappauksilla, joista ilmenee suunniteltujen rakennusten vaikutus näkymään.

Kivikiilan alue on jo aiemmin, ylemmällä asemakaavaa ohjaavalla kaavatasolla, määritetty rakennettavaksi alueeksi. Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P1): "Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta." Yleiskaavan viheraluejärjestelmässä Kivikiilan alueelle ei ole osoitettu viheralueita.

Katso myös As Oy Vaasan Aurinkorinteen muistutukseen annettu vastine.

4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, joka edellyttää että

- pilaantuneet maa-alueet on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttöön.
- Kokkolantielle suuntautuvien LED-mainostaulujen kirkkaus tulee automaattisesti mukautua ympäröiviin valaistusolosuhteisiin ja mainos voi vaihtua korkeintaan kaksi kertaa minuutissa.

Kaavakartassa länsipuolisen KTY-tontin rakennusoikeus on merkitty yhtenä kokonaisrakennusoikeutena 14 500 k-m² aiempien 6150 k-m² ja 8350 k-m² sijaan.

Kaavaselostuksen kappaletta 5.3. 'Kaavan vaikutukset' on täydennetty paremmin arvioimaan korkean rakentamisen vaikutuksia ympäröiviin asuinalueisiin.

Vaikutusten arviointiin on lisätty 3D mallin maantasosta korkean rakentamisen suuntaan (ilman tonteilla olevaa puustoa) otettuja kuvakaappauksia, sekä liikenteeseen ja meluun liittyviä vaikutusten arviointia selventäviä kuvia.

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

5.1.1 Mitoitus ja palvelut

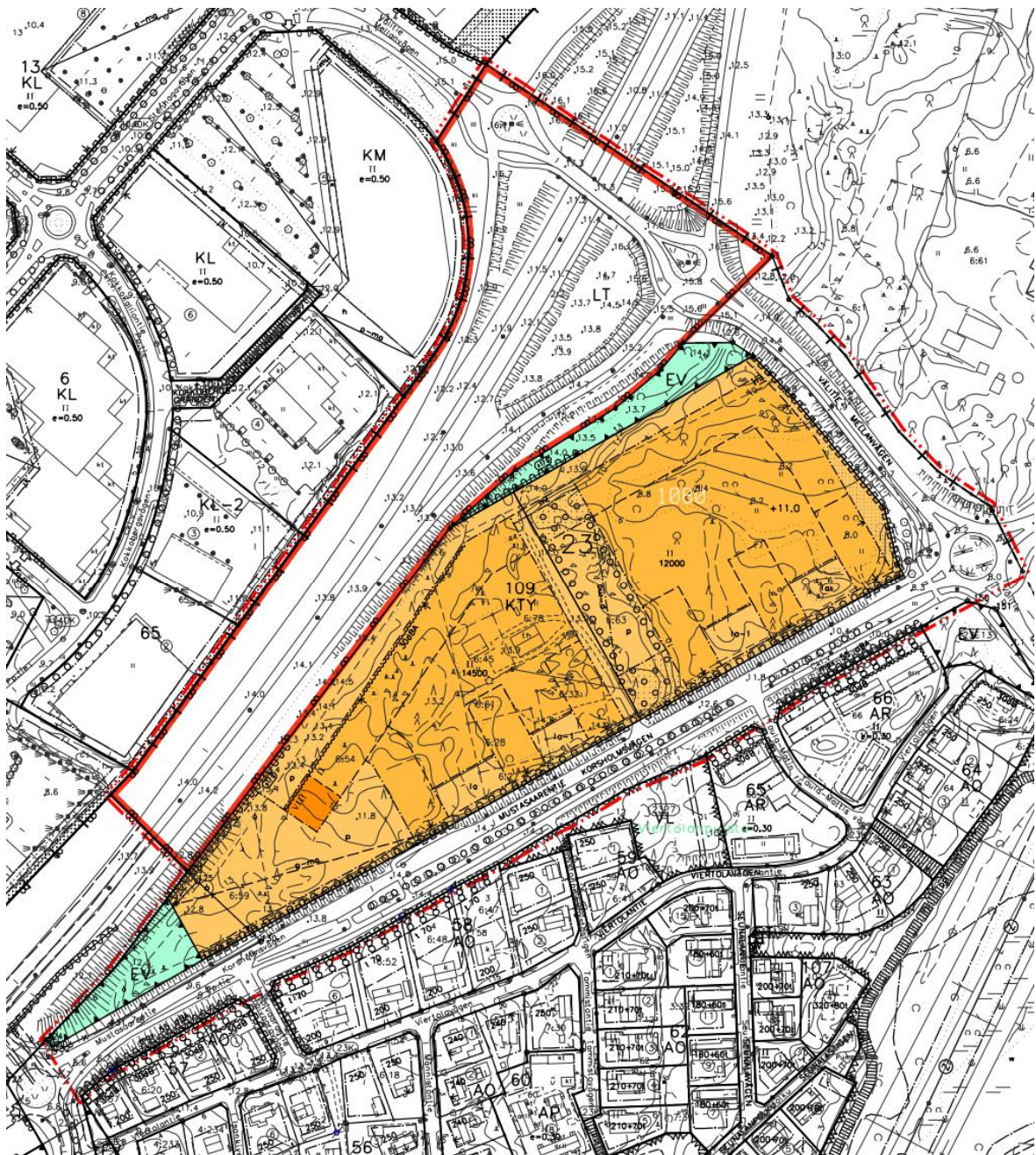
Asemakaavan pinta-ala on 15,1 ha ja yhteenlaskettu rakennusoikeus 26 500 k-m².

Kaava-alue jakaantuu eri toimintoihin seuraavasti:

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) 6,35 ha.

Tie- ja katualueet 8,18 ha

Suojaviheralueet (EV) 0,54 ha



5.1.2 Korttelialueet

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE (KTY)

Kaavassa osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue Sepänkylän ohitustien, Mustasaarentien ja Välitien rajaamalle kiilamaiselle alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 63 524 m², ja asemakaavan sallima rakennusoikeus yhteensä 26 500 k-m², korttelitehokkuudeksi muodostuu 0.42. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös vähäisessä määrin palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Maakuntakaava ei mahdollista puhtaasti liikerakentamista.

Kivikiilan kaupunginpuoleiseen kärkeen jätetään suojaviheraluetta (EV) ja toimitilarakennusten korttelialueen kaupunginpuoleinen osa osoitetaan istutuksilla jäsennehtäväksi pysäköintialueeksi.

Kaupunginpuoleisen kärjen tuntumaan, lähelle Otsontien alikulkua, sijoitetaan korkeintaan 8-kerroksinen toimistotalo. Rakennus ei kerroslukumäärältään ole huomattavan korkea, mutta muodostaa sijoituspaikassaan maamerkin. Korkeahko rakennus näkyvimällä paikalla luo porttiaiheen kaupunkiin saavuttaessa ja luo yritysalueelle näkyvyyttä. Rakennuksen sijoituspaikka on valittu niin, että rakennus ei varjosta pientalotontteja. Sille asetetaan asemakaavassa arkkitehtuuriin liittyviä määräyksiä: Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sen pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia ja perforoitua teräslevyä. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää selkeinä ja yhtenäisinä pintoina. Julkisivujen tulee olla värisävyltään neutraaleja sekä yleisilmeeltään hillittyjä.

Asuinalueen läheisyydessä toimistorakentaminen on käyttötarkoituksena ihanteellinen: toiminta on hiljaista ja sen aiheuttamat mahdolliset häiriötekijät liittyvät työpaikkaliikenteeseen, joka painottuu arkiaamuihin ja -iltapäiviin. Toimistorakentamisella on myös positiivisia vaikutuksia alueesta muodostuvaan mielikuvaan.

Matalammat rakennusmassat sijoitetaan alueen reunoille, Sepänkylän ohitustien, Välitien ja Mustasaarentien laidoille. Rakentamista ohjataan niin, että suuremmat hallirakennukset sijoitetaan Sepänkylän ohitustien varrelle, sen suuntaisesti. Samalla suojataan viereistä asuinaluetta ohikulkutien liikenteen aiheuttamilta haitoilta. Sepänkylän ohitustielle näkyvä rakennuskanta muodostaa alueen näkyvyyden kannalta tärkeimmän julkisivun. Alueen ilmeestä muodostuu selkeä, yhtenäinen ja hallittu. Julkisivut ovat himmeitä ja rauhallisia. Niitä elävöitetään esimerkiksi mainoskentillä, puu- tai teräspintaisilla tehosteaiheilla, julkisivuun tehtävillä syvennyksillä, suurikoisilla lasipinnoilla tai viherseinillä. Mustasaarentien varteen painottuu pienimittakaavaisempi rakentaminen, jota ohjataan asemakaavamääräyksillä riittävän laadukkaan lähiympäristön saavuttamiseksi. Mustasaarentien puolella sallittuja julkisivumateriaaleja ovat kuultokäsitelty puu, punatiili, perforoitu teräslevy tai viherseinä. Julkisivujen tulee olla pääasiassa ei-kiiltäviä, värisävyltään lämpimiä sekä yleisilmeeltään hillittyjä.

Tontit tulee jakaa kahteen pihaan – edustuspihaan ja lastauspihaan. Edustuspihat sijoitetaan aina Mustasaarentien puolelle ja ne tulee käsitellä viihtyisiksi istutuksilla, muuriaiheilla ja maanpinnan kiveyksillä. Edustus- ja lastauspihat rajataan toisistaan riittävän korkealla katoksella tai aidalla, joka toimii asuinalueen suuntaan näkö- ja melusuojana. Aidan tai katoksen Mustasaarentien puoleiselle seinustalle on istutettava köynnöskasveja.

Alueen mainokset, erityisesti valomainokset suunnataan Sepänkylän ohitustien suuntaan. Mustasaarentielle näkyvien mainosten määrää rajoitetaan ja ne keskitetään tietyille paikoille. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyltään neutraaleja irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua muutoin kuin hillittyinä irtokirjaimina sisäpihojen pysäköintitaskujen tai Vältien suuntaan, ja vasten tontin muita rakennuksia. Liikkuvia, vilkkuvia tai pyöriviä mainoslaitteita tai näyttöruutuja ei sallita Mustasaarentien, Sepänkylän ohitustien eikä Vältien puolella. Lisäksi Kokkolantielle suuntautuvien LED-mainostaulujen kirkkaus tulee automaattisesti mukautua ympäröiviin valaistusolosuhteisiin ja mainos voi vaihtua korkeintaan kaksi kertaa minuutissa.

5.1.3 Muut alueet

TIE- JA KATUALUEET

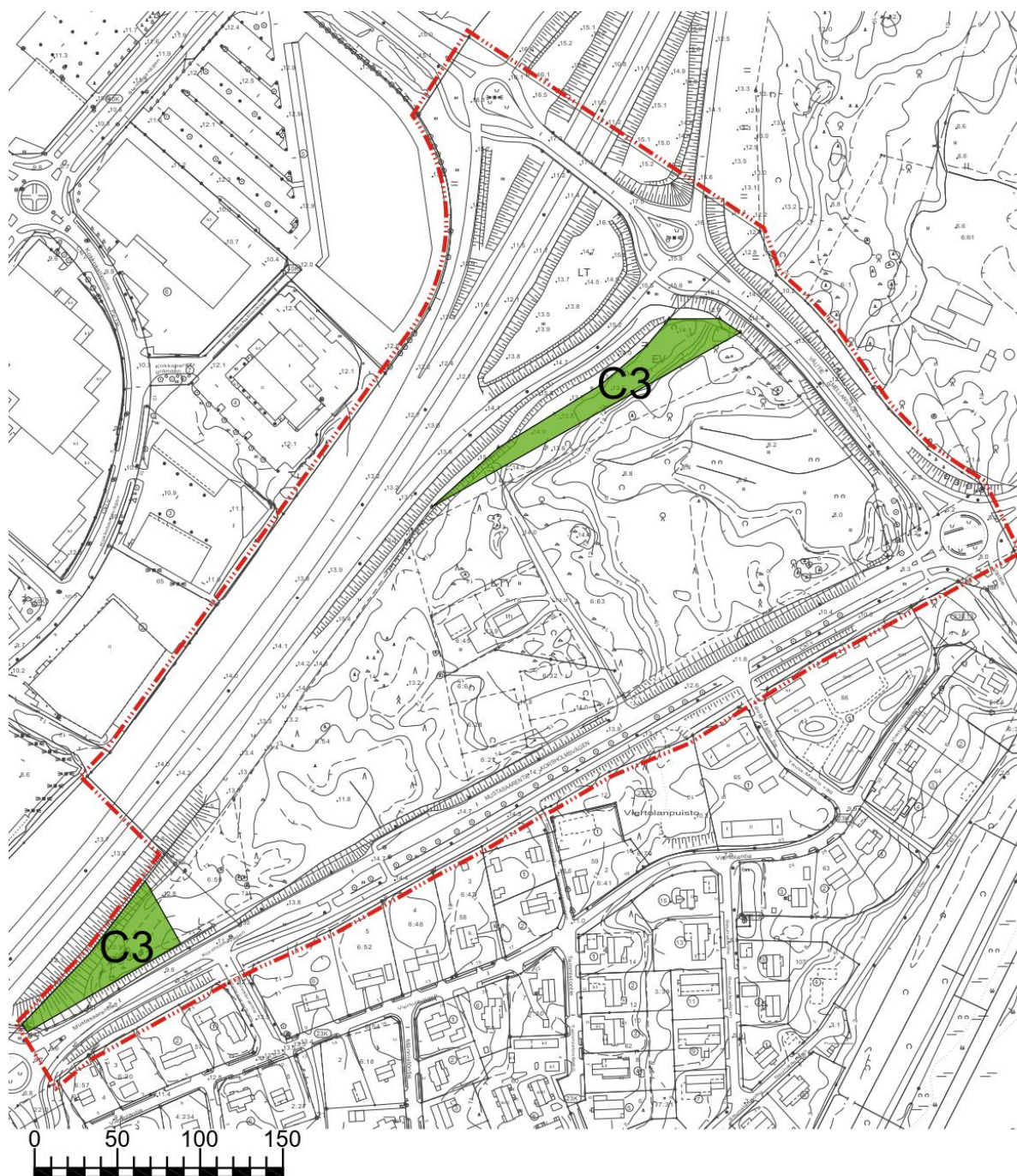
Merkittävä osa kaava-alueesta (8,2 ha) on tie- ja katualueita. Tiealueiden rajauksen ja valtatie suoja-alueen osalta on noudatettu Ely-keskuksen ohjeistusta.

SUOJAVIHERALUEET

Suojaviheralueita on määritelty:

- Kaava-alueen lounaisimpaan osaan Kivikiilan kärkeen.
- Sepänkylän ohitustien varrelle

Kaavatyön yhteydessä on laadittu oheinen hoitoluokitus, jonka mukaisesti suojaviheralueita tulee hoitaa.



Suojametsä.
Skyddsskog.

Kivikiila
Stenkilen
HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

PINTA-ALAT
AREALER

2918 m²
2459 m²

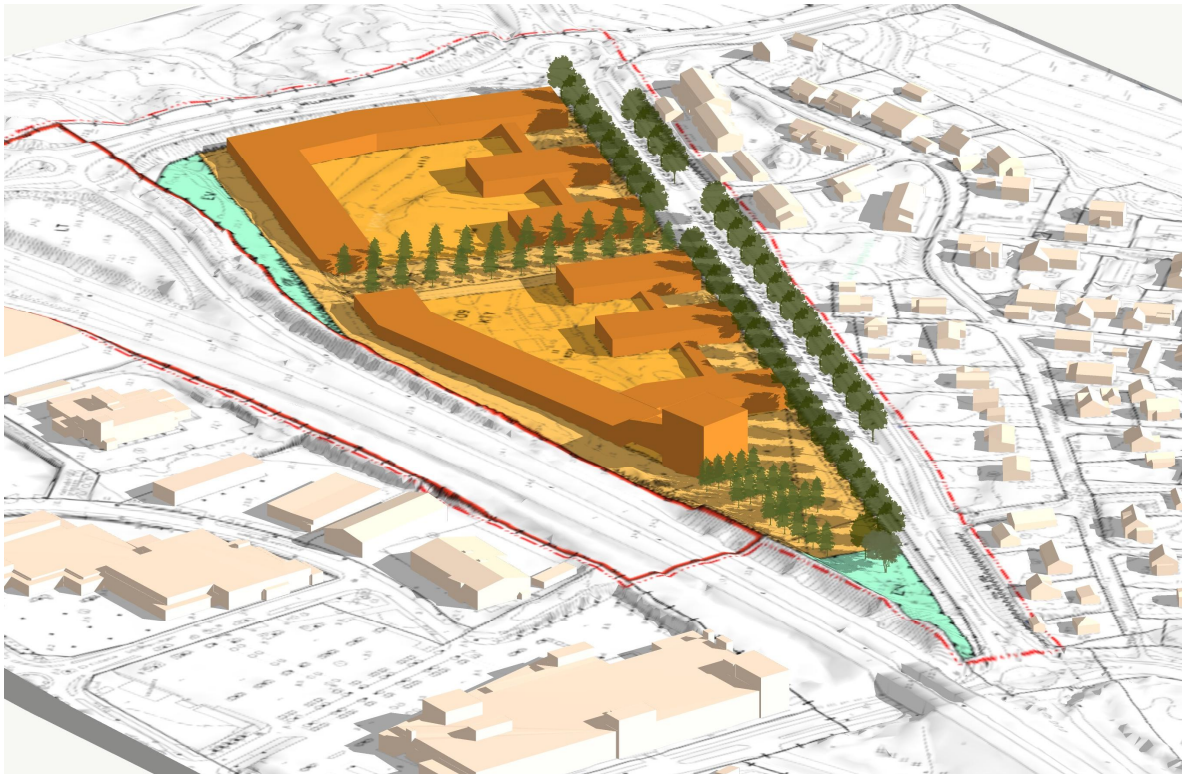
Kokonaispinta-ala
Totalareal

5377 m²

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Sepänkylän ohitustien varteen luodaan selkeää ja visuaalisesti hallittua toimitilarakentamista. Kivikiilaan on tavoiteltu yhtenäistä ja rauhallista aluejulkisivua sen vastapainoksi, että vastakkaisella puolella olevan Kivihaan alueen yleisilme Sepänkylän ohitustien suuntaan on melko epäyhtenäinen.



Mustasaarentien luonne muuttuu metsäisestä kaupunkimaisemmaksi. Asemakaavamääräyksissä kuitenkin veloitetaan istuttamaan Mustasaarentien varrelle ja pysäköintialueille suhteellisen paljon puustutuksia. Asemakaavalla ohjataan rakentamista melko voimakkaasti verrattuna toimitilarakennusten korttelialueisiin yleensä. Koska alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla ja lähellä pientaloasutusta, laadukas lopputulos on pyritty varmistamaan tavanomaista tarkemmilla asemakaavamääräyksillä.

Mittakaavaltaan Kivikiilan rakentaminen vertautuu Sepänkylän ohitustien toisella puolella olevaan Kivihaan alueeseen, mutta rakennusten massoittelemalla on pyritty luomaan vaikutelma pienemmästä mittakaavasta. Pääosin kaavan mahdollistama rakentaminen on matalaa, mutta alueen eteläisimpään päähän kaava mahdollistaa 8-kerroksisen toimistotalon. Suunniteltu uudisrakentaminen ei varjosta Impivaaran asuinalueita, sillä rakennusten varjot rajoittuvat katu- ja liikennealueille, sekä niiden tonttien alueelle jolla ne sijaitsevat.

8-kerroksinen rakennus liikenneväylien risteyksessä muodostaa maisemaan maamerkin, joka näkyy liikenneväyliä pitkin melko kauas, mutta puusto estää lähes kokonaan sen näkymisen Impivaaran ja Asevelikylän asuinalueille.

Puustoa on tällä hetkellä runsaasti sekä asuinalueilla että Kivikiilan alueella. Mitä lähempänä puusto on katsojaa, sitä enemmän se peittää näkymiä. Toimistotalon etäisyys lähimmistä asuinrakennuksista on noin 90 metriä. Kivikiilan alueelta puustoa poistuu rakennustöiden yhteydessä, mutta kaava edellyttää uusien puiden istuttamista.

Alueen viistoilmakuva osoittaa kaavan näkymäalueella kasvavan puuston määrän ja tiheyden.



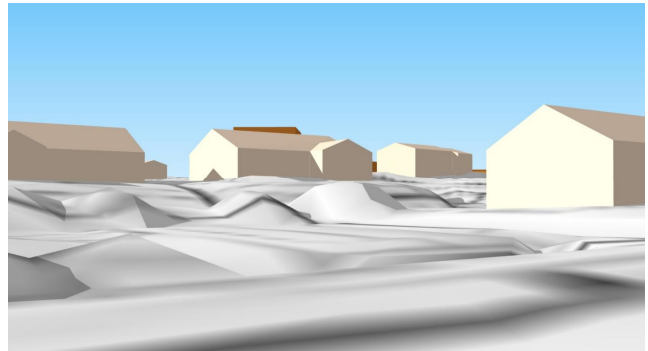
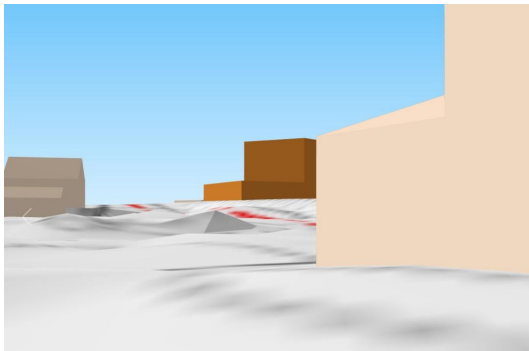
Asevelikylä on yleiskaavassa määritelty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asevelikylä hahmottuu yhtenäisenä rintamamiestaloalueena vain sisältäpäin, alueella kulkiessa. Siellä ei ole sellaisia maamerkkiluonteisia rakennuksia tai arvokkaita näkymiä, jotka alueen ulkopuolelta pystyisi hahmottamaan. Näin ollen Kivikiilan toimistotalo ei häiritse Asevelikylän arvokkaan alueen identiteettiä tai hahmottamista ulkoa päin.

Kivikiilan toimistotalo sijaitsee noin 350 metrin päässä Asevelikylän arvokkaan alueen rajasta. Paikoin rakennuksen ylimmät kerrokset voivat näkyä kaukomaisemassa puiden yli lähinnä niille Asevelikylän korkeimmilla paikoilla kulkeville katuosuuksille, joilla puusto ei estä näkymiä. Rakennus on 8-kerroksisena maaston muodot huomioiden hieman matalampi kuin Kivihaan Citymarketin mainospylön (noin 42 metriä), joka muutamasta kohdin näkyy Asevelikylään. Häiritsevää maisemallista vaikutusta toimistotalolla ei kuitenkaan voida katsoa olevan, etäisyydestä ja mittasuhteista johtuen.



Näkymä Asevelikylästä, Hiidenkiventielle (Laurintien jatkeena olevan pyörätien kohdalta)

Kaavan mukaisesta tilanteesta laaditun mallinnuksen maantasosta otetut kuva-kaappaukset tornitalon suuntaan kuvaavat tilannetta ilman puustoa. Todellisuudessa kuvista puuttuva tonttien ja viheralueiden puusto peittää Kivikiilaan suunnitellut uudisrakennukset (kuvissa 8-kerroksinen tornitalo ruskeana, asuinrakennukset vaaleina).



Näkymät Taula-Matin tieltä ja Seunalantieltä



Näkymä Viertolantieltä Kivikiilan suuntaan ennen saapumista Otsontien kiertoliittymään



Näkymä Välitien kiertoliittymästä Mustasaarentielle

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteutumisen seurauksena Kivikiilan alue muuttuu talousmetsästä rakennetuksi toimitila-alueeksi. Alueella ei ole todettu olevan merkittäviä luontoarvoja, mutta mm. alueen sisäiset hulevesiolosuhteet muuttuvat kaavan toteutumisen seurauksena. Lisäksi metsän poistumisella on maisemallisia vaikutuksia.

5.3.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaasan kaupungin kuntatekniikka ja kiinteistötoimi ovat arvioineet asemakaavaehdotuksen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset sekä tontinluovutuksista saatavat tulot.

Kuntatekniikka on arvioinut meluaidan, kevyen liikenteen väylän, ja siitä aiheutuvan ojan putkituksen, sekä puuistutusten kustannukseksi n. 300 000 € (alv 0%).

Kaavan mukaisten tonttien alueesta n. 93 % on kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamien alueiden arvonnousu tuloutuu kaupungille tonttien myynti tai vuokratulona. Yksityisten omistamien alueiden arvonnoususta osa tuloutuu kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena. Kiinteistötoimi on arvioinut tuloutuvan arvonnousun olevan n. 2,7 milj. €.

5.3.4 Muut vaikutukset

Liikenne- ja meluasiat

Asemakaavan toteutuminen vaikuttaa liikenteen haittoihin kahdella tavalla:

Asemakaavan toteutumisen seurauksena Sepänkylän ohitustien varteen muodostuu yhtenäinen melulta suojaava seinämä rakennuksia ja/tai meluaitoja. Ohitustieltä kantautuva taustamelu, joka on kaava-alueen suurin yksittäinen häiriötekijä, pienenee kaavan toteutumisen seurauksena.

Asemakaavan mahdollistama työpaikkarakentaminen tuottaa jonkin verran lisää liikennettä Mustasaarentielle. Kaavatyön yhteydessä teetetyn meluselvityksen johtopäätöksenä oli, että kaavahankkeen aiheuttama ohjearvoihin verrattavan keskimelutason muutos lähimpien asuinrakennusten kohdalla Mustasaarentien varrella on pieni (enintään 1dB), joten hankkeella ei ole merkittävää liikennemelua lisäävää

vaikutusta. Melutaso Impivaaran/Asevelikylän alueella ei kaavam muutoksen toteutuksen jälkeenkään ylitä Valtioneuvoston päätöksessä VNp 993/92 määriteltyjä ohjearvoja, lukuun ottamatta kahta Mustasaarentien varrella sijaitsevaa pientalotonttia, joilla melutaso ylittää ohjearvot jo nykytilanteessa. Asemakaavassa esitetään melunsuojausta niille Mustasaarentien varren asuintonteille, joilla ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylittyvät.

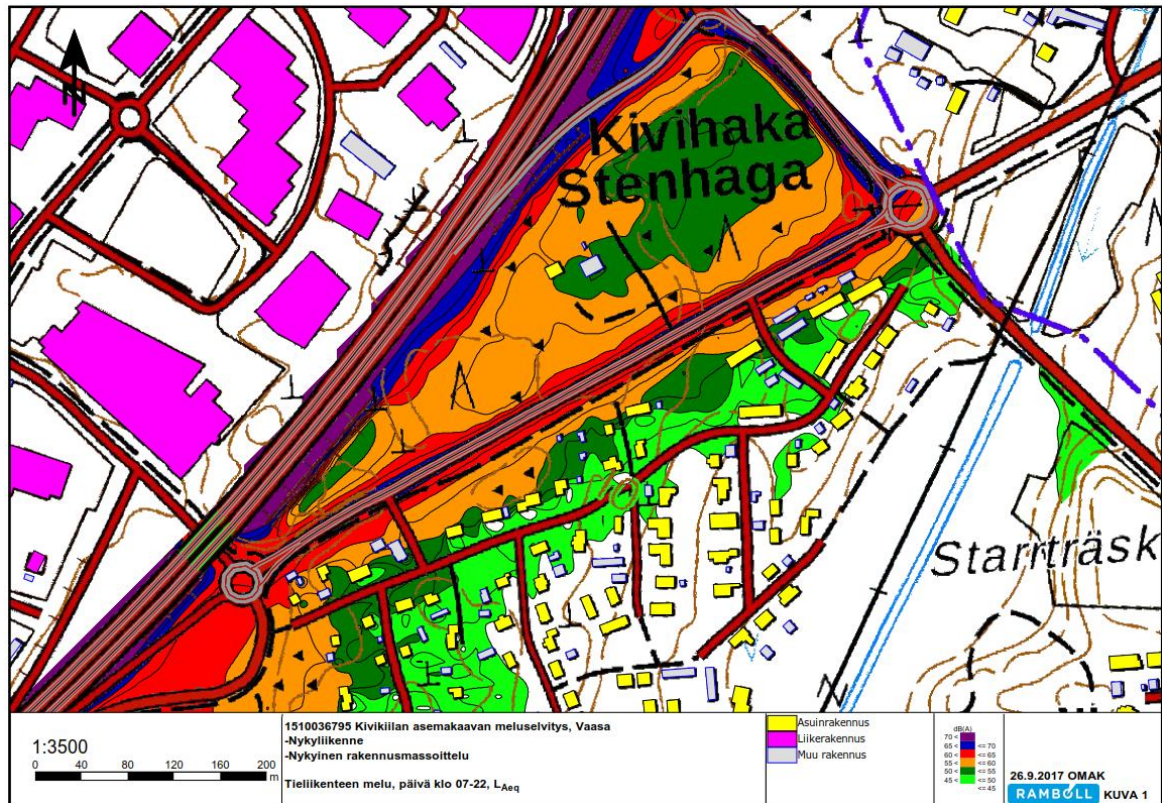
Alla esitetyssä kuvassa punainen viiva osoittaa ne osuudet, joissa kaavakartalla on merkintä jonka kohdalla katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

Mustat kolmiot osoittavat ne tonttiliittymät joista raskas liikenne on sallittu, harmaat kolmiot ovat henkilöautoliittymiä.

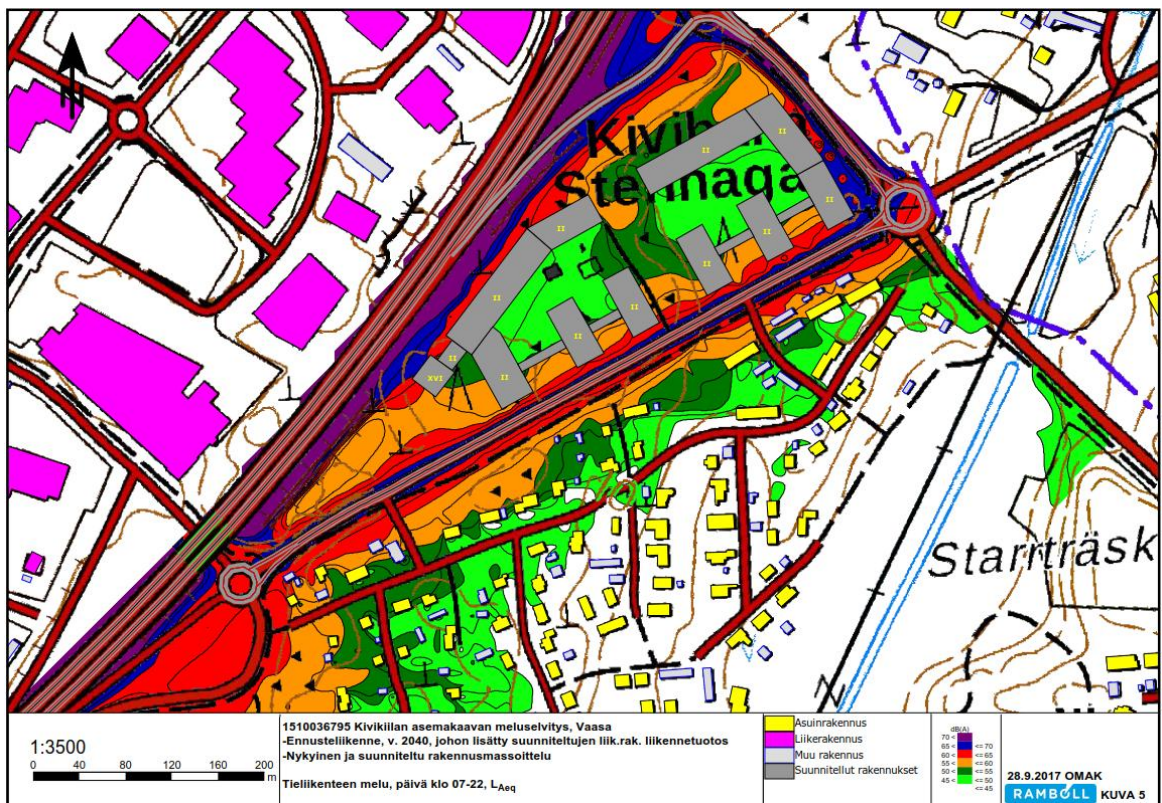


Sivulla 43 esitetyjen Taula-Matin tien, Seunalantien ja Vältien kiertoliittymän maantasosta otettujen kuvakaappausten likimääräinen sijainti on osoitettu oheiseen karttaan sinisinä ympyröinä. Asevelikylän ja Hiidenkiventien näkymät on kuvattu nuolien osoittamasta suunnasta ja mainitulta etäisyydeltä kohti 8-kerroksista toimistotaloa.

Liikennemelun päivätaso ennen ja jälkeen Kivikiilan rakentamisen on esitetty oheisissa kaavioissa (Kivikiilan meluselvitys 29.9.2017, Ramboll Oy).



Nykytilanne



Asemakaavan mukainen tilanne

5.4 Ympäristön häiriötekijät

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

Asemakaava sallii Kivikiilan yritystonteille vain sellaista toimintaa, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Tästä huolimatta asemakaava velvoittaa toteuttamaan tonttien reunoille rakennusmassoista ja aidoista koostuvan kehän, joka suojaa viereistä asuinalueita mahdollisilta visuaalisilta haitoilta (esim. varastointi) tai toiminnan synnyttämältä melulta (esim. lastaus tai lumen auraus).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on tarkoitus käynnistää heti asemakaavan saatua lainvoiman.

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
30.4.2018

Kaavaselostuksen liitteet

- LIITE 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2017
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake



VAASA VASA

ASEMAKAAVA

23. kaupunginosa

kortteli 109

suojaviher-, liikenne- ja katualueet

DETALJPLAN

23 stadsdelen

kvarter 109

skyddsgrön-, trafik- och gatuområden

ASEMAKAAVAN MUUTOS

suojaviher-, liikenne- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING

skyddsgrön-, trafik- och gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Suunnittelujaosto / Planeringssektion 29.11.2016

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 23.03.2017

Vireilletulo / Aktuell 30.03.2017

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 30.03.2017

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 08.09.2017

Valmistuvaiheen kuuleminen MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 15.09.2017

Suunnittelujaosto / Planeringssektion 13.02.2018

Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 22.02.2018

Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 7.5.2018

Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 14.5.2018

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava
Stadsplan nr 1080

Mittakaava
Skala 1/2000

Laatinut
Uppgjord av KVu, EKα

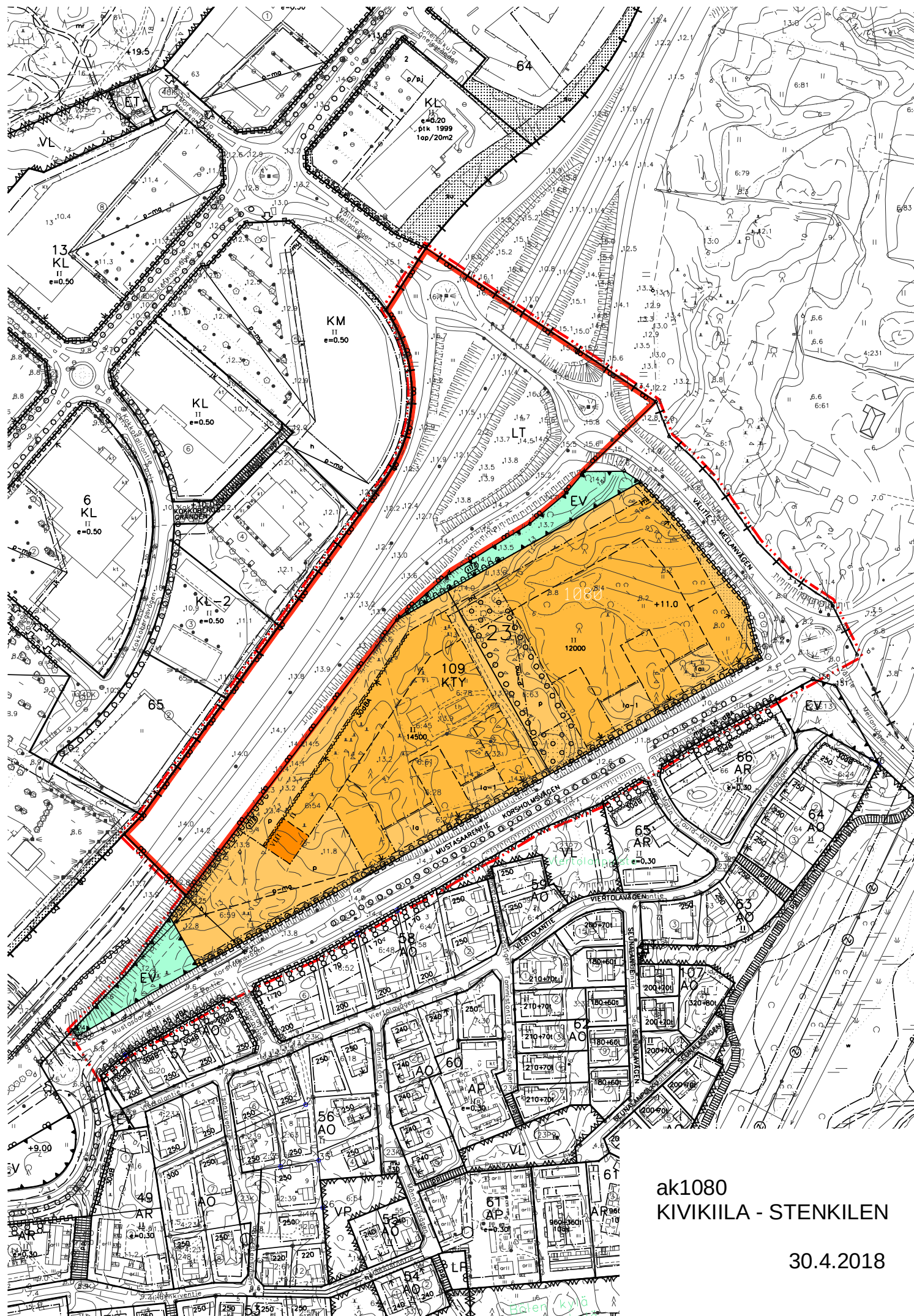
Piirtänyt
Ritad av BVi, EKα

Pvm
Datum 06.02.2018

Korjattu
Ändring 30.4.2018

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



ak1080
KIVIKIILA - STENKILEN

30.4.2018

Merkintä

Selitys



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavakartalla määritellyn rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakennusten katoille sijoittaa taloteknisiä laitteita, kuten lauhduttimia ja ilmastointikonehuoneita ja ne tulee käsitellä harkittuna osana rakennuksen arkkitehtonista kokonaissommitelua. Taloteknisiä laitteita ei tule kadunvarsijulkisivujen läheisyydessä sijoittaa räystästason yläpuolelle.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tonteilla.

Huoltopihat on rajattava yhtenäisellä vähintään 4 metriä korkealla melunsuoja-aidalla tai -katoksella, mikäli rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennusta.

Tornitaloa koskevat määäräykset:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää lasia ja perforoitua teräslevyä tai vastaavaa. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää selkeinä ja yhtenäisinä pintoina. Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään hillittyjä. Mustasaarentielle suuntautuville julkisivuille ei saa sijoittaa valaistuja mainoslaitteita. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoia ei saa käyttää.

Julkisivut Mustasaarentien ja Vältien puolella:

Kaduille avautuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyiltään lämpimiä sekä yleisilmeeltään hillittyjä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia.

Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaistusta. Valomainosten käyttö ei ole sallittua muutoin kuin hillittyinä irtokirjaimina sisäpihojen pysäköintitaskujen tai Vältien suuntaan, ja vasten tontin muita rakennuksia.

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

Julkisivut Kokkolantien (vt8) puolella:

Sepänkylän ohitustien puolelle tulee muodostua yhtenäinen katujulkisivu, jonka korkeus on vähintään 10 metriä. Mahdolliset huolto- tai lastauslaiturit tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä huoltotaskuina. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa. Julkisivut jäsennoidään osiin mainoskentillä, puu- tai teräspintailla tehosteaiheilla, julkisivupinnan syvennyksillä, suurikokoisilla lasipinnoilla tai viherseinillä. Mainoslaitteet ja niiden kiinnikkeet suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja mainoksia tai valomainoksia. Räystästason yläpuolelle sijoitettavia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoia ei saa käyttää.

Kokkolantielle suuntautuvien LED-mainostaulujen kirkkaus tulee automaattisesti mukautua ympäröiviin valaistusolosuhteisiin ja mainos voi vaihtua korkeintaan kaksi kertaa minuutissa. Niiltä osin kuin rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos, joka käsitellään samoilla periaatteilla kuin julkisivut.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte förorsakar miljöstörningar. Utöver den på plankartan angivna byggrätten kan på byggnadernas tak placeras hustekniska anordningar, såsom kondensatorer och ventilationsmaskinrum och de bör hanteras som en välöversvärd del av byggnadens arkitektoniska helhetsutformning. I närheten av gatufasaderna bör hustekniska anordningar inte placeras ovanför takfotslinjen. Dagvattnet bör i första hand fördröjas på tomterna.

Servicegårdarna ska avgränsas med ett enhetligt, minst 4 meter högt bullerskyddsstaket eller tak, ifall inte en byggnad tangerar byggnadsytans gräns.

Bestämmelser för tornhuset:

Byggnaden bör vara arkitektoniskt högklassig. Huvudsakligt fasadmaterial bör vara glas och perforerad stålplatta eller motsvarande. Fasadmaterialen bör bilda klara och enhetliga ytor. Fasaderna bör ge ett dämpat helhetsintryck. På fasaderna mot Korsholmsvägen får inga upplysta reklamanordningar placeras. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

Fasaderna mot Korsholmsvägen och Mellanvägen:

Höjden på fasaderna mot gatorna bör vara minst 10 meter.

Huvudsakligt fasadmaterial bör vara laserat trä, rödtegel, perforerad stålplatta eller nät som är avsett för klängväxter. Fasaderna bör huvudsakligen ha icke glänsande och varma färgnyanser samt ge ett dämpat helhetsintryck. Minst 20 % av byggnadsmaterialet i gatufasaderna ska bestå av glas.

På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver i neutral färgnyans och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Det är inte tillåtet med ljusreklam förutom i form av diskreta lösa bokstäver i riktning mot parkeringsfickorna på innergårdarna och mot Mellanvägen samt mot övriga byggnader på tomten.

Till den del byggnader inte placeras så att de tangerar byggnadsytans gräns, bör vid byggnadsytans gräns byggas bullerskyddsstaket eller –tak, som hanteras enligt samma principer som fasaderna. Som material i staketet eller del av fasad kan användas rödtegel, natursten eller träribbverk. Vid den del av staketet, skyddstaket eller fasaden som finns mot gatan bör högväxta klängväxter planteras.

Fasaderna mot Karlebyvägen (rv8):

Mot Smedsby omfartsväg bör en enhetlig gatufasad bildas med en höjd på minst 10 meter. Eventuella service- och lastningsbryggor bör vara utformade som servicefickor som är indragna från fasaden. Huvudsakligt fasadmaterial bör vara mörkgrått stål, perforerad stålplatta eller motsvarande. Fasaderna struktureras i delar med reklamfält, effektmotiv med trä- eller stållyta, fördjupningar i fasadytan, stora glasytor eller grönväggar. Reklamanordningarna och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam fästas. Reklam som finns ovanför takfotslinjen får inte lysa mot Korsholmsvägen. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas. Ljusstyrkan på LED-reklamtavlorna som är riktade mot Karlebyvägen bör automatiskt anpassa sig till de omgivande belysningsförhållandena och reklamen får bytas högst två gånger i minuten. Till den del byggnader inte tangerar byggnadsytan bör invid byggnadsytans gräns ett bullerskydd eller bullerskyddstak byggas och det ska hanteras enligt samma principer som fasaderna.



Yleisen tien alue.
Område för allmän väg.



Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



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



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

23

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

109

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

9400

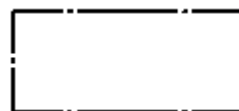
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

+11.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Nuoli osoittaa sen linjan tai rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den linje eller sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



Istutettava alueen osa.

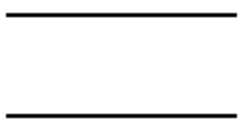
Alue istutetaan ja järjestetään puistomaiseksi. Tontin istutettavalle alueelle saa ajoneuvoliittymien yhteyteen sijoittaa opastetauluja, joiden korkeus on enintään 3 metriä. Områdesdel som ska planteras.

Området planteras och iordningställs så att det är parklikt. På den del av tomten som ska ha planteringar får högst tre meter höga informationstavlor placeras.



Istutettava puurivi.

Trädrad som bör planteras.



Katu.

Gata.



Pysäköimispaikka.

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

Pysäköintipaikoista vähintään 70 % tulee päällystää vettäläpäisevällä materiaalilla.

Parkeringsplats.

Parkeringsområdet bör struktureras med trädplanteringar eller motsvarande medel.

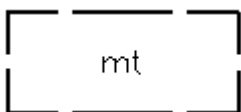
Trädplanteringarna bör bestå av minst ett träd/6 parkeringsplatser.

Minst 70 % av parkeringsplatserna bör ha en beläggning som släpper igenom vatten.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa mainostornin.

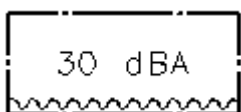
Varsinaisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 40 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Valaistuja mainoslaitteita ei saa suunnata Mustasaarentien puolelle. Liikkuvia, vilkkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja ei saa käyttää.

Riktgivande byggnadsyta för ett reklamtorn.

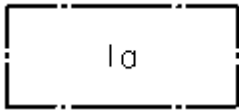
Det egentliga reklamtornets topp får nå en höjd på högst 40 meter över havsytan.

Upplysta reklamannonser får inte riktas mot Korsholmsvägen. Rörligt, blinkande eller upptriktat ljus får inte användas.



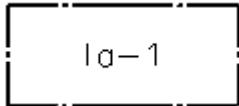
Rakennusosalle sijoitettavan rakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

På byggnadsytan bör byggnadens takkonstruktioner, ytterväggar samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolering mot trafikbuller vara minst 30 dBA.



Laatoitettava sisäänkäyntiaukio, joka toteutetaan korkeatasoisena pysäköintipaikkana tai piha-alueena. Alueen pintamateriaalista vähintään 50% tulee päällystää betoni- tai luonnonkivilaatoilla tai nurmikivellä. Alue tulee jäsennöidä puuistutuksin vähintään yksi puu/6 pysäköintipaikkaa.

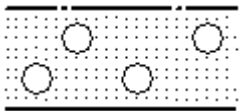
Entréområde som ska plattbeläggas och bestå av en högklassig parkeringsplats eller ett högklassigt gårdsområde. Minst 50 % av ytmaterialet på området ska ha en beläggning av betong- eller naturstensplattor eller gräsarmeringssten. Området bör struktureras med trädplanteringar som omfattar minst ett träd/6parkeringsplatser.



Laatoitettava sisäänkäyntiaukio, joka toteutetaan korkeatasoisena pysäköintipaikkana tai piha-alueena. Alueen pintamateriaalista vähintään 50% tulee päällystää betoni- tai luonnonkivilaatoilla tai nurmikivellä. Alue tulee jäsennöidä puuistutuksin vähintään yksi puu/6 pysäköintipaikkaa.

Alueen läpi ei saa ohjata tontille johtavaa huolto- ja logistiikkaliikennettä.

Entréområde som ska plattbeläggas och som ska bestå av en högklassig parkeringsplats eller ett högklassigt gårdsområde. Minst 50 % av ytmaterialet på området ska ha en beläggning av betong- eller naturstensplattor eller gräsarmeringssten. Området bör struktureras med trädplanteringar som omfattar minst ett träd/6parkeringsplatser. Service- och logistiktrafik till tomten får inte ledas genom området.

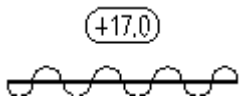


Alueen osa, jolle on istutettava puita. Områdesdel, där träd ska planteras.



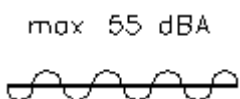
Se osa rakennusalan rajasta, jolle tulee sijoittaa yhtenäinen vähintään 4 metriä korkea melunsuoja-aita tai -katos, mikäli rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennusta. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.

Den del av byggnadsytas gräns där ett enhetligt, minst fyra meter högt bullerskydd eller bullerskyddstak bör placeras, ifall inte en byggnad tangerar byggnadsytans gräns. Som material i staketet eller del av fasad kan användas rödtegel, natursten eller träribbverk. Vid den del av staketet, skyddstaket eller fasaden som finns mot gatan bör högväxta klängväxter planteras.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen likimääräisen korkeusaseman.

På området bör ett bullerhinder byggas. Beteckningen anger ungefärligt läge för bullerhindret och talet dess ungefärliga höjdnivå.



Merkintä osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

Beteckningen anger att nivån på bullret från gatuområdet dagtid får vara högst 55 dBA på det intilliggande kvartersområde som reserverats för boende.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, rakennusten kulissirakenteita ja varapoistumistieportaita, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

Rakennelmien sijoittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan tilantarve.

Förutom den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten, kan det på kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallsskydd, byggnadskulisskonstruktioner och reservutgångstrappor, samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

Vid placeringen av konstruktionerna bör det utrymme som räddningsverksamheten kräver beaktas.

Ulkovarastointia ja jätekatoksia ei saa sijoittaa

- Sisäänkäyntipihoille (la ja la-1 -alueet).
- Mustasaarentien suuntaan avautuville pysäköintialueille.
- Kokkolantien (vt8) puoleiselle rakentamattomaksi jätettävälle tontinosalle.

Utomhuslagring och avfallsskydd får inte placeras

- på entrégårdarna (la- och la-1-områden).
- på de parkeringsområden som öppnar sig mot Korsholmsvägen.
- på den tomt del mot Karlebyvägen (rv8) som ska lämnas obebyggd.

AUTOPAikkojen ja Polkupyörien Vähimmäismäärät

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 kem2 sekä 1 polkupyörä / 50 kem2

Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem2 sekä 1 polkupyörä / 200 kem2

MINIMIMÄNGD BILPLATSER OCH CYKELPLATSER

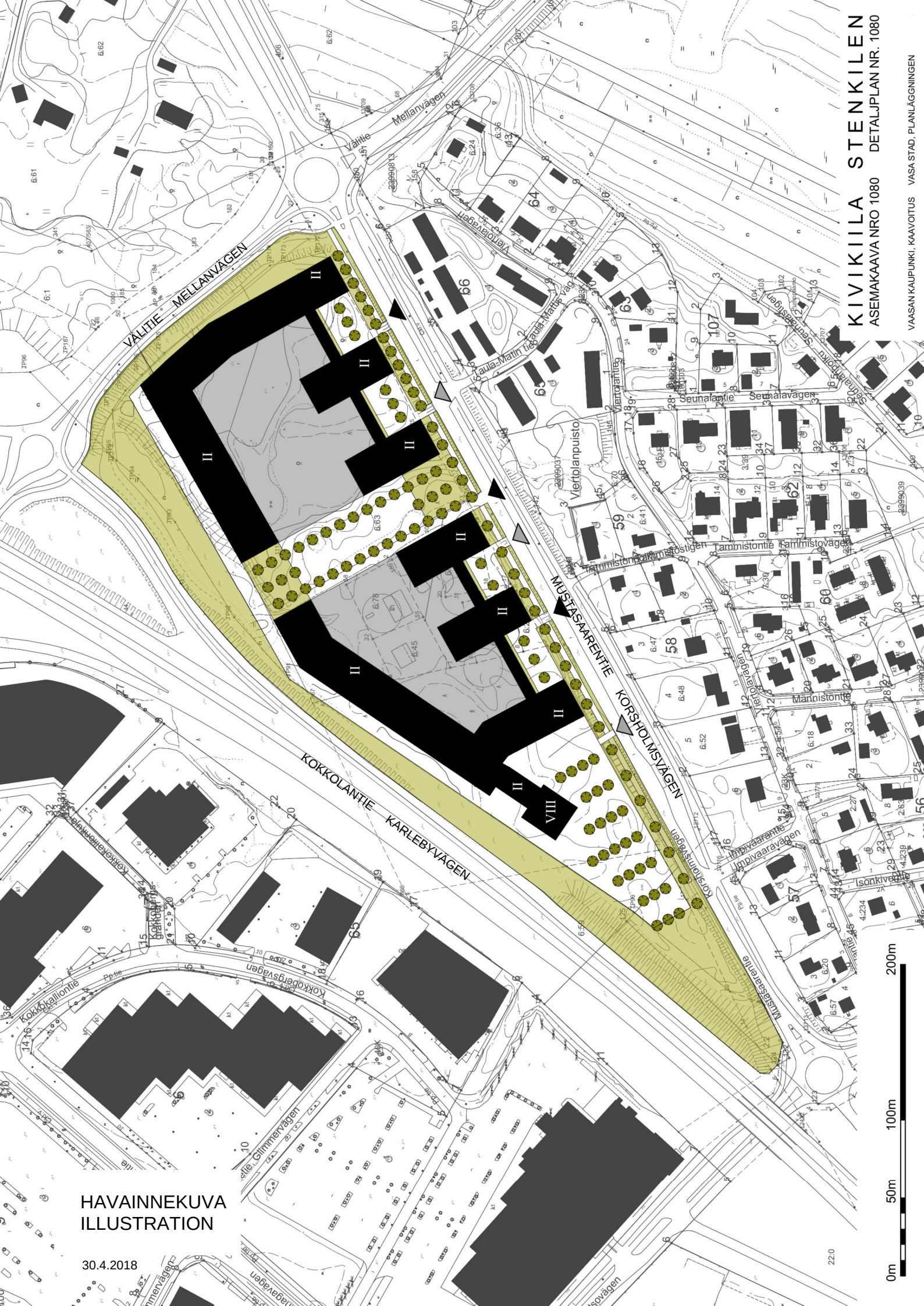
Affärs- och kontorsbyggnader 1 bilplats/50 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy

Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen tonttijako.

För tomterna på detta detaljplaneområde bör en separat tomtindelning uppgöras.

Ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttöön on pilaantuneet maa-alueet puhdistettava. Innan området tas i det bruk som planen förutsätter skall förorenade markområden rengöras.



HAVAINNEKUVA
ILLUSTRATION

30.4.2018





NÄKYMÄ LÄNNESTÄ

UTSIKT FRÅN VÄST



NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

UTSIKT FRÅN SÖDER



NÄKYMÄ LOUNAASTA

UTSIKT FRÅN SYDVÄST



NÄKYMÄ KOILLISESTA

UTSIKT FRÅN NORDÖST

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

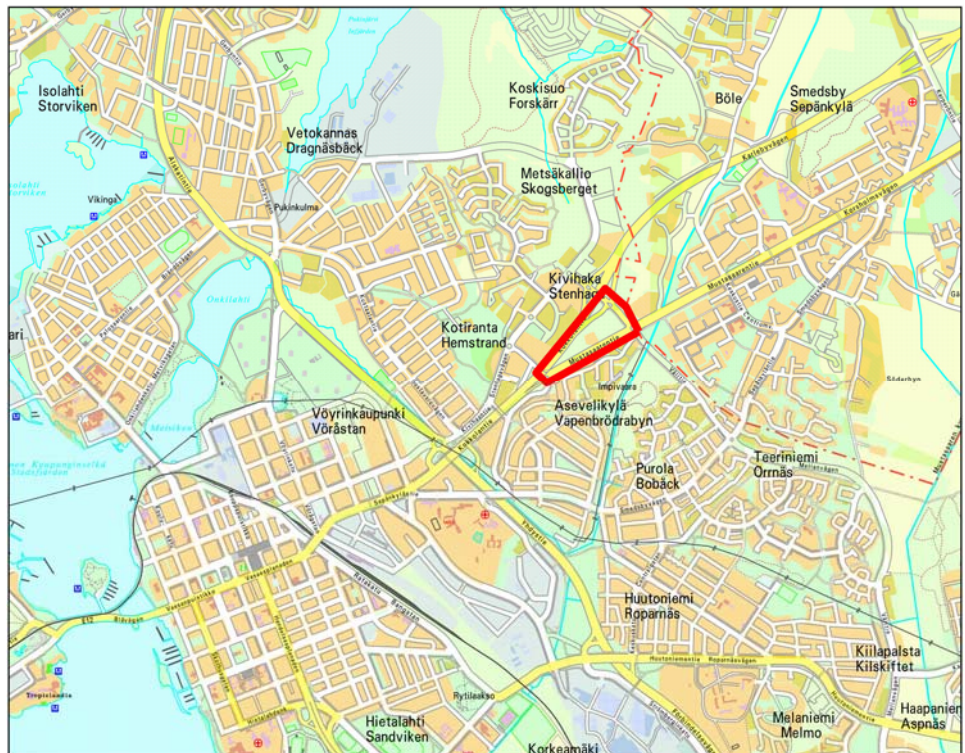
Vaasan Kaupungin kaavoitus 15.6.2017

(korvaa aiemman 23.3.2017 päivätyn version)

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on Kivihaan kaupan alueen ja Asevelikylän pientaloalueen välinen alue, joka rajautuu koillisosaltaan Mustasaaren kunnan rajaan. Kaava-alueella on pääosin asemakaavoittamatonta metsäaluetta sekä osia Mustasaarentiestä, Kokkolantiestä ja Välitiestä.

Alue on hyvien liikenneyhteyksien varrella, Vaasan ja Sepänkylän keskustojen puolivälissä. Alue on noin 15 hehtaarin laajuinen.



Kaava-alueen alustava rajaus

Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on luoda edellytykset laadukkaan toimitila-alueen kehittymiselle, kuitenkin heikentämättä viereisen asuinalueen olosuhteita. Erityisesti Mustasaarentien varteen sijoitettavalle rakentamiselle tullaan asettamaan viihtyisyyteen vaikuttavia laatuvaatimuksia.



Kaava-alueen alustava raja

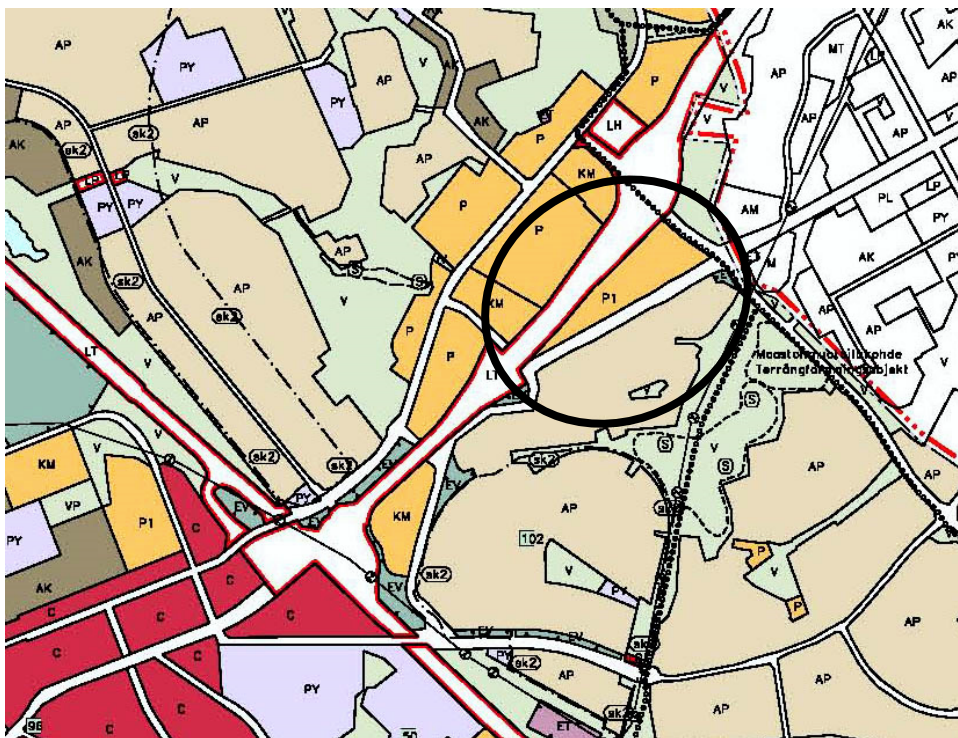
Vireilletulo

Kivikiilan asemakaavan laatiminen ja asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 29.11.2016, vuoden 2017 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

Lähtötiedot

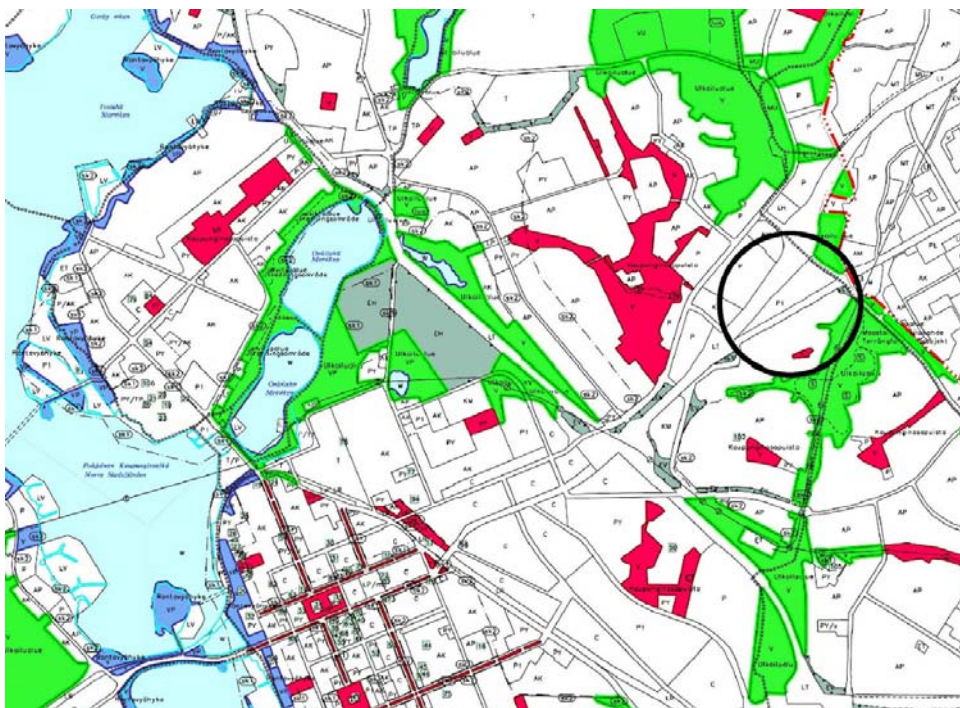
YLEISKAAVATILANNE:

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P1): *"Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta."*



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

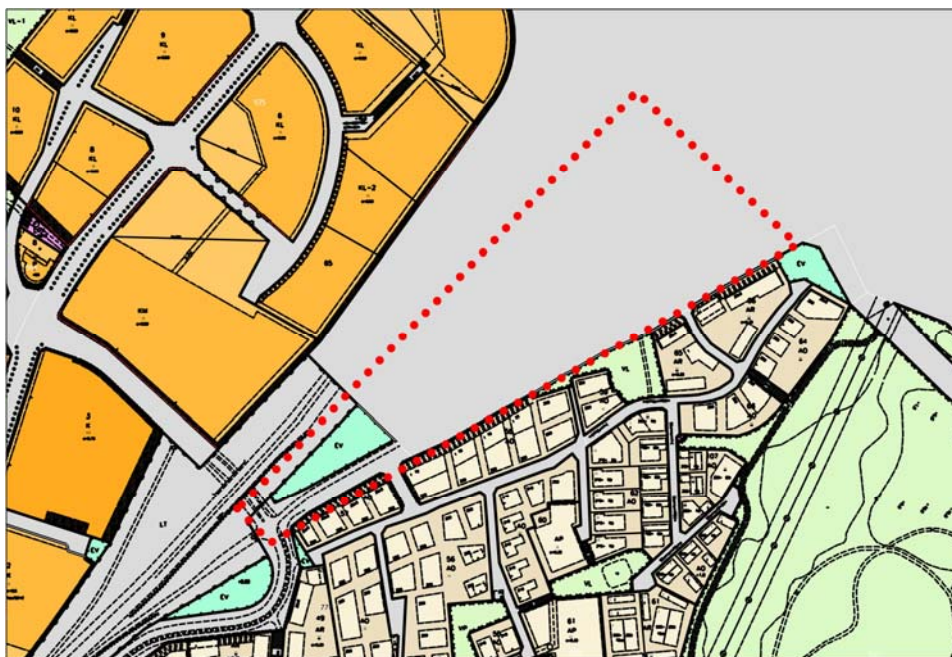
Yleiskaavan viheraluejärjestelmässä Kivikiilan alueelle ei ole osoitettu lähipuistoja, ulkoilualueita eikä retkeilyalueita.



Ote Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmästä

ASEMAKAAVATILANNE:

Alueella ei pääosin ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen eteläisin kärki on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi ja tiealueeksi. (asemakaava numero 774, vahvistunut 19.12.1994)



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on osoitettu karttaan pisteviivalla.

ALUETTA TAI SEN KÄYTTÖÄ KOSKEVIA SELVITYKSIÄ:

-Vaasan Kivikiilan luontoselvitys 2016. Vaasan kaupunki, kaavoitus

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa pääosan alueesta. Tilat 6:28, 6:32 ja 6:61 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki pyrkii hankkimaan alueen kokonaisuudessaan omistukseensa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat ja yhdistykset
- Mustasaaren kunta
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset ja lautakunnat
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan Museo, Museovirasto
- Vaasan Vesi, Anvia/Viria, Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Sähköverkko Oy
- Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjanmaan poliisilaitos
- Alueen työntekijät ja käyttäjät, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkadulla 13, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja OAS

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Aikataulu Asemakaavoitus käynnistyy keväällä 2017 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2017 aikana.

Vaikutusten arviointi Kaavatyössä arvioidaan ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa.

Asemakaavan muutos ei laajuutensa osalta edellytä erillistä arviointisuunnitelmaa.

Sopimukset Kaupungin omistamien alueiden asemakaavoitus ei edellytä sopimuksia.

Yhteystiedot Valmistelusta vastaa kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki (040-5081003)

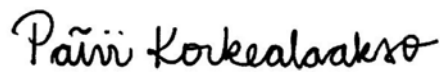
Kaavoituksen kanslia: puh: 325 1160.

Sähköpostiosoitteet muotoa etunimi.sukunimi@vaasa.fi

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasan kaupunki

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

Allekirjoitus



Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30-32 §.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	15.05.2018
Kaavan nimi	Kivikiila		
Hyväksymispvm	14.05.2018	Ehdotuspvm	06.02.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	29.03.2016
Hyväksymispykälä	38	Kunnan kaavatunnus	1080
Generoitu kaavatunnus	905V140518A38		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,0744	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	14,2357
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,0479	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8387

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	15,0744	100,0	26500	0,18	14,2357	26500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,3524	42,1	26500	0,42	6,3524	26500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	8,1843	54,3			7,7817	
E yhteensä	0,5377	3,6			0,1016	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0479	7,0		1,0479	

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	15,0744	100,0	26500	0,18	14,2357	26500
A yhteens						
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens	6,3524	42,1	26500	0,42	6,3524	26500
KTY	6,3524	100,0	26500	0,42	6,3524	26500
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens	8,1843	54,3			7,7817	
Kadut	3,1763	38,8			2,8045	
LT	5,0080	61,2			4,9772	
E yhteens	0,5377	3,6			0,1016	
EV	0,5377	100,0			0,1016	
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	1,0479	7,0		1,0479	
p-ma	1,0479	100,0		1,0479	



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINAATFÖRTECKNING
Tasokoordinaattisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

	Korkeus jätelomien (H ₀) systaem:	N2000	Laatu
1	70007786.874	0,000	
2	70007761.879	22428282.850	0,000
3	70006984.900	22430308.845	0,000
4	70006509.581	22430307.298	0,000
5	7000652.872	22430351.140	0,000
6	7000564.008	22429880.994	0,000
7	7000487.684	22428752.352	0,000
8	7000536.583	22429880.994	0,000
9	7000454.320	22429880.994	0,000
10	7000681.320	22432772.366	0,000
11	7000703.432	22430211.358	0,000
12	7000740.672	22430211.358	0,000

MUODOSTUMEN	P-ALA	OPAPENTA-ALA	KUINTEISTO	M-ALA
KUINTEISTO	3,5901	1,223	401 0006 0027	401 0006 0027
023 0109 0001		1200	401 0006 0032	401 0006 0032
		1201	401 0006 0045	401 0006 0045
		16532	401 0006 0054	401 0006 0054
		22563	401 0006 0059	401 0006 0059
		22563	401 0006 0061	401 0006 0061
		4799	401 0006 0063	401 0006 0063
		1402	401 0006 0078	401 0006 0078
		397	414 0013 0000	414 0013 0000
		2300	865 0002 0003	865 0002 0003
		29623	401 0006 0061	401 0006 0061
023 0109 0002	29623	25952	414 0013 0000	414 0013 0000
		25955		

[illegible]