



24.3.2014

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS-JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	4
1.2 Kaavan tarkoitus	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Osayleiskaavaehdotus	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Alueen sijainti ja kokonaisrakenne	6
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.3 Maanomistus	9
3.4 Alueen historiaa	9
3.5 Rakennettu ympäristö	10
3.6 Asuminen, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
3.7 Luonnonympäristö ja maisema	13
3.8 Liittyminen viheralueverkostoon	14
4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Osalliset ja vuorovaikutus	18
4.3 Osayleiskaavan tavoitteet	19
5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.2 Aluevaraukset ja mitoitus	23
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.4 Nimistö.....	27

6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	28
6.1 Osayleiskaavan vaikutukset	28
6.2 Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	33
6.3 Osayleiskaavan suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	35
Lähteet	36
LIITE 1. KIINTEISTÖNOMISTUS.....	39
LIITE 2. KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA LUONTOARVOKARTTA JA SELITE	40
LIITE 3. MAISEMATILA-ANALYYSI	44
LIITE 4. MITOITUSESIMERKKEJÄ AL-ALUEILLE	45
LIITE 5. LIIKENNEKAAVIO	47
LIITE 6. KUSTANNUSLASKELMA	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
LIITE 7. MELUTILANNE 2008 (LIISANLEHTO, KUNINKAANKARTANO JA RISÖ)	48
LIITE 8. KAUPALLINEN SELVITYS VAASASSA 2014 / YHTEENVETO	50

1. PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vaasan keskustan kaakkoispuolella, Liisanlehto-Kuninkaankartano-Risö - alueella valtatie 3 yhteydessä Vaasan lentokentän kohdalla. Alue on keskeinen osa ns. Vaasan laatukäytävää, joka määrittelee liike- ja toimitilavyöhykettä Vaasasta etelään. Käsite esiintyi ensimmäisen kerran vuonna 1981 laaditussa kaupunkirakennemallissa, joka on ollut pohjana myös Vaasan yleiskaavan 2030 laadinnassa ko. alueella. Kaava-alueen pinta-ala on 360 ha.



Sijaintikartta. Kaava-alue on merkitty karttaan punaisella. (Pohjakartta: Microsoft Bing 2012)

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on kehittää Vaasan laatukäytävää kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti korkealaatuisena palvelujen ja työpaikkojen vyöhykkeenä. Seudullisena tavoitteena on tasapainottaa Vaasan seudun yhdyskuntarakennetta tarjoamalla kaavalliset edellytykset asumisen ja palveluiden kehittämiseen Vaasan keskustan eteläpuolella. Tällä hetkellä asuminen ja kaupalliset palvelut ovat keskittyneet pääosin Vaasan koillisosiin. Toisaalta etelässä laatukäytävän lähistöllä sijaitsevat lentokentän ympäristön yritysalueet, joiden työpaikkamäärä on kasvanut 10 vuodessa vajaasta 1000 työpaikasta yli 4000 työpaikkaan.

Myös Kuninkaankartanon alue on merkittävä kehitystekijä kaava-alueella. Korsholman linnan läheisyyteen jo 1500-luvulla perustettu Kuninkaankartanon koulutila on nykyisin kehittyvä maatalouden eri toimintoja opettava koulutila, jonka kampusalue laajenee ja opiskelijoiden määrä kasvaa. Tilan omistaa Svenska Österbottens Förbund för Utbildning och Kultur (SÖFUK) eli Pohjanmaan ruotsinkielinen koulutus- ja kulttuurikuntayhtymä. Kaavalla mahdollistetaan uusi lisärakentaminen sekä opiskelun, asumisen että elinkeinojen osalta siten että se yhdistyy alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja muodostaa miellyttävän paikan asua, asioida ja elää.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessin valmistelu aloitettiin kesäkuussa 2012. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 30.8.2012 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 4.10.2012. Kaavaluonnos tehtiin yhdessä Vaasan kaavoituksen ja työlle asetetun ohjausryhmän kanssa syksyn 2012 aikana. 29.11.2012 Järjestettiin yleisötilaisuus kaavaluonnoksesta Vaasan kaupungintalolla. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1-22.2.2013 ja kaavaehdotus 10.6 – 15.8.2013 sekä tarkistettu kaavaehdotus 23.10.-26.11.2013. Toinen viranomaisneuvottelu järjestettiin 23.1.2014.

2.2 Osayleiskaavaehdotus

Kaava käsittää kaavakartan, selostuksen ja havainnemateriaalin (liite 5). Havainnemateriaalin tarkoitus on kuvata osayleiskaavan mahdollistamaa kaupunkikehitystä ja rakentamisen mitoitus, joka konkretisoituu asemakaavoituksessa, joko kaupungin kaavahankkeina tai yksityisinä hankekaavoina.

Osayleiskaavan tärkeimmät elementit ovat kaupan ja asumisen korttelialueet sekä Kuninkaankartanon koulutila ja Latokartanontie, joka sitoo nämä toiminnalliseksi

kaupunkiympäristöksi. Alueella tulevaisuudessa asuvan ja asioivan kannalta osayleiskaavan merkittävin linjaus on Latokartanontien kehittäminen ja tuleva luonne, joka on keskeinen tekijä sekä alueen toiminnallisuuden että viihtyisyyden kannalta.

Maankäytön suunnittelu on perustunut siihen että Latokartanontiestä kehitetään alueen pääkatu, jonka yhteyteen asuminen, palvelut, työpaikat ja kampusalue rakentuvat. Pääkatu alkaa Vanhan Vaasan kanavan eteläpuolelta Liisanlehdon alueelta. Liisanlehdon risteuksen ympärille kehittyy kaava-alueen pohjoinen ”keskus”. Risteuksen ympäristössä on asumista, työpaikkoja ja palveluita. Kuninkaankartanon kampusalueen pääsisäänkäynnin kohdalle muodostuu sitä korostava liikenneaukio, joka toimii sekä läpiliikenteen hidasteena että joukkoliikenteen pysäkinä opiskelijoille. Pääkatu päättyy etelässä Tarhaajantien liikenneympyrään, jonka jälkeen Latokartanontie jatkuu etelään nykyisen kaltaisena seututienä mutta muuttuu myöhemmin kaduksi kun yhteys moottoritiltä lentoasemalle toteutuu.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi AL-aluetta (AL ja AL1), jotka sallivat asumisen asemakaavoituksen sekä pientalojen että kerrostalojen osalta. Tavoitteena on että näille alueille rakentuvissa asuintaloissa voi olla tiloja myös pienyrittäjille ja AL1 alueella myös vähittäiskaupan lähipalveluille (enintään 10% kerrosalasta). Kuninkaankartanon alueilla sallitaan myös vähäinen asumisen asemakaavoitus, joka mahdollistaa mm. opiskelija-asuntojen rakentamisen.

Kauppan suuryksiköiden osalta kaava osoittaa näiden korttelialueet sekä niillä suurimman sallitun mitoituksen (KM-alueet). Kaupallinen mitoitus noudattaa maakuntakaavan vaihekaava I:n määräyksiä. Muut toiminnalliset korttelialueet ovat P- tai P1 -alueita ja sallivat toimistotila- ja palvelurakentamisen ja TP-alue työpaikkarakentamisen asemakaavoituksen.

Kaava-alueen metsä ja peltoalueet toimivat osana virkistysalueverkostoa. Kaava-alueen A-alueilta on suorat yhteydet Vanhan Vaasan peltoalueiden kautta laajemmille virkistysalueille ja osoitetuille reiteille. Liisanlehdon AL1-alueen yhteyteen on lisäksi osoitettu lähivirkistys- ja urheilualue, jotka perustuvat yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmään. Siinä em. alueelle on osoitettu kaupunginosapuisto. V-alueet ovat asumisen laatutekijöitä ja lähipalveluja, sekä avaavat maisemaa kulttuurihistorialliseen laaksoon.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen sijainti ja kokonaisrakenne

Alue sijaitsee Valtatie 3:n itäpuolella reunustaen Vanhaa Vaasaa noin 7 kilometriä kaakkoon Vaasan nykyisestä keskustasta. Alue on historiallista kulttuurimaisemaa, joka rajautuu lännessä suurimittakaavaiseen Valtatie 3:n ympäristöön ja siihen liittyvään teollisuushallirakentamiseen.

Idässä maisemaa hallitsee pääosin viljelty kulttuurimaisema, jonka keskellä kulkee vesiuoma eli Vanhan Vaasan kanaali. Rakentaminen on keskittynyt alueen pohjoisosiin (Liisanlehdon teollisuusalue). Eteläkärjessä on tavanomaista teollisuushallirakentamista. Alueen keskiosissa on kulttuurihistoriallisesti arvokasta julkista rakentamista (Vanhan Vaasan sairaala ja Korsholman koulutila), joka sekoittuu tavanomaiseen pientaloasumiseen. Alueen pohjoisosat ovat metsää ja keski- ja eteläosien rakentamattomat alueet pääosin peltoa. Alue on osaksi valtakunnallisesti merkittävää Vanhan Vaasan rakennettua kulttuurihistoriallista ympäristöä (Museovirasto 2009) ja suurin osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanhan Vaasan maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö 1995). Vanha Vaasa on erittäin monipuolinen maisemanähtävyys, johon kulttuuri- ja asutushistoriallisten sekä muinaistieteellisten arvojen ohella liittyy luonnonsuojelullista merkitystä.

3.2 Suunnittelutilanne

Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty 29.9.2008 maakuntavaltuustossa ja Ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2010. Vaihemaakuntakaava kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaalla hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.5.2012 ja vahvistettiin Ympäristöministeriössä 4.10.2013. Vaihekaavassa on määritelty kaupan kerrosalojen jakaantuminen Pohjanmaan alueella. Liisanlehdossa on 55 000 k-m²:n ja Risössä 124 000 k-m²:n yksikkö. Osa osayleiskaava-alueesta kuuluu vaihekaavan Vaasan-Mustasaaren kehittämisvyöhykkeeseen. Sen alueella on vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella 8000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Keskustan kehittämisvyöhykkeen kaupallisten palveluiden kokonaismoitus on 220 000 k-m² Vaasan keskustatoimintojen ulkopuolelle sijoittuvin osin.

Vaasan yleiskaava 2030 hyväksyttiin Vaasan kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 muutoin kuin laatukäytävän kaupallisten alueiden osalta. Tämä osayleiskaava täydentää vahvistamatta jääneiden alueiden yleiskaavallisen sisällön, jonka jälkeen se toimii ohjeena alueen asemakaavoitukselle. Siihen asti alueen rakentamista ohjaavat voimassa olevat asemakaavat. Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja yleiskaavaprosessiin liittyen.

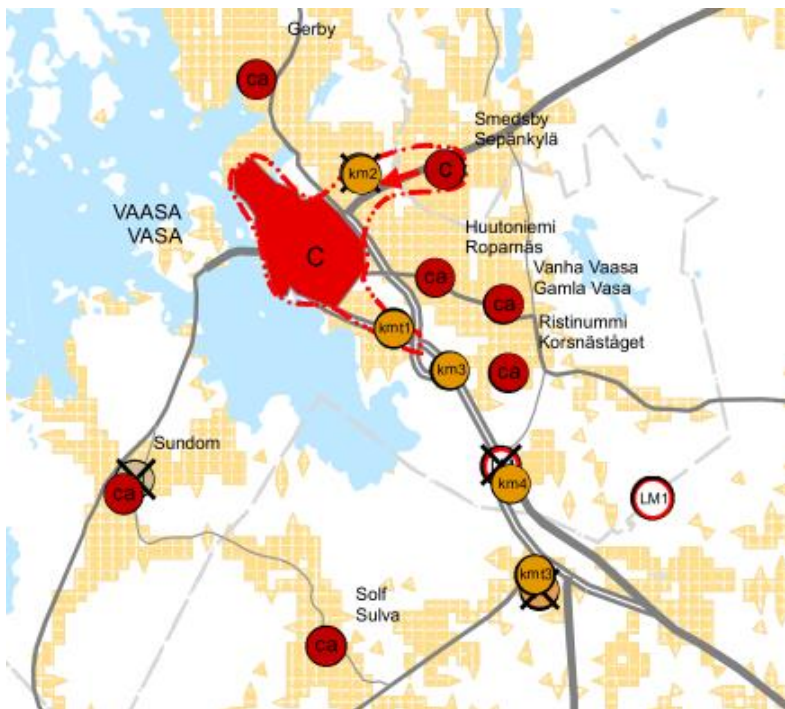
Kaava-alueen pohjoisosia on suunniteltu yhteistyössä Yhdystietä koskevan tien yleissuunnittelun kanssa.

Beteckningar för utvecklingsprinciper, områdesreserveringar och objektsbeteckningar
Kehittämisperiaatemerkinnät, aluevaraus- ja kohdemerkinnät

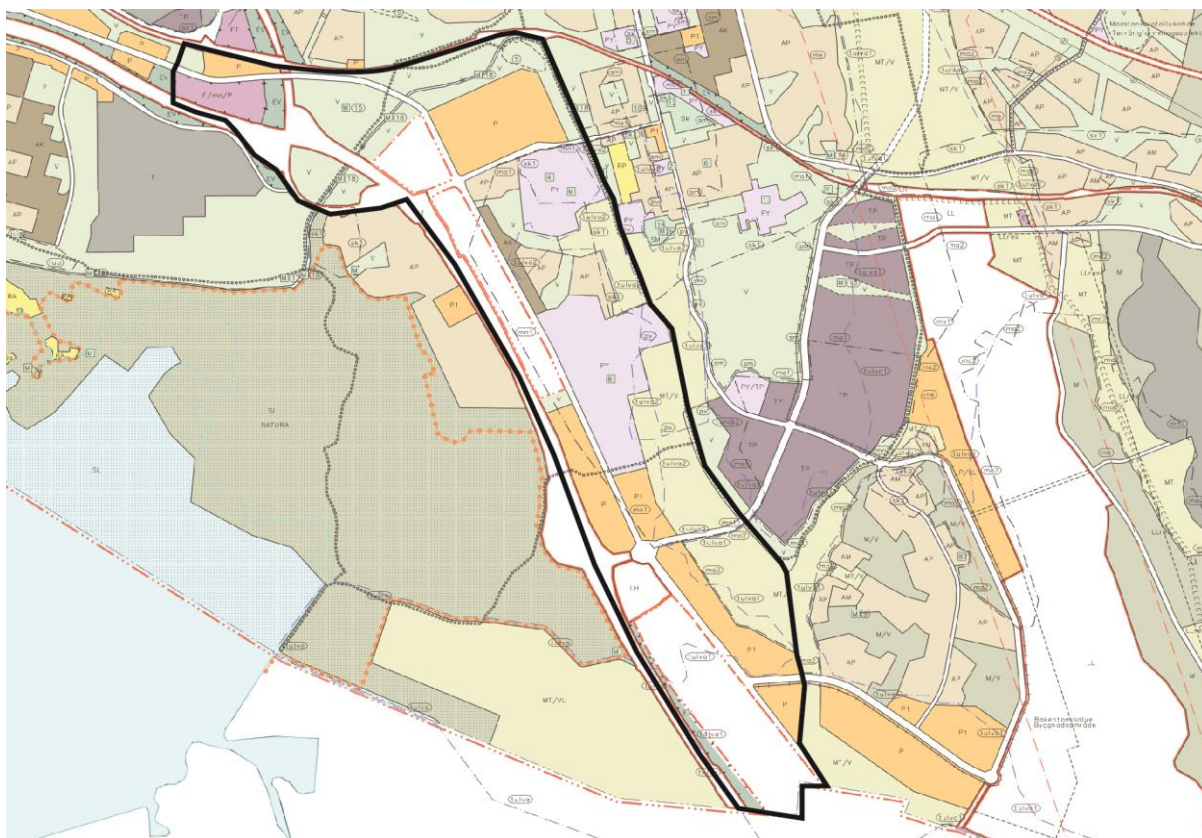
- Vasa-Smedsby centrumutvecklingszon -
Vaasan-Sepänkylän keskustaakehtisyötyke
- Utvecklingsriktning - Kehityssuunta
- C Område för centrumfunktioner - Keskustatoimintojen alue
- Område för centrumfunktioner - Keskustatoimintojen alue
- Sekundärcentrum för centrumfunktioner - Keskustatoimintojen alakeskus
- km2 Stor detaljhandelsenhet - Vähittäiskaupan suuryksikkö
- km1 Stor detaljhandelsenhet för utrymmeskrävande handel -
Pajon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan suuryksikkö
- km3 Logistikkentier - Logistikkakeskus
- X Beteckning som avlägsnas - Poistuva merkintä

Beteckningar på baskartan - Pohjakarttamerkinnt

- Motorväg - Moottoritie
- Riksväg - Valtatie
- Regionväg - Seututie
- Förbindelseväg - Yhdystie
- Landskapsgräns - Maakuntaraja
- Kommungräns - Kuntaraja
- Vattenområde - Vesialue
- YKR Befolkning/Väestö 2009



Ote Pohjanmaan vaihemaakuntakaavasta 1



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030. Suunnittelalueen raja on merkitty kuvaan mustalla ja laatukäytävän vahvistamatta jääneet kaupalliset alueet punaisella pistekatkoviivalla.

3.3 Maanomistus

Alueen kiinteistöistä 2/3 osa on yksityisessä omistuksessa. Maanomistus on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

3.4 Alueen historiaa

Kaava-alue on osa Vanhan Vaasan kulttuurihistoriallista aluetta. Vanhan Vaasan kaikkein keskeisimmät osat jäävät kuitenkin kaava-alueen itäpuolelle.

Alue nousi merestä noin 1000 vuotta sitten. Vanhan Vaasan paikalla sijaitsi vanha Mustasaaren kauppasatama jo ennen Korsholman linnaa, joka rakennettiin uudeksi hallintokeskukseksi 1300-luvulla. Yhdessä ne vakiinnuttivat seudun aseman Pohjanmaan keskuksena. Kaupunkioikeudet Vanhalle Vaasalle myönnettiin v. 1606. Kaupungin keskusta kehittyi jyvän keskiaikaisen kirkon ympärille, ja ruutukaava laadittiin 1600- ja 1700-luvun vaihteessa. Satamaolot olivat matalien rannikkovesien vuoksi hankalat alusta asti. Vanhan Vaasan kaivettuja kanavia pitkin purjehtivat purjelaivat kaupunkiin. Maankohoamisen myötä mataloituneeseen satamaan kaivettiin kanaali 1838–1845. Paitsi kauppakaupunki, Vaasa oli alusta lähtien myös hallinto- ja koulukaupunki hovioikeudentaloihin, sairaaloihin ja kouluineen.



J.G. Hedmanin laveeraama näkymä valleilta Vanhan Vaasan keskusta ja Hovioikeudentalolle vuodelta 1851. Kuva Pohjanmaan museo.

Vuonna 1852 tulipalo tuhosi Vanhan Vaasan lähes kokonaan, ja uusi kaupunki päätettiin rakentaa lähemmäs merta, koska maankohoamisen myötä vanha satama oli muuttunut liian matalaksi. Palon jälkeen Vanha Vaasa jäi lähes tyhjilleen, mutta 1920-luvulta lähtien sinne alkoi vanhan kortteli- ja tonttijaon pohjalta nousta uutta asutusta.

Nykyään Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen keskeiset elementit ovat lounaisreunalla Korsholman koulutila peltoineen ja metsineen, pohjoisosassa vanha ruutukaava-alue, jossa ovat kirkon ja triviaalikoulun rauniot sekä vanhaa puutarhakaupunkia. Vanhan Vaasan arvokkaimmaksi 1700-luvun kivirakennukseksi on mainittu Vaasan hovioikeuden entinen palatsi, nykyinen Mustasaaren kirkko, johon liittyy 50 hehtaarin laajuinen vanhaa männikköä kasvava Hovioikeudenmetsä. Kaava-alueen itäpuolella, lähellä kaava-alueen rajaa sijaitsevat Korsholman linnan rauniot, jossa on 1700-luvulla sijainnut maaherran residenssi. Historiallisten muistomerkkien ympäristöä elävöittää alueen vanha ja vakiintunut puusto. Kirkolta linnan raunioille johtaa lehmuskuja, joka on Suomen vanhin julkisessa käytössä oleva puistokatu. Sen eteläpuolella on kulttuurivaikutteista lehtoa. Metsän keskellä on myös vanha puutarha lukuisine perennalajeineen. Vanhasta Vaasasta etelään johtaa Runsorin museotie. Vanhan Vaasan kanaalin suulla on jäännöksiä Krimin sodan aikaisista pattereista. Vanhan Vaasan pappila eli Hagan pappila sijaitsee 1600-luvun loppupuolelta periytyvällä paikallaan kaupungin pohjoispuolella. Kaupunkipalolta säästynyt päärakennus on rakennettu 1782 ja sitä on jatkettu 1804. Kaupungin länsipuolella sijaitsee empirekauden läänin lasaretti, nykyinen Vanhan Vaasan sairaala.

Vanha Vaasa on säästynyt enemmiltä maisemavaurioilta. Aluetta uhkaavat jonkin verran rakentamispaineet. Nykyisellään Vanha Vaasa on tärkeä virkistysalue ja huomattava matkailukohde. (lähde: Ympäristöhallinnon nettisivut www.ymparisto.fi, Museoviraston sivut www.rky.fi)

3.5 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennettua ympäristöä luonnehtii Valtatie 3, teollisuusalueet sekä vanhat historialliset alueet, joiden yhteyteen on sijoittunut myös uudempaa pientaloasutusta. Kaupunkikuva on osin varsin rikkonainen. Avoin viljelty peltotila ja säilyneet vanhat miljööt luovat maisemallista selkeyttä hajanaisesti rakentuneeseen ja osin umpeenkasvaneeseen miljööseen. Liikenneympäristön toimintamiljöö on jalan- tai pyörällä liikkuvalla sekava.

Tärkeä osa alueen rakennuskantaa ovat Vanhan Vaasan sairaala ja Korsholman koulutila, jotka ovat osa Vanhan Vaasan kulttuurihistoriallista ympäristöä. Niiden säilyneiden rakennusten ja ympäristökokonaisuuksien voidaan katsoa olevan valtakunnallisesti arvokkaita (Vaasan yleiskaava 2030).

Nykyinen Vanhan Vaasan sairaala oli alun perin vanha läänin lasaretti. Sairaala-alueella on empirekauden lääninsairaala ja sen pihapiirin konttori- ja talousrakennus sekä 1890-luvun sielullisesti sairaiden vastaanottolaitos. Yhtenäinen sairaalan rakennusryhmä on osa autonomian ajan alussa organisoitua lääninsairaalaverkkoa. Vaasan lääninsairaalan piirustukset laati C.L. Engel ja 130 vuodepaikan sairaala oli valmis 1844. Th. Granstedt suunnitteli 1882 tehdyt lisäykset. Lääninsairaala siirrettiin 1931 Seinäjoelle ja Mustasaassa aloitti toimintansa psykiatrinen hoito- ja tutkimuslaitos 1939. Kohde on Museoviraston Rakennusperintörekisterissä. Neljä rakennusta on suojeltu asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta ja kaksi on luokiteltu varjeltaviksi.



Vanhan Vaasan sairaala on C.L Engelin suunnittelema ja rakennettu 1844. Kuva: Vanhan Vaasan sairaala.

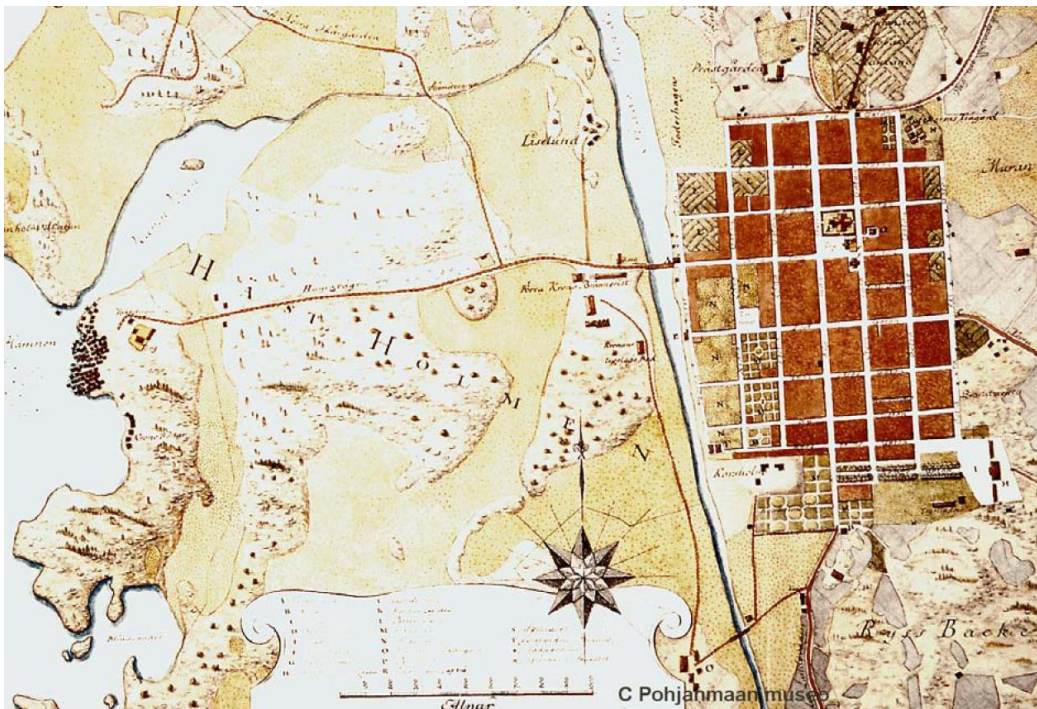
Korsholman koulutila (Yrkesakademin i Österbotten) on alun perin kruunun tila eli Kustaa Vaasan perustama latokartano, joka on perustettu jo ennen Vanhan Vaasan kaupungin perustamista, ilmeisesti 1500-luvulla.



Korsholman koulutila on alkuaan Kustaa Vaasan latokartano. Alue on varsin laaja ja sisältää eri-ikäistä ja -tyyppistä rakentamista. Kuvan vasemmassa laidassa kulkee Vanhan Vaasan kanaali.

Muita historiallisesti merkittäviä rakennettuja kohteita alueella ovat Vanhan Vaasan kanaali ja vanhat tielinjat. Vanhan Vaasan kanaali on palvellut Vanhan Vaasan satamaliikennettä. Satamaolot olivat matalien rannikkovesien vuoksi hankalat alusta asti. Vanhan Vaasan kaivettuja kanavia pitkin purjehtivat purjelaivat kaupunkiin. Maankohoamisen myötä mataloituneeseen satamaan kaivettiin kanaali vuosina 1838–1845. Vanhan Vaasan kanaali on muinaismuistolailla suojattu.

Vanhimmat säilyneet tielinjat ovat arviolta 1700-luvulta. Toinen säilynyt vanha tielinja on Vanhan Vaasan keskustasta kanavan yli Vanhan Vaasan sairaalan kohdalla ja toinen Melaniementien eteläpuolelta aina Liisanlehdon teollisuusalueelle. Tästä on osia jäljellä lähinnä rautatien pohjoispuolella osana ulkoilureittiä. (Vanhan Vaasan laaksojen maisemaselvitys, 2008)



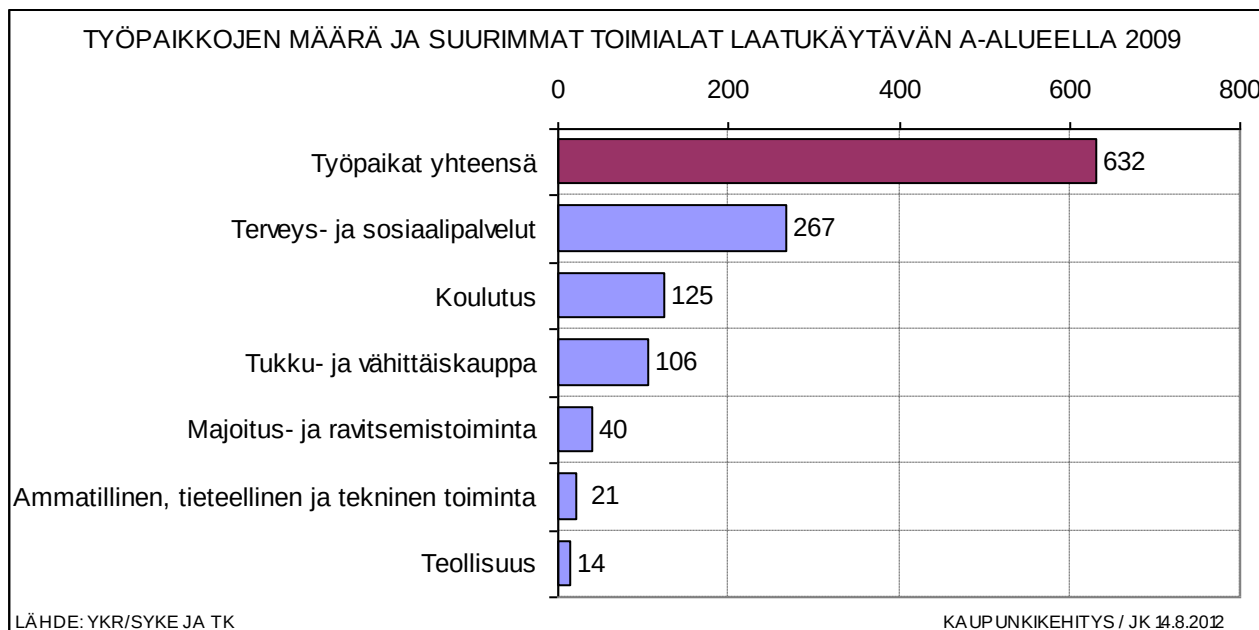
Vaasan kartta vuodelta 1802

Muita rakennettuja, mutta ei niin näkyviä historiallisia jääniteitä, ovat pikitehtaan jääniteet Valtatie 3 pohjoisimman liittymän koillispuolella. Pikitehdas oli Vaasan vanhin teollisuuslaitos. Se aloitti toimintansa n. 1678. Kaivauksissa on alueen maakerroksista löydetty mm. pikeä, tiilenpalasia ja tynnyrinpalasia. Pikitehdas sijoittuu kaavassa viheralueelle. Pikitehtaan alue on suojeltu muinaismuistolailla. Osoitteessa Peikonsaari 14 A on 1940-luvulla rakennettu ja osittain muualta siirretty paikallisesti arvokkaat tilan päärakennus ja ulkorakennukset.

Tarkempi rakennushistoriallinen selvitys on laadittu vuonna 2008 osana julkaisua "Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi". Lisäksi Kuninkaankartanon ja Vanhan Vaasan sairaalasta on laadittu erilliset rakennusinventoinnit. Tärkeimmät kulttuuriympäristöt on osoitettu liitekartassa 2.

3.6 Asuminen, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella asuu vain n. 100 asukasta, mutta lähiympäristössä sijaitsevat sekä Vanhan Vaasan että Itämelaniemen kaupunginosat. Työpaikkojen osalta alue on osa lentokentän yrityskeskittymää. Työpaikkojen määrä on kuitenkin lentokentän läheisyydessä huomattavasti suurempi (n. 4000). Kaava-alueella työpaikkojen toimialajakauma on viime vuosina painottunut sosiaalialoille.



Lähde: YKR / SYKE, Jonas Kommonen, Vaasan kaupunki (A-alue = osayleiskaava-alue)

3.7 Luonnonympäristö ja maisema

Vaasa kuuluu maisemamaakuntajaossa Etelä-Pohjanmaan rannikkoseutuun. Alueelle tyypillistä ovat loivasti kumpuilevat moreenialueet, joissa esiintyy päätemoreenimuodostumia, ns. De Geer moreeneja (kaava-alueen koilliskulmassa on yksi suojeltu). Tyypillistä on tasaisuus, selänteiden kivisyys, maankohoaminen ja kalliopintojen vähäisyys. Suot ovat muusta Pohjanmaasta poiketen pieniä ja metsäkasvillisuus kuusivaltaisempaa. (Maisema-aluetyöryhmän mietintö I, YM 66/1992)

Kaava-alueen maisemaa leimaa jakautuminen avoimeen viljeltyyn peltomaisemaan, umpeenkasvaneisiin alaviin alueisiin (Vanhan Vaasan kanavan pohjoisin alue sekä Risön tulva-alueet) sekä metsäisiin mataliin selänteisiin. Avoimesta peltolaaksosta avautuvat näkymät mm. Korsholman linnalle ja Mustasaaren kirkolle.

Alavien alueiden maaperä on pääosin liejusavea ja alimmissa kohdissa turvetta. Selänteiden maaperä on moreenia.

Kaava-aluetta halkoo yksi merkittävä pintavesiuoma, Vanhan Vaasan kanaali. Kanaali on rakennettu aikoinaan helpottamaan laivaliikenteen pääsyä Vanhaan Vaasaan. Kaavan eteläosat ovat tulva-alueetta. Risöfladanin tulva-alueet (Tuovilanjoki-Laihianjoki) ulottuvat alueen eteläosista alueen keskivaiheille saakka. Tämä aiheuttaa rajoituksia alueen rakentamiselle. Keskialueen laaksoalueella on lisäksi pohjavesialue.

Kaava-alue kuuluu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle (vyöhyke III), jossa yleisimpiä puulajikkeita ovat metsäkuusi, mänty, haapa, lepät ja koivut. Suotuisissa paikoissa voi esiintyä vaahteraa, pähkinäpensasta ja lehmusta.

Alueelle on tehty runsaasti erilaisia luontoselvityksiä, jotka ovat valmistuneet pääosin vuosien 2006-2010 välisenä aikana. Selvityksissä on tutkittu alueen luontotyyppejä, pesimälinnustoa, lepakoita ja liito-oravia. Selvitykset ovat alueellisesti melko kattavat, varsinkin liito-oravien ja lepakoiden osalta. Kaava-alueen tavallisuudesta poikkeaviksi ja siten merkittävimmiksi luontoarvoiksi tehtyjen selvitysten perusteella on todettu liito-oravan ja tiltaltin (ks. liite 1)

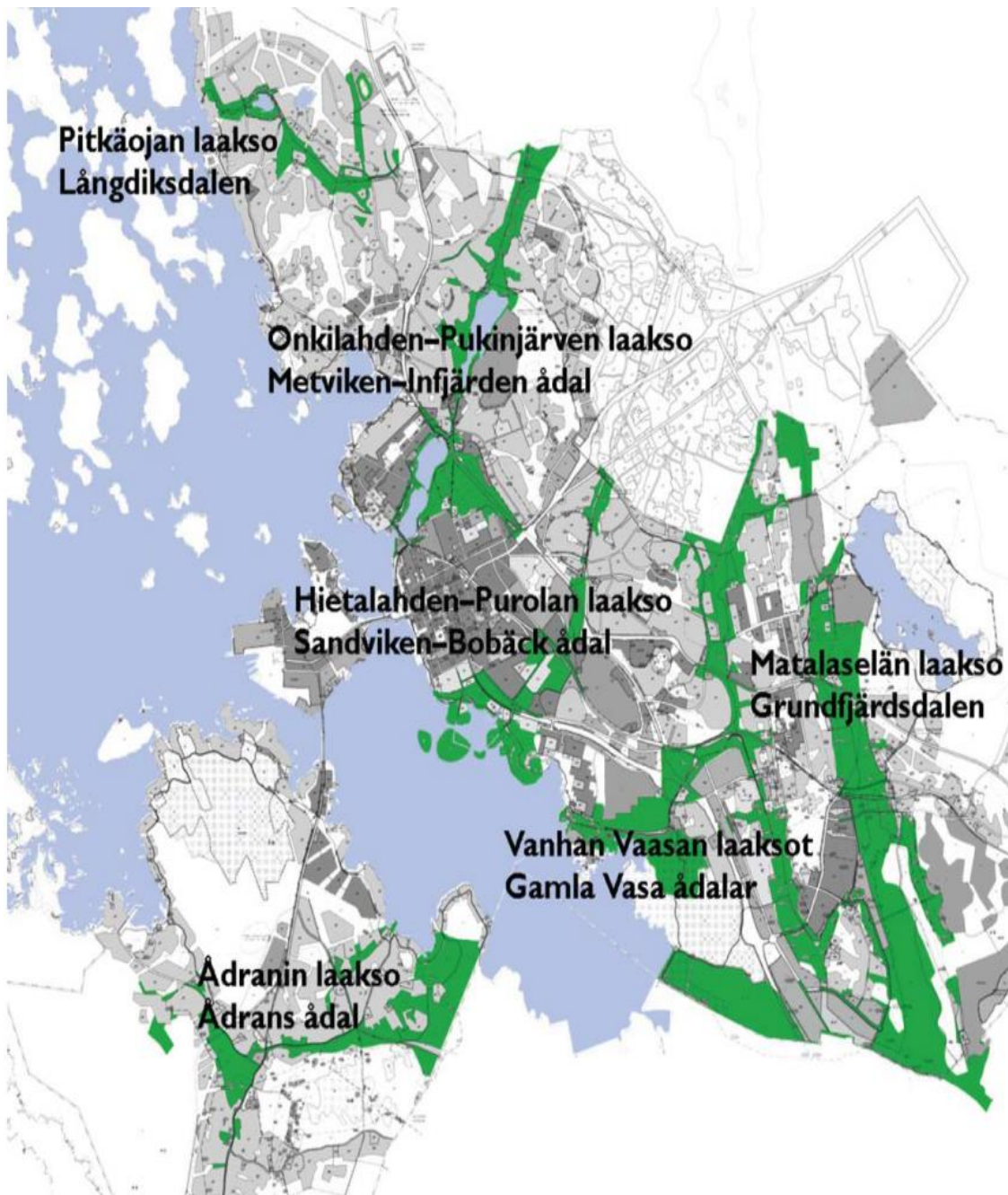
Liito-orava (*Pteromys volans*) on uhanalainen, luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji. Merkittävin syy liito-oravan uhanalaisuuteen on metsätalous. Laji kärsii kolopuiden, erityisesti vanhojen haapojen vähenemisestä. EU:n luontodirektiivin mukaan liito-orava on yhteisön tärkeänä pitämä eläinlaji (luontodirektiivin liitteen IV(a) laji). Euroopan unionin alueella liito-orava esiintyy Suomen lisäksi vain Virossa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. (Ympäristöhallinnon nettisivut, www.ymparisto.fi) Liito-oravan elinpiirejä on kaava-alueella 11 yhdeksän kappaletta, sijoittuen eri puolille kaava-aluetta.

Tiltaltti on määritelty uhanalaiseksi lajiksi. Sitä suojaa myös luonnonsuojelulaki. Tiltaltin elinpiirit sijaitsevat viheralueella Liisanlehdon teollisuusalueen pohjoispuolella.

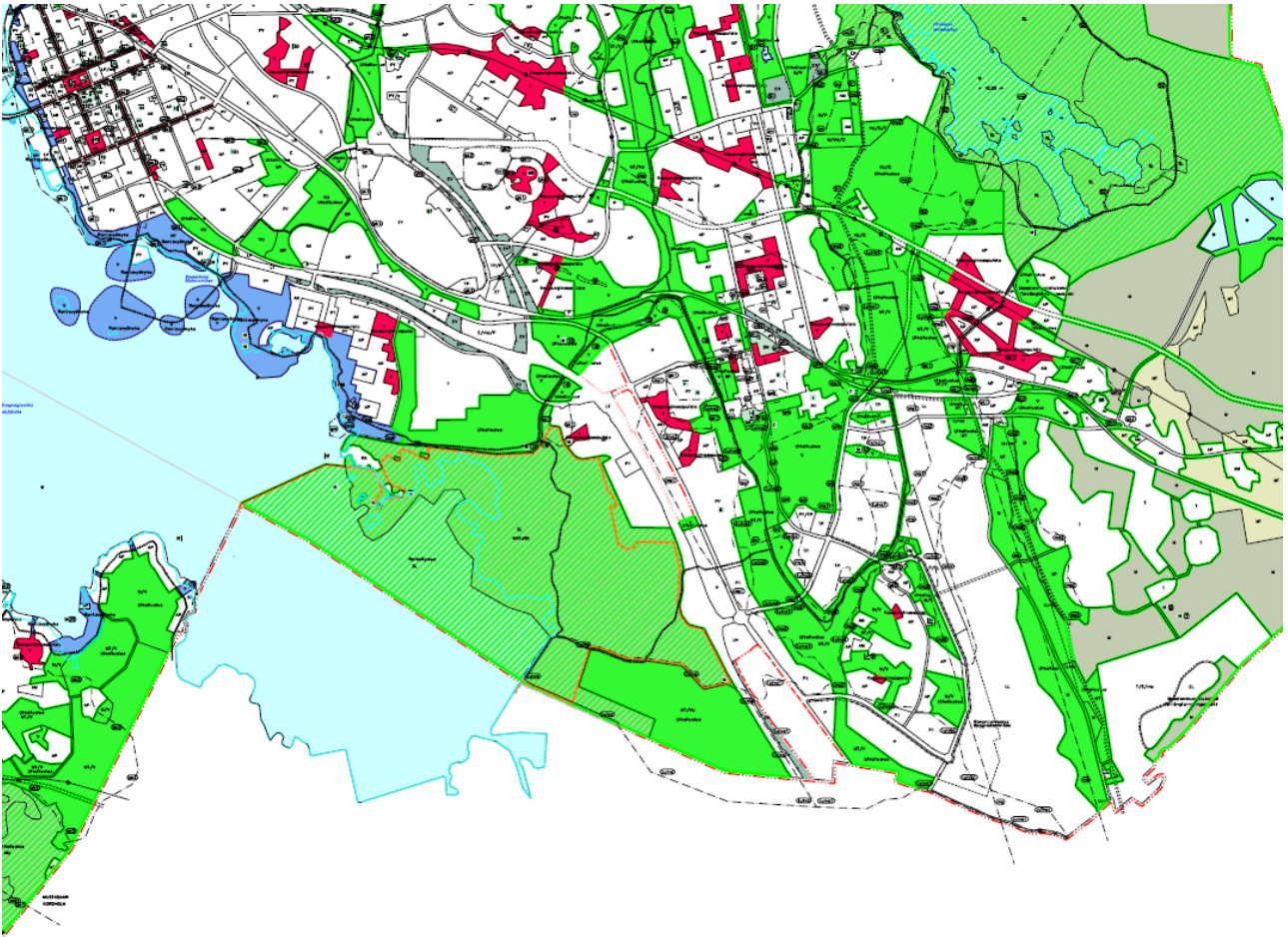
Kaikki liito-oravan ja tiltaltin elinympäristöihin vaikuttavat toimenpiteet on hyväksyttävä ELY-keskuksessa

3.8 Liittyminen viheralueverkostoon

Kaava-alueen metsä ja peltoalueet toimivat tällä hetkellä osana virkistysalueverkostoa. Kaava-alueen itä- ja pohjoispuolella sijaitseva asutus käyttää Vanhan Vaasan puoleista osaa ja peltoalueita virkistykseen ja kulkee sen kautta laajemmille virkistysalueille. Viher- ja virkistysyhteyksien järjestämisessä on huomioitu taustamateriaalina Vanhan Vaasan maisemaselvityksiä ja ulkoilualuesuunnitelmaa vuodelta 2008.



Maisemarakenteen laaksopainanteet muodostavat Vaasan viheraluejärjestelmän perustan. Suunnittelualueen viheralueet ovat osa Vanhan Vaasan laaksoja. (Vaasan yleiskaava 2030)

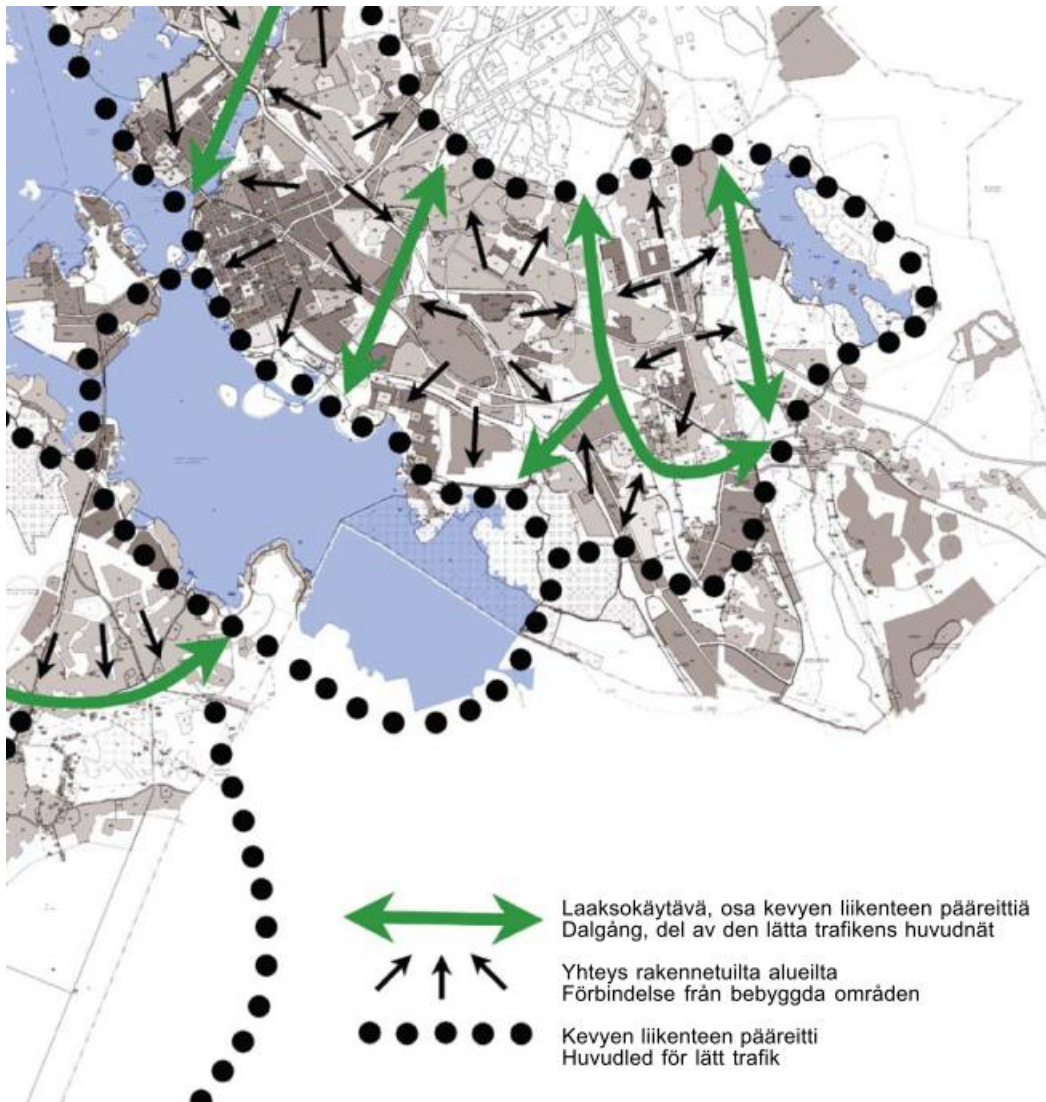


VAASAN VIHERALUEJÄRJESTELMÄ VASAS GRÖNOMRÅDESSTRUKTUR

MERKINTÖJEN SELITYS TECKENFÖRKLARING

	RETKEILYALUE (VÄH. 150 HA, 5 KM:N ETÄISYYS) FRILUFTSOMRÅDE (MIN. 150 HA, 5 KM:S AVSTÅND)
	ULKOILUALUE (VÄH. 10 HA, 1 KM:N ETÄISYYS) REKREATIONSOMRÅDE (MIN. 10 HA, 1 KM:S AVSTÅND)
	LÄHIPUISTO / KAUPUNGINOSAPUISTO (VÄH. 1 HA, 0,5 KM:N ETÄISYYS) NÄRPARK / STADSDELPARK (MIN. 1 HA, 0,5 KM:S AVSTÅND)
	MERENRANTAPUISTO HAVSSTRANDPARK

Ote Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030:sta, jossa suunnittelualan laaksot ovat viheraluetta ja sen lisäksi on osoitettu punainen lähipuisto rakennetulle alueelle. (Vaasan yleiskaava 2030)



Ote Vaasan Ulkoilureittikaaviosta, jossa suunnittelualueen laaksoalueet ovat osa kevyenliikenteen pääreittiä. Lisäksi on osoitettu yhdistävä yhteys Korsholman koulutilan kautta. (Vaasan yleiskaava 2030)

4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Osayleiskaavan sisällöllisenä taustana on seudullinen yhdyskuntarakenteen tasapainottamisen tavoite. Kaavallinen tarve on syntynyt Vaasan yleiskaavan 2030 ja maakuntakaavan kaupan alueiden tarkemman ohjaamistarpeen myötä.

4.2 Osalliset ja vuorovaikutus

Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 29.11.2012 Vaasassa. Tilaisuuteen osallistui Vaasan kaupungin virkamiehiä sekä kaava-alueen yrittäjiä ja asukkaita.

Kaavaprosessin osallisia ovat kaava-alueen ja naapureiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltiin osalliset seuraavasti:

1) Kaupungin asiantuntijaviranomaisista:

- kuntatekniikka
- kiinteistötoimi
- Vaasan Vesi
- rakennusvalvonta
- ympäristötoimi
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjanmaan museo

2) Muista viranomaisista ja yhteistyötahoista:

- Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Ilmailulaitos
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos,
- Pohjanmaan kauppakamari

- Vasek
- Österbottens företagarförening rf
- Vaasan liikekeskusta ry
- Oy Vaasa Parks Ab
- Vaasan Sähköverkko Oy
- Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö
- Vaasan Yrittäjät ry
- Vaasan Läänin Puhelin Oy
- Vaasan ympäristöseura ry
- Museovirasto
- Mustasaaren kunta
- Variskan aluetoimikunta
- Yrkesakademin i Österbotten

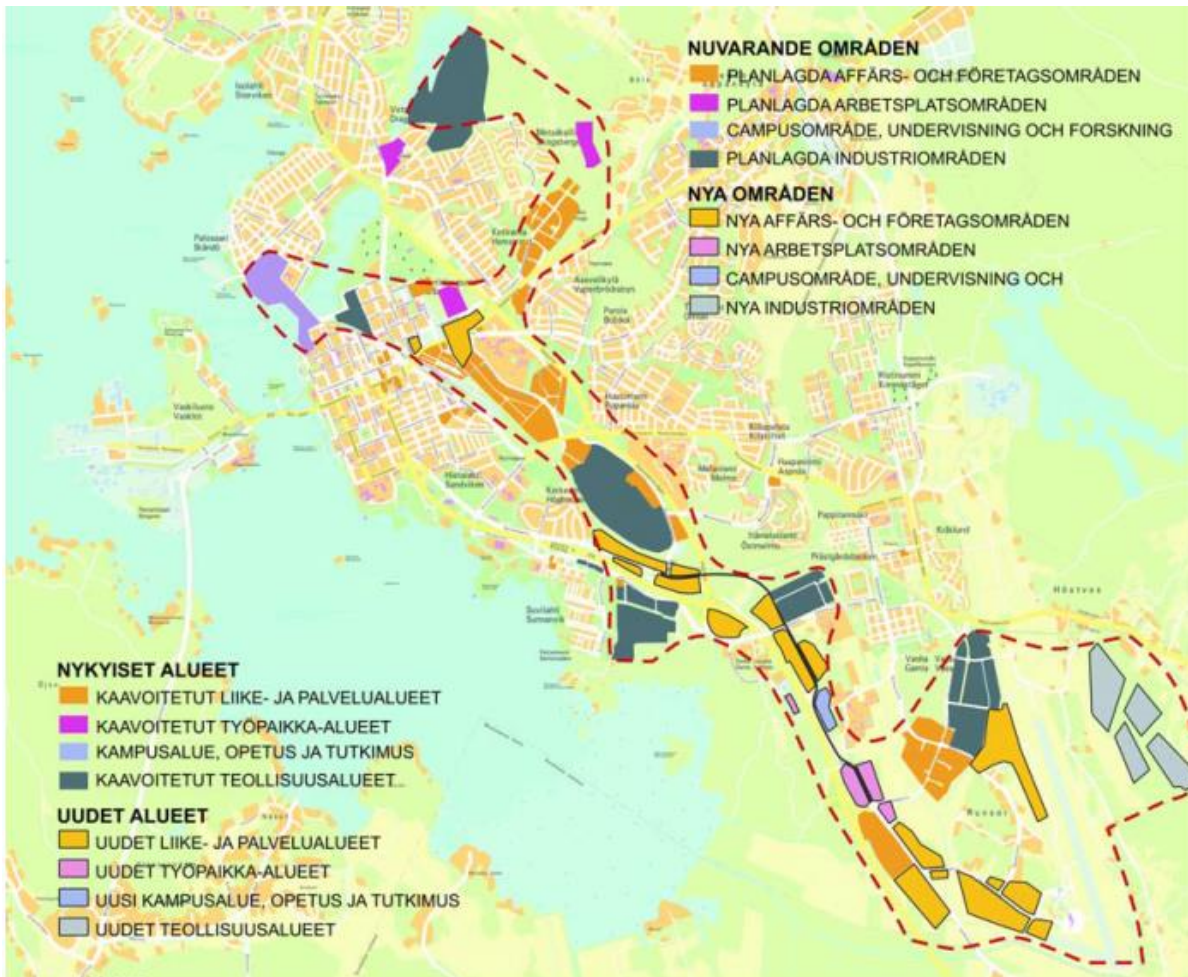
4.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Vaasan laatukäytävää kehitetään kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti korkealaatuisena palvelujen ja työpaikkojen vyöhykkeenä lentokentältä keskustaan ja Palosaareen sekä edelleen Kivihakaan. Laatukäytävän toteuttaminen on Vaasan yleiskaavan merkittävin työpaikka-alueiden kehityttämishanke, joka konkretisoituu eri kaavatasoilla ja liikennesuunnitelmissa pala palalta. Laatukäytävä on kuitenkin tällä hetkellä osittain hajanainen ja epäyhtenäinen, siltä puuttuu selkeä yhdistävä liikenneverkko ja yhdistävä kaupunkikuvallinen ilme. (Vaasan yleiskaava 2030)

Laatukäytävän osayleiskaavan tavoitteiden taustalla on 25 vuoden tavoitehistoria. Käsite lanseerattiin ensimmäisen kerran vuonna 1981 silloisessa Vaasan kaupunkirakennemallityössä. Osayleiskaavan alue on laatukäytävän ydinaluetta, jolla on suuri kehityspotentiaali. Tehdyissä maakunta- ja yleiskaavoissa, selvityksissä ja kehityskuvissa on esiintynyt yleisenä tavoitteena, että rakentaminen olisi laatukäytävän alueella ns. kaupunkimaista. Kaupunkimaisuudella on viitattu lähiympäristön rakentamisen tapaan sekä katujen että rakennusten osalta.

Tästä historiasta muodostuu osayleiskaavan ensimmäinen tavoite. Ensisijaisena tavoitteena on osoittaa alueelle sellaiset yleiskaavalliset ratkaisut, jotka ohjaavat asemakaavoitusta ja liikennesuunnittelua tavoitehistorian mukaisesti ja mahdollistavat kaupunkimaisesti laadukkaan

lähiympäristön rakentumisen alueella asuville ja asioiville. Toisena tavoitteena on osoittaa kaupan suuryksiköiden korttelialueet ja mitoitus, koska kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä yleiskaavassa ne jäivät laatukäytävän osalta hyväksymättä.



Vaasan laatukäytäväsuunnitelma (Vaasan yleiskaava 2030).

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Osayleiskaavan tärkeimmät elementit ovat kaupan ja asumisen korttelialueet sekä Kuninkaankartanon koulutila ja Latokartanontie, joka sitoo nämä toiminnalliseksi kaupunkiympäristöksi. Alueella tulevaisuudessa asuvan ja asioivan kannalta osayleiskaavan merkittävin linjaus on Latokartanontien kehittäminen ja tuleva luonne, joka on keskeinen tekijä sekä alueen toiminnallisuuden että viihtyisyyden kannalta.

Maankäytön suunnittelu on perustunut siihen että Latokartanontiestä kehitetään alueen pääkatu, jonka yhteyteen asuminen, palvelut, työpaikat ja kampusalue rakentuvat. Pääkatu alkaa Vanhan Vaasan kanavan eteläpuolelta Liisanlehdon alueelta. Liisanlehdon risteyksen ympärille kehittyvä kaava-alueen pohjoinen keskus. Risteyksen ympäristössä on asumista, työpaikkoja ja palveluita. Kuninkaankartanon kampusalueen pääsisäänkäynnin kohdalle muodostuu sitä korostava liikenneaukio, joka toimii sekä läpiliikenteen hidasteena että joukkoliikenteen pysäkinä opiskelijoille. Pääkatu päättyy etelässä Tarhaajantien liikenneympyrään, jonka jälkeen Latokartanontie jatkuu etelään nykyisen kaltaisena seututienä mutta muuttuu myöhemmin kaduksi kun yhteys moottoritiltä lentoasemalle toteutuu.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi AL-aluetta (AL ja AL1), jotka sallivat asumisen asemakaavoituksen sekä pientalojen että kerrostalojen osalta. Tavoitteena on että näille alueille rakentuissa asuintaloissa voi olla tiloja myös pienyrittäjille ja lähipalveluille (AL1). Kuninkaankartanon alueilla sallitaan myös vähäinen asumisen asemakaavoitus, joka mahdollistaa opiskelija-asuntojen rakentamisen. Asumisen mitoitus riippuu asemakaavoituksen valinnoista. Vaihtoehtoja ja niiden eroja on kuvattu liitteessä 4.

Kaupan suuryksiköiden osalta kaava osoittaa näiden korttelialueet sekä niillä suurimman sallitun mitoituksen (KM-alueet). Kaupallinen mitoitus noudattaa maakuntakaavan vaihekaava I:n määräyksiä ja tarkentaa sekä maakuntakaavaa että vaihemaakuntakaavaa. Muut toiminnalliset korttelialueet ovat P- tai TP -alueita ja sallivat toimistotila- ja palvelurakentamisen asemakaavoituksen sekä työpaikkarakentamisen.

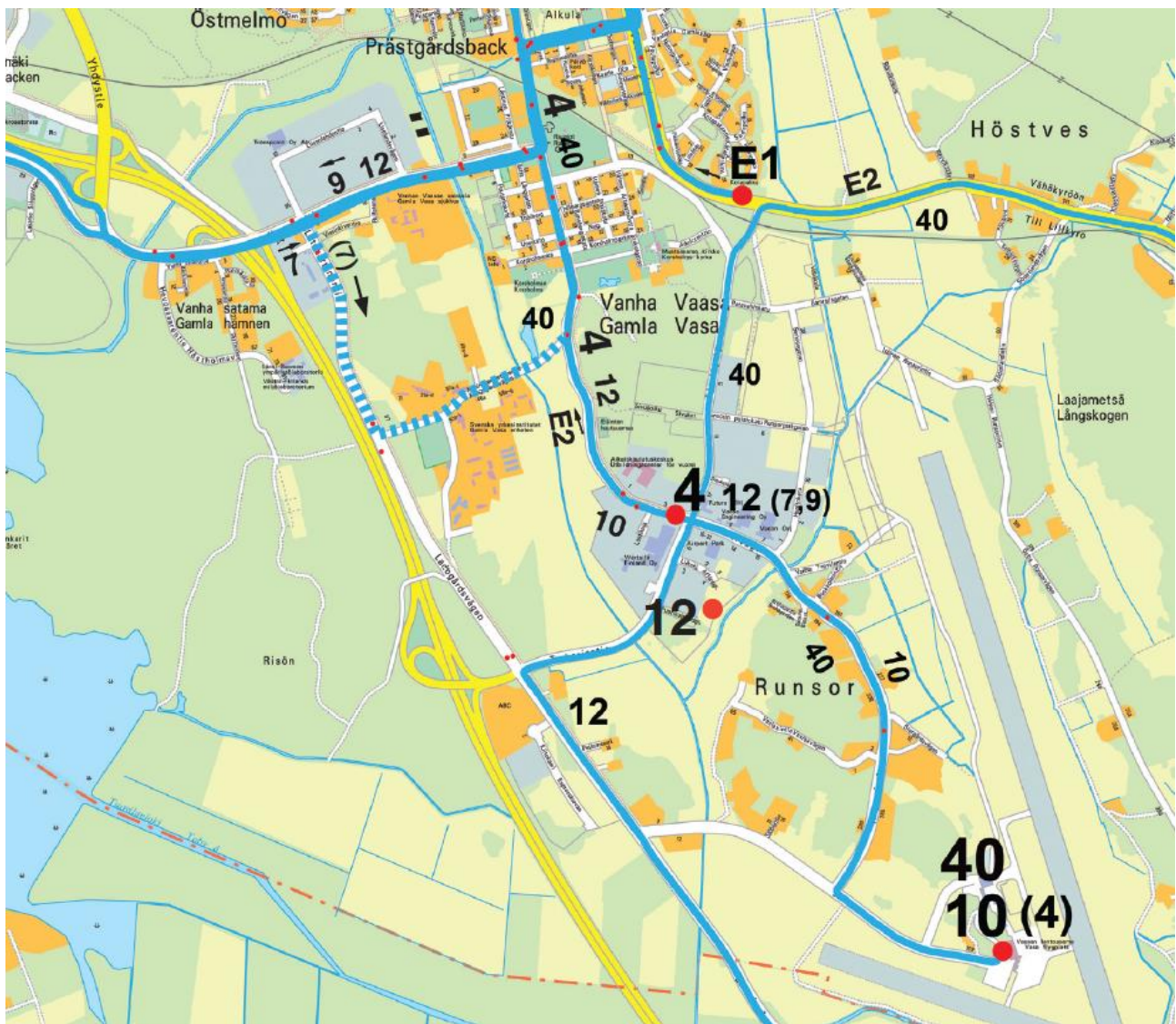
Kaava-alueen metsä ja peltoalueet toimivat osana virkistysalueverkostoa. Kaava-alueen A-alueilta on suorat yhteydet Vanhan Vaasan peltoalueiden kautta laajemmille virkistysalueille ja osoitetuille reiteille. Liisanlehdon AL-alueen yhteyteen on lisäksi osoitettu lähivirkistys- ja urheilualue, jotka perustuvat yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmään. Siinä em. alueelle on osoitettu kaupunginosapuisto. V-alueet ovat asumisen laatutekijöitä ja lähipalveluja, sekä avaavat maisemaa kulttuurihistorialliseen laaksoon.

Moottoritien ja Latokartanontien välinen kaupallinen alue yleisten teiden osalta on paras mahdollinen sijoituspaikka erilaisille kaupallisille suuryksiköille, koska yleisten teiden kapasiteettia

esim. Moottoritien osalta voidaan nostaa nykyisestä 15 000 ajoneuvon vuorokausiliikenteestä ongelmitta lähes kaksinkertaiseksi. Asiaa tutkittiin liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa vuonna 2009 erillisellä liikenneselvityksellä (Matrex Oy sekä Ramboll Oy) koskien ko. osayleiskaavan alueelle suunniteltuja kaupallisia suuryksiköitä (Nymanin tontti, Destian tontti sekä Ikea / Ikano / KPO vaihtoehdot) ja tulosten perusteella ongelmia tuotti eniten vain Moottoritien ja Yhdystien rampit, vaikka alueelle olisi sijoitettu useita kaupan suuryksiköitä. Alueena Risö kilpailee tasapäisesti olemassa olevan yleisen tieverkon vuoksi muiden maakuntakeskusten kanssa kaupan suuryksiköistä, koska suurimmat ja kalleimmat tieinvestoinnit on jo tehty.

Julkisen liikenteen kattavuutta voidaan parantaa kun alueen toimijat lisääntyvät. Koulutus- ja työpaikkojen lisääntyminen sekä uudet liikepaikat mahdollistavat kattavamman ja tiheimmän julkisen liikenteen palvelun.

Latokartanontie ja Tarhaajantie ovat tällä hetkellä osa erikoiskuljetusreitistöä.



5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

Tämä osayleiskaava ei määrää korttelikohtaista mitoitusta, muuta kuin vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Seuraavassa taulukossa on arvioitu kaava-alueille mahtuvaa mitoitusta. Kokonaisarvio on noin 610 000-k-m², josta n. 105 000 k-m² on käytössä. Arvioitu rakennusoikeus jakautuu aluevarausten mukaan seuraavasti:

Aluevaraus	Pinta-ala yht. (m ²)	Nykyinen kerrosala yht. (k-m ²)	Uusi kerrosala (arvio) (k-m ²)
AL	182 000	0	90 000
AL1	90 000	800	50 000
P	208 000	0	80 000
P1	72 000	0	30 000
KM1	190 000	20 000	55 000
KM2	315 000	8000	116 000
PY	635 000	55 000	150 000
TP	180 000	16 000	30 000
V	326 000	0	0
VU	14 000	0	0
VL	10 000	0	0
MT	484 000	0	0
MA	105 000	0	0
LH	60 000	3700	5 000
LT	460 000	0	0
W	25 000	0	0
Pääkadut	240 000	0	0
Yht.	3 600 000	105 000	610 000

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

AL	ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN ALUE Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida arvokkaat maisema-alueet. <i>OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER</i> <i>På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler. Vid noggrannare planering skall värdefulla landskapsområden beaktas</i>
AL1	ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN ALUE Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja. Vähittäiskauppaa saa olla enintään 10% alueen kerrosalasta. <i>OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER</i> <i>På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler. På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel.</i>
P	PALVELUJEN, KAUPAN JA HALLINNON ALUE Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. <i>OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH FÖRVALTNING</i> <i>Området reserveras främst för offentlig och privat service, så som detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.</i>
P1	PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA A SUMISTA Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja. Vähittäiskauppaa saa olla enintään 10% alueen kerrosalasta. <i>SERVICEOMRÅDE, DÄR DET ÄR TILLÅTET ATT PLACERA BOSTÄDER</i> <i>Området reserveras främst för offentlig och privat service, så som detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler. På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel.</i>
KM1	KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA A VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN Alueille on mahdollista sijoittaa yhteensä enintään 55 000 k-m² vähittäiskauppaa, josta 6 000 k-m² saa olla päivittäistavaraa, 35 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa ja 14 000 k-m² muuta erikoiskauppaa. <i>OMRÅDE FÖR KOMMERSIELLA TJÄNSTER, PÅ VILKET EN DETALJHANDELSSTORENHET FÅR PLACERAS</i> <i>På områdena är det möjligt att placera totalt högst 55 000 v-m², varav 6 000 v-m² får vara dagligvaruhandel, 35 000 v-m² utrymmeskrävande specialhandel och 14 000 v-m² annan specialhandel.</i>
KM2	KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA A VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN Alueille on mahdollista sijoittaa yhteensä 124 000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 5 000 k-m² saa olla päivittäistavaraa, 89 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa ja 30 000 k-m² muuta erikoiskauppaa. <i>OMRÅDE FÖR KOMMERSIELLA TJÄNSTER, PÅ VILKET EN DETALJHANDELSSTORENHET FÅR PLACERAS</i> <i>På områdena får placeras en detaljhandelsstorenhet eller affärskoncentration på totalt högst 124 000 v-m², varav 5 000 v-m² får vara dagligvaruhandel, 89 000 v-m² utrymmeskrävande handel och 30 000 v-m² annan specialhandel.</i>
PY	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja. <i>OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING</i> <i>Området reserveras i huvudsak för kommunens, statens och andra offentliga samfunds verksamheter. På området får i liten utsträckning även arbetsplatser och bostäder placeras.</i>
TP	TYÖPAIKKAALUE Vähittäiskauppaa saa olla enintään 10% alueen kerrosalasta. <i>OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER</i> <i>På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel.</i>



VIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti varmistetaan, että sekä valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen että luonnonperinnön arvot säilyvät. Tämä edellyttää kanavan ja sen rantojen hoitamista Muinaismuistolain mukaan.

REKREATIONSOMRÅDE

Området reserveras för allmän rekreati- och friluftsanvändning. På området tillåts byggnader som tjänar rekreation och uteliv. Området bör i första hand bevaras som naturenligt eller byggas som ett sådant grönområde, vars anläggnings- och skötselåtgärder bestäms i en parkplan enligt MBF 46 §. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändning försäkras att både nationellt värdefulla kulturmiljöer och värdefull natur bevaras. Det förutsätter att kanalen och dess stränder sköts enligt formminneslagen.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSSERVICE

På området kan byggnader och anläggningar som tjänar idrotts-, rekreati- och fritidsverksamhet placeras.



LÄHIVIRKISTYSALUE

NÄRREKREATIONSOMRÅDE



SUOJAVIHERALUE

SKYDDSGRÖNOMRÅDE



MAATALOUSALUE

Alue on tarkoitettu pääosin maatalouskäyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä virkistyskäyttöön liittyviä reittejä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennusten, rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman ja reittien yhteensovittamiseen. Avoin viljelylaakso on säilytettävä ja rakennuksia ja rakennelmia tulee sijoittaa alueen metsäreunoille.

JORDBRUKSOMRÅDE

Området är i första hand ämnat för jordbruk. På området får anläggningar och byggnader ämnade för jordbruk och skogsbruk byggas samt rutter för rekreation anläggas. I planering på mera detaljerad nivå bör samspelet mellan byggnaderna, den byggda kulturmiljön, kulturlandskapet och rutterna beaktas. Den öppna odlingsdalen bör bevaras och byggnader bör anvisas till områdets skogskanter.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alueen säilyminen avoimena ja viljelyksessä on maisemakuvan kannalta tärkeää ja virkistyskäyttöön tarkoitettuja reittejä voi rakentaa, mutta rakennusten pystyttäminen sekä metsittäminen on kielletty.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE

Med tanke på landskapsbilden är det viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk. Rekreati- och fritidsrutter kan byggas, men byggnation och beskogning är förbjuden.



HUOLTOASEMA-ALUE

SERVICESTATIONOMRÅDE



YLEISEN TIEN ALUE

OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG



VESIALUE

VATTENOMRÅDE



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

RIKTGIVANDE FRILUFTSLED



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

BEHOV AV LÄTTTRAFIK FÖRBINDELSE



VIHER YHTEYSTARVE

BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE



SILTA BRO



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Laakson viljelyaukea tulee säilyttää avoimena. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Aluetta rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.

NATIONELLT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. Dalens odlingslandskap bör bevaras som ett öppet landskap.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Aluetta rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä. Alueen maankäyttö-periaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

REGIONALT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. Områdets markanvändningsprinciper fastställs med noggrannare planer.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS METSÄN REUNA

Alueella ei saa suorittaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Avohakkuuta ei saa ulottaa pellon reunaan asti.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT SKOGSRAND

På området får inte förändrande markanläggningar, marktakter eller annan hantering, fällande av träd eller jämförbara åtgärder utföras utan lov enligt MBL 128 §. Kalhyggen får inte sträcka sig ända till åkerkanten.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE

Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja rakenteet säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 §:n ja 127 §:n maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Alueella tapahtuvista muutoksista tulee pyytää museoviraston lausunto.

NATIONELLT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE MED TANKE PÅ KULTURMILJÖN

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. På området bör miljöåtgärdsställstånd enligt 128, 2 och 127 §, samt rivningsställstånd, sökas. För ändringar på området bör utlåtande begäras av museiverket.



POHJAVESIALUE

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (Pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (Maaperän pilaamiskielto) sekä 8 § (Pohjaveden pilaamiskielto).

GRUNDTVATTENOMRÅDE

På området bör fästas särskild uppmärksamhet vid bevarande av grundvatten. Vattenlagens 1. kapitel §18 (Grundvattens förändringsförbud) och naturskyddslagens 1 kapitel 7 § (Förbud mot förorening av ordmänen) och 8 § (Förbud mot förorening av grundvatten).



TULVA-ALUE

Alue, jolla tulvavahingoille alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella 2,7 m (N 60).

ÖVERSVÄMNINGSOMRÅDE

Område, på vilket översvämningskänsliga byggnadsdelar inte får finnas under höjden 2,7 m (N60).



TULVA-ALUE

Alue, jolle tarkemmassa kaavoituksessa tai rakentamisessa tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto, mikäli tulvavahingoille alttiiden rakennusosien korkeus on alempana kuin 3,0m (N60).

ÖVERSVÄMNINGSOMRÅDE

Område, vid vilken noggrannare planering eller tillbyggnad kräver utlåtande från NTM-centrale, om översvämningskänsliga byggnadsdelar finns under höjden 3,0 m (N60).



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE / ELÄIMISTÖ

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat heikentää liito-oravan elinympäristöä. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

VÄRDEFULLT OMRÅDE ELLER FAUNA MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD

På området finns flygekorras förknings- och viloplatser enligt naturskyddslagen 49 §. På området får inte åtgärder utföras som kan försämra flygekorrens livsmiljö. På området gäller en åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.



SÄILYTETTÄVÄ LUONTOALUE

Alue varataan suojeltavaksi MRL:n nojalla. Alueella on erityisiä luontoarvoja arvokkaan geomorfologisen maastonmuodon perusteella. Luontoarvoja mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.

NATUROMRÅDE SOM BÖR BEVARAS

Området reserveras som skyddsområde enligt MBL. På området finns särskilda naturvärden på grund av värdefulla geomorfologiska markformationer. För verksamhet som kan riskera naturvärdena behövs miljöåtgärdsställstånd enligt MBL 128 §.

S1

VALTION OMISTAMIEN RAKENNUSTEN SUOJELUSTA ANNETUN ASETUKSEEN NOJALLA SUOJELTU ALUE

Vanhan Vaasan sairaala. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti / kulttuurihistoriallisesti / maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen aluetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

OMRÅDE SOM HAR SKYDDATS MED STÖD AV UTFÄRDADE FÖRORDNINGEN OM STATSÄGDA BYGGNADERS SKYDDANDE

Gamla Vasa sjukhus. De reparations- och ändringsarbeten samt ändringar i användningsändamål som görs i byggnaderna på området, kompletteringsbyggande samt andra åtgärder på området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriska/ kulturhistoriska/ landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På området får åtgärder som försvagar dess skyddsvärde inte vidtas. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör området avgörs.

S2

SUOJELTAVA ALUE

Korsholman kuninkaankartano. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti / kulttuurihistoriallisesti / maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Suojelu koskee seuraavia kohteita: Gamla, tiilinen navetta, entinen meijerirakennus, tiiliholvinen kellari, hirsinen työäenasunto, entinen koulurakennus, rehtorin asunto, museo/entinen varasto, emäntäkoulu ja entinen opettajien asuinrakennus.

OMRÅDE SOM SKALL SKYDDAS

Korsholms kungsgård. De reparations- och ändringsarbeten samt ändringar i användningsändamål som görs i byggnaderna på området, kompletteringsbyggande samt andra åtgärder på området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriska/ kulturhistoriska/ landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På området får åtgärder som försvagar dess skyddsvärde inte vidtas. Byggnader får inte rivas utan tillstånd. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör skyddsobjekt avgörs. Skyddet berör följande objekt: Gamla, tegelfähuset, den gamla mejeribyggnaden, tegelholvskällaren, arbetarboendet i stock, den gamla skolbyggnaden, rektorsbostaden, museet/gamla förrådsbyggnaden, matmorsskolan och det före detta lärarboendet.

S3

SUOJELTAVA ALUE

Kulttuurihistoriallisesti arvokas pihapiiri. Kohde säilytetään sen maisemallisten arvojen vuoksi. Kohdetta ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kohdetta voi täydennysrakentaa alueen ominaispiirteet huomioiden.

OMRÅDE SOM SKALL SKYDDAS

Kulturhistoriskt värdefullt gårdsområde. Objektet bevaras för dess landskapsmässiga värde. Objektet får inte rivas utan tillstånd. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör skyddsobjekt avgörs. Området kan tilläggssbyggas med beaktande av områdets specifika karaktär.

SM

MUINAISMUISTOALUE

Muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöstä koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa menetellään, kuten muinaismuistolaissa on säädetty. Muinaisjäännöstä koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäytötavan muuttuessa on hyvissä ajoin etukäteen kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.

FORNMINNESOMRÅDE

Av forminneslagen fredat fast forminne.

Grävande, övertäckande, förändrande samt annat intrång i objektets miljö är förbjudet enligt forminneslagen.

För markanvändningsplaner som berör området krävs utlåtande från Museiverket.

OSAYLEISKAAVAN ULKORAJA

GENERALPLAN GRÄNS

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Yli 50 metriä korkeista rakenteista (tuulivoimaloista yms.) tulee pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta ja Ilmavoimilta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

För över 50 m höga byggnader del (vindmölla eller motsvarande) bör inbegäras skilt utlåtande från Huvudstaben och flygvapnet.

5.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei esitetä muutoksia. Latokartanontien uudelleenlinjauksen johdosta Kuninkaankartanon koulutilan pääsisäänkäynnin yhteyteen syntyvälle liikenneaukiolle tulisi keksiä nimi asemakaavoituksen yhteydessä. Tämän kaavan havainnekuvassa sitä on nimitetty ”Kuninkaan aukioksi”. AL-alueiden asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarve nimetä niiden sisäiset tonttikadut.

6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Työn kuluessa on arvioitu ja arvioidaan osayleiskaavan vaikutuksia seuraavalla teemajaolla:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6.1 Osayleiskaavan vaikutukset

Taulukossa on kiteytetty tärkeimmät vaikutukset eri vaikutusulottuvuuksilla. Lisäksi on esitetty suosituksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen/ehkäisyyn ja kaavan jatkokehittämiseen.

ULOTTUVUUS	VAIKUTUKSET	SUOSITUKSIA
VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- RAKENTEESEEN	Kaavaratkaisu eheyttää yhdyskuntarakennetta lisäämällä asumisen, työn ja palveluiden alueita keskeisille paikoille olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Kaavaratkaisu parantaa Vaasan kaupunkiseudun tasapainoa asumisen ja palveluiden sijoittumisen suhteen. Vaasan eteläisten alueiden kaupan palveluverkkoon kaavalla on täydentävä vaikutus. Uudet suuryksiköt tasapainottavat kaupan tarjontaa Vaasassa, koska tällä hetkellä suuryksiköt	Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee pyrkiä joukkoliikenteen tukemiseen ja miellyttävän jalankulkuympäristön luomiseen keskeisillä asiointialueilla.

	sijaitsevat keskustan koillispuolella. Suuryksiköt on kuitenkin mitoitettu niin, etteivät ne kaupallisten selvitysten mukaan vaaranna läheisten kuntien (Mustasaari, Laihia, Maalahti) eikä Vaasan keskustan tarjontaa.	
VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	Kaava toteutuessaan mahdollistaa kaupunkikuvallisen eheytyksen, kun lisärakentaminen tiivistää rakennettuja alueita ja viheralueet säilyvät maisemallisesti keskeisinä. Uuden katulinjauksen myötä Korsholman koulutila saa selkeämmän sisääntulon ja katutila saa kaupunkimaisemman luonteen. Joidenkin vanhojen asuinrakennusten purkaminen asumiseen kaavoitetuilla alueilla on todennäköistä. Kulttuurihistoriallisiksi arvorakennuksiksi määritellyt rakennuksien säilyminen Vaasan sairaalalla ja Korsholman koulutilalla turvataan kaavassa.	Katujen ja yleisten alueiden toteuttamisessa ja yksityiskohdissa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja jalankulkuympäristöön.
VAIKUTUKSET KULTTUURI- PERINTÖÖN JA	Kun uusia virkistysreittejä rakennetaan, alueen sisäinen saavutettavuus ja	Uusien kevyenliikenteen reittien jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriperintökohteet

KULTTUURI- MAISEMAAN	mahdollisuudet kulttuuriperinnön esittelylle paranevat. Arvokas avoin viljelylaakso ja sen reunavyöhykkeen säilyminen turvataan kaavassa.	ja niiden säilyminen.
VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRIS- TÖÖN JA LUONNON MONI- MUOTOISUUTEEN	Arvokkaiksi luontoarvoiksi määritellyt direktiivilajien elinympäristöt säilyvät pääosin. Latokartanontien uusi linjaus pienentää liito-oravan elinpiirirajausta Kuninkaankartanon alueella. Elinpiirin laajentuminen toiseen suuntaan on mahdollista tämän kompensatioksi. Kaava-alueen eteläosassa P-alueen rajausta pienentää vastaavasti yhtä elinpiirirajausta. Myös tämän elinpiirin laajentuminen toiseen suuntaan on mahdollista.	Liito-oravan elinpiirien yhteydet pääviheralueisiin tulee turvata myös asemakaavoituksessa.
VAIKUTUKSET VESISTÖIHIN JA POHJAVESIIN	Uudet rakentamisalueet muuttavat vesiolosuhteita näillä alueilla. Eteläisin kortteli on osin tulva-alueella. Päävesiuomat säilyvät alueella maatalous/virkistysalueen osana. Alueella on yksi pohjavesialue, jolle ei sijoitu uutta rakentamista.	Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitava tarve hulevesisuunnitelman laatimisesta uusien rakentamisalueiden osalta. Hulevesien osalta on huomioitava myös pohjavesialueen likaantumisen estäminen.

VAIKUTUKSET KUNNALLISTALOU- TEEN JA ELINKEINOTOIMIN- TAAN	Kaavan mahdollistamat palvelujen ja kaupan alueet lisäävät alueen työpaikkatarjontaa, elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia ja kasvattavat kunnallisverotuloja. Pääkatu- tonttikatuväylä, ajoneuvoliikennesilta, tievalaistus, liikennevalojärjestelmät, suunnittelutehtävät ja rakennuttamis- ja omistajatehtävät aiheuttavat kustannuksia Vaasan kaupungille. Osayleiskaavan luonnosvaiheessa on tehty yleispiirteinen kustannuslaskelma (luonnosmateriaalissa liitteenä). Kustannukset tarkentuvat aluetta koskevissa tie-/katusuunnitelmissa ja asemakaavoituksessa.	
VAIKUTUKSET ALUEEN LUON- TEESEEN	Paikan luonne muuttuu harvaan rakennetusta asuin- ja yritysalueesta kaupunkimaisemmaksi asuin- ja asointiympäristöksi.	Kevyen liikenteen ympäristöön ja kaupunkikuvalliseen laadukkuuteen tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota, koska alueelle sijoittuvat palvelut ovat myös alueella asuvien lähiympäristöä. Kaupan konseptien mukauttaminen tähän on

		asemakaavoituksessa tärkeää.
VAIKUTUKSET ERI VÄESTÖRYHMIIN JA ASUMISEEN	Alueelle tulee lisää asukkaita. Korsholman koulukeskuksen kehitys tukee nimenomaan nuorille suunnattua asuinrakentamista. Toisaalta väestön yleinen ikääntyminen tuo monipuolisuutta väestörakenteeseen. Alueen hyvät viher- ja virkistysalueet sekä hoidettu kulttuurimaisema luovat vetovoimaa myös ikääntyville ja lapsiperheille.	Asumisen, liikenteen ja liikekortteleiden yhdistämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta liikkuminen alueella on turvallista ja toimintaympäristöstä tulee kaupunkikuvallisesti viihtyisää.
VAIKUTUKSET VIHHER- JA VIRKISTYS-VERKKOON	Virkistysyhteydet lähialueille ja yhteysverkostoon on huomioitu uusien alueiden osalta. Kaavassa on osoitettu ympäristöön liittyvä kevyenliikenteen verkosto.	Kaavassa osoitettujen uudet yhteystarpeet kaava-alueen ja lähiympäristön välillä tulee huomioida alueen toteutuksessa.
VAIKUTUKSET PALVELUIDEN JA TYÖPAIKKOJEN SAAVUTETTAVUUTEEN	Alueen kaukosaavutettavuus on valtatie 3:n ansioista hyvä. Kaava-alueen sisäiset liikenneratkaisut eivät heikennä tätä. Alueen lähisaavutettavuus lähimpiin kaupunginosiin paranee Latokartanontien sillan ja uusien kevyenliikenteen yhteyksien toteutuessa. Tämä monipuolistaa kaava-alueen	Lähisaavutettavuuden toteutumiseen kulkuyhteyksien yksityiskohdissa tulee kiinnittää asemakaavoituksen yhteydessä erityistä huomiota.

	palveluiden saavutettavuutta.	
ALTISTUMINEN MELULLE	Kaupallisten palveluiden lisääntyminen lisää autoliikenteen määriä alueella, jolloin myös niiden aiheuttama melu ja päästöt lisääntyvät. Toisaalta alueen rakentuminen vähentää valtatie 3:n melun leviämistä. Alueen sisäisen liikenteen nopeutta on laskettu Latokartanontien keskeisillä osilla, mikä alentaa sisäisen liikenteen melutasoa osaltaan.	Melun- ja pienhiukkasten torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen toteutumisjärjestyksen mukaisesti, koska uusi rakentaminen suojaa melulta vasta valmistuttuaan.
LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET	Kaupan toimintojen myötä henkilöautoliikenne kasvaa alueen pohjois- ja eteläosissa. Kaavassa osoitetut liikennejärjestelyt ovat riittävät liikennemäärien kasvulle.	Kävely ja pyöräliikenteen reittien toimivuus, suunnittelu- ja toteuttaminen tulee priorisoida liikenteen ratkaisuisissa, koska alueesta kehittyy asuinymäristöä.

6.2 Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne, elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö, luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

5. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (maankohoamisrannikko)

Seuraavaksi kaavan vaikutukset on arvioitu otsikoittain. +-merkki tarkoittaa positiivista vaikutusta, ±-merkki tarkoittaa neutraalia vaikutusta ja – merkki negatiivista vaikutusta.

1. Toimiva aluerakenne

+ Osayleiskaava hyödyntää olemassa olevaa aluerakennetta täydentäen nykyistä elinkeinotoimintaa sekä asumista alueella.

+ Osayleiskaava hyödyntää nykyistä liikenneverkkoa.

± Kaavaan on merkitty alueen paikalliset ominaispiirteet.

2. Eheä yhdyskuntarakenne, elinympäristön laatu

+ Kaava tuo lisää palveluita ja työpaikkoja asutuksen läheisyyteen.

+ Nykyistä asutusta täydennetään.

+ Kevyenliikenteen yhteydet turvataan ja niiden kehittymismahdollisuuksia parannetaan.

+ Kaava mahdollistaa monipuolisen aluerakenteen, jossa on palveluja, työpaikkoja, asumista ja virkistysalueita.

+ Kaava lisää alueen elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia.

+ Viheralueet säilyvät yhtenäisinä kokonaisuuksina.

- Kaava lisää henkilöautoliikennettä alueen sisällä, mutta Valtatie 3:n läheisyys joka tapauksessa aiheuttaa melu- ja pienhiukkashaittoja alueella.

± Uusiutuvan energian ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä ja energian säästämistä ei ole tutkittu, kaava mahdollistaa uusiutuvan energian paikallisen hyödyntämisen.

± Tulva-alueet on huomioitu kaavassa. Alue on maankohoamisaluetta. Maa-alueiden puhdistustarvetta ei ole selvitetty.

3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö, luonnonvarat

+ Kaavassa on huomioitu Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön ja Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sairaala-alueen ja koulutilan alueet on osoitettu säilymään palvelurakentamiselle täydennettynä

asuinrakentamisella. Toteutuksen yksityiskohdista riippuu, onko vaikutus kulttuuriympäristöön positiivinen vai negatiivinen.

+ Maisemaltaan arvokkaat peltolaaksot on osoitettu edelleen viljelyyn ja niiden reunavyöhykkeen säilyminen ehjänä on turvattu erillisellä merkinnällä.

+ Vanhan Vaasan kanava on säilytetty.

+ Kaavan kevyenliikenteen yhteydet mahdollistavat alueen paremman käytön virkistymiseen ja matkailuun.

- Kaavaratkaisut pienentävät liito-oravien aiempien selvitysten osoittamia elinympäristörajoja kahdessa tapauksessa.

± Pohja- ja pintavesien säilyminen on huomioitu, olemassa olevat vesiuomat ja pohjavesialue säilyvät rakentamattomina.

4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

+ Kaava tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon.

+ Kaava parantaa kevyenliikenteen yhteyksiä.

+ Kaava mahdollistaa joukkoliikenteen yhteyksien parantamisen.

± Uusiutuvan energian ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä ja energian säästämistä ei ole tutkittu, kaava mahdollistaa uusiutuvien energian paikallisen hyödyntämisen.

5. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (maankohoamisrannikko).

± Maankohoamisrannikon erityispiirteet on huomioitu kaavassa (ks. edelliskohdat).

6.3 Osayleiskaavan suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Osayleiskaava poikkeaa voimassa olevasta maakuntakaavasta mutta on maakuntakaavan vaihekaava I:n mukainen ja tarkentaa sen merkintöjä ja määräyksiä. Osayleiskaava tarkentaa myös Vaasan yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Kokonaisyleiskaava ei ole voimassa osayleiskaava-alueella kun osayleiskaava on lainvoimainen.

LÄHTEET

Vaasan asuntopoliittinen ohjelma 2012–2014

Kaupallisten ja logististen palvelujen sijoittuminen Vaasan seudulla 2003

Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaan maakunnassa 2010

Kungsgården – en byggnadsinventering

Kungsgårdenin maisema- ja luontoarvojen huomioiminen kaavoituksessa 2008

Kuninkaankartanon kehittämissuunnitelma 2008

Laatukäytävän liito-oravaselvitykset 1-4

Laatukäytävän luontotyyppien metsäsuunnitelmat 1-3

Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katu järjestelyt, Liikennesuunnitelma ja liitteet 2009

Liito-oravan huomioiminen kaavoituksessa, Ympäristöministeriö, 9.11.2005 YM/1/501/2005

Liito-oravat. Paikkatietoaineisto. Aaro Toivio, Vaasan kaupunki 10.8.2012.

Maankäytön kehityskuva - Kuninkaankartano ja Liisanlehto Vaasan eteläisen sisääntuloväylän varrella 2011

Maapoliittinen ohjelma 2012

Matalaselän laakso – Maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma 2009

Naturtyps- och växtinventering Gamla Vasa företagsområde 2009

Pohjanmaan maakuntakaava, lisäselvitykset kaupallisten palveluiden sijoittumisesta 1 ja 2, 2011

Pohjanmaan maakuntakaava, vaihemaakuntakaava 1 – Kaupallisten palveluiden sijoittuminen, Ehdotus 2 2011

Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne – Alustavat liikenteelliset tarkastelut 2009
Vaasan ja Mustasaaren tie- ja katuverkkoselvitys 2007

Runsor rakennusinventointi 2012

Vaasa Airport Parkin etelä- ja länsiosan kehittämisvisio sekä lentoaseman tarpeiden tarkennus 2007

Vaasa Airport Park – Vaasan lentoaseman, Runsorin yrityspuiston sekä Risön alueen kehittämissuunnitelma 2002

Vaasa kulttuuriympäristöselvitys 2010

Vaasan alueen kaupan palveluverkkoselvitys 2007

Vaasan Kuninkaankartanon lepakkoselvitys 2009

Vaasan laatukäytävän rakenne sekä keskisen alueen yleissuunnitelma 2007

Vaasan Liisanlehdon pesimälinnusto 2006

Vaasan Prisma-keskuksen luontoselvitys 2006

Vaasan päivittäistavarakaupan selvitys – Yleiskaavaselvitys 2010

Vaasan Rantamaantien mikroautoradan liito-oravakartoitus 2009

Vaasan Risöfladanin luontoselvitys 2008

Vaasan Runsorin luontoselvitys 2007

Vaasan satamatien pääsuuntaselvitys 2010

Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys 2010

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 2011

Vaasan yhdystien luontoselvitys 2010

Vaasan yleiskaavaehdotus 2030 – kartta 2010

Vaasan yleiskaavaehdotus 2030 – selostus 2010

Vaasan yritysalueet, nykytilanne sekä arvio vuoden 2030 työpaikkamääristä ja rakennuskohteiden kerrosneliömetreistä

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennukset ja miljööt 2000

Vanha Vaasa, kaupunkiarkeologinen inventointi 2007

Vanhan Vaasan laaksot – Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma 2008

Vanhan Vaasan sairaalan kulttuurihistoriallinen selvitys, Pöyry Environment Oy / Juha-Matti Märijärvi, 2007

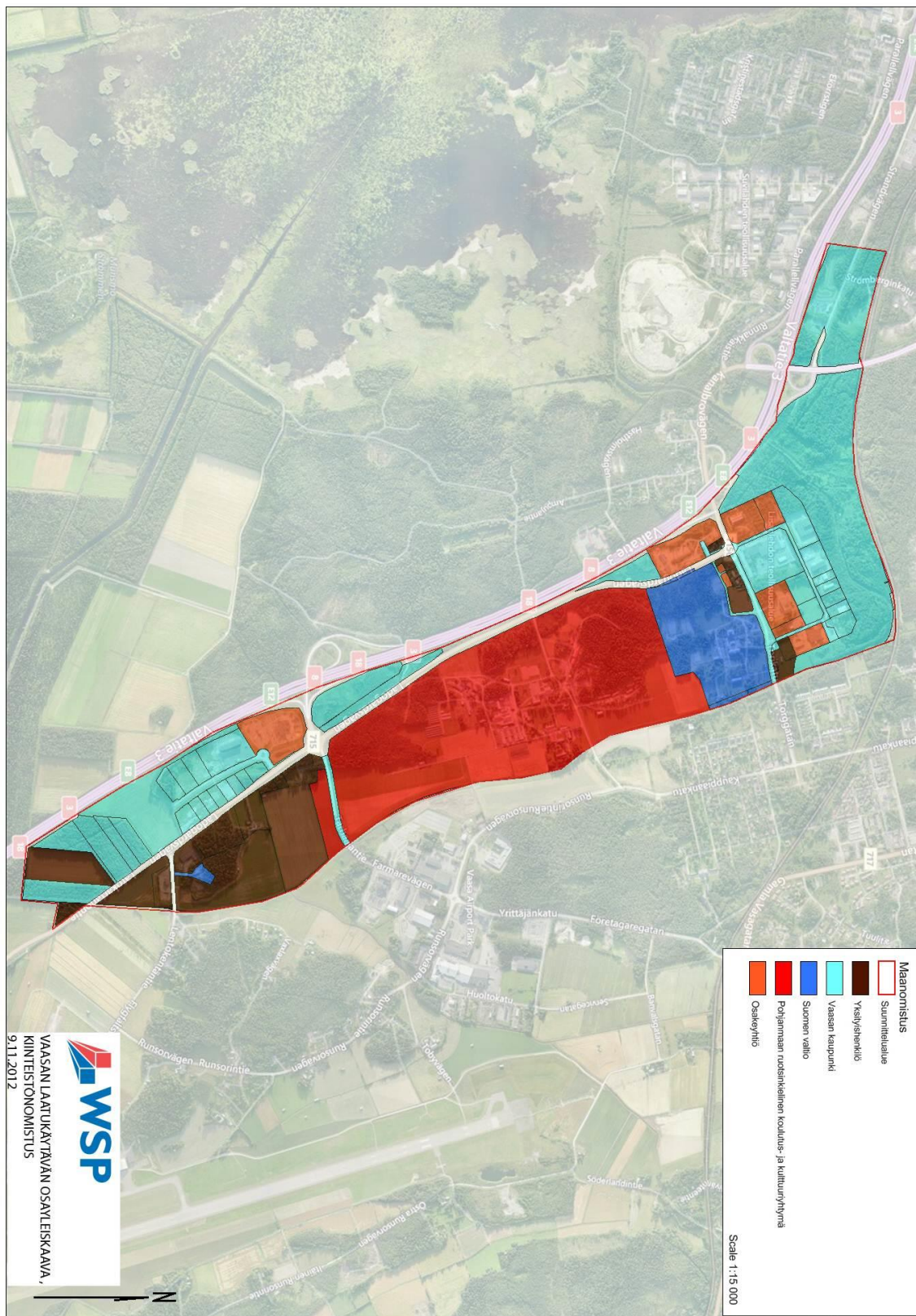
Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi 2008

Yhteenveto Vaasan kaupungin lepakkokartoituksista kesällä 2008

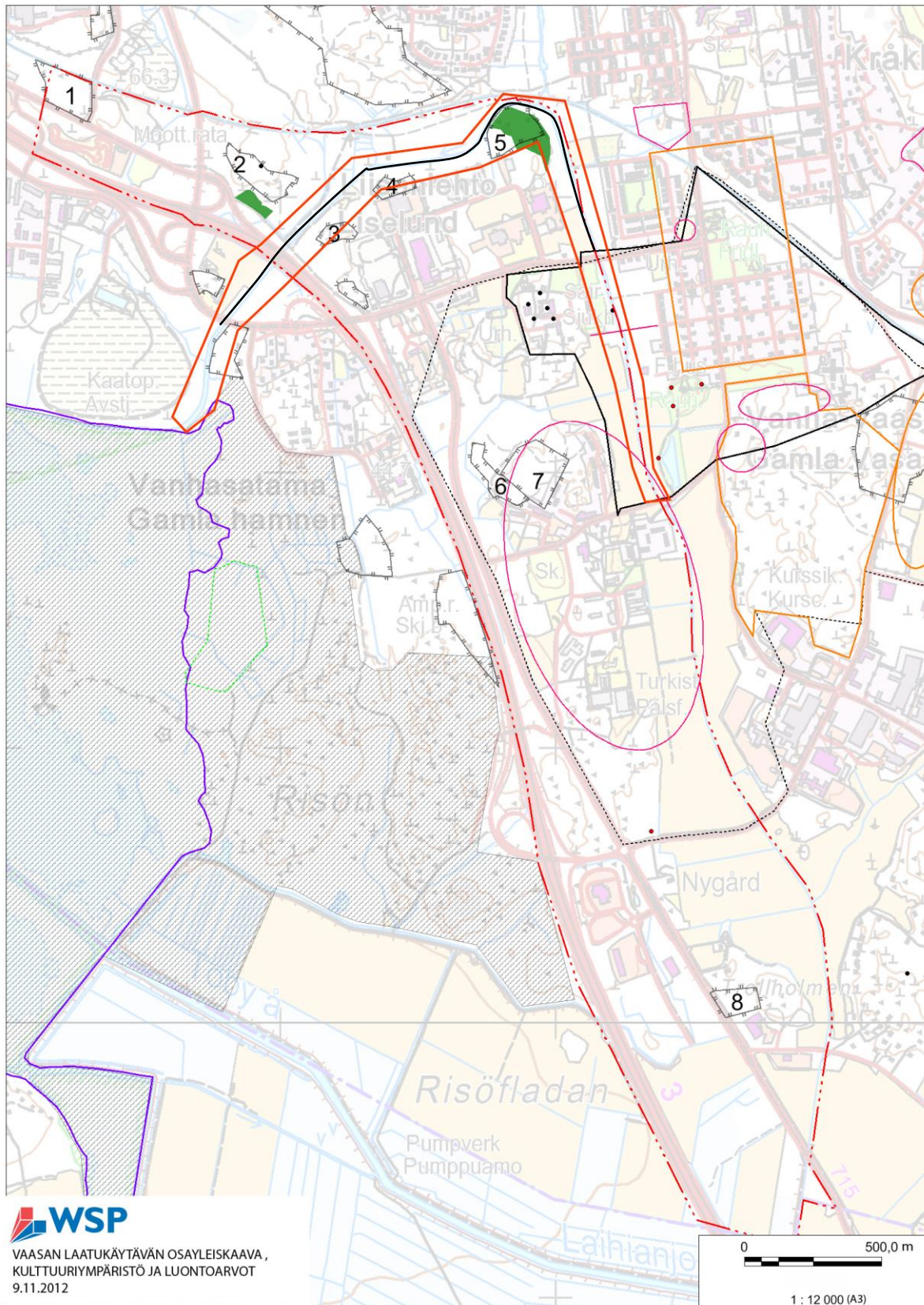
www.rky.fi, 16.10.2012

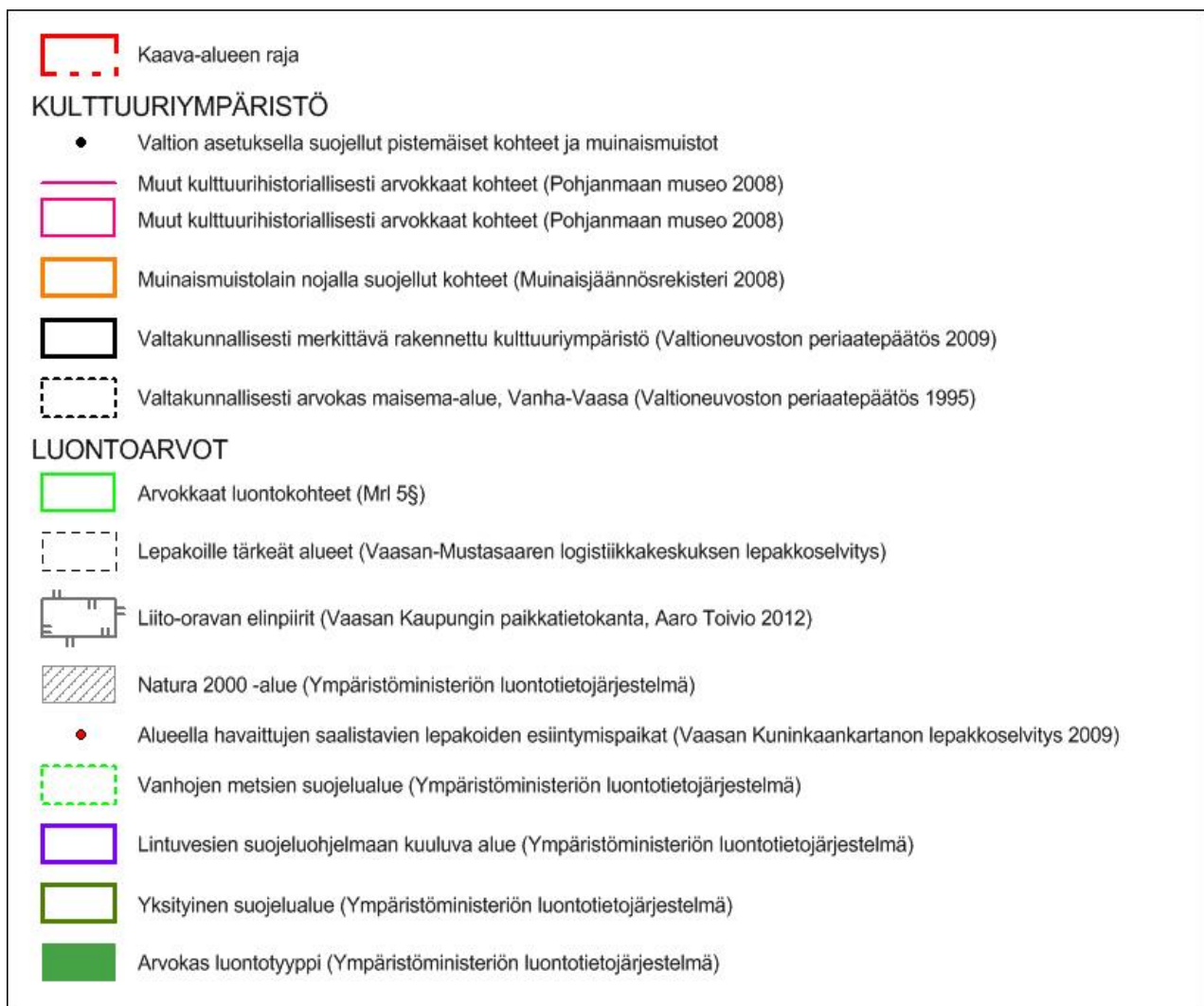
www.ymparisto.fi, 16.10.2012

LIITE 1. KIINTEISTÖNOMISTUS



LIITE 2. KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA LUONTOARVOKARTTA JA SELITE





LIITO-ORAVA-ALUEET TEHDYISSÄ SELVITYKSISSÄ

ALUE 1, Rantamaantie

-Vaasan kaupungin paikkatietoaineisto, liito-oravien elinpiirien ydinalueet, Aaro Toivio, 2012

-Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2006, Suomen luontotieto Oy 15/2006

”Kaikki havaitut elinpiirit täyttävät Luonnonsuojelulain määritelmän liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueesta. Nyt löydetty liito-oravan elinpiirit on huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa sekä mahdollisia metsänkäsittelytoimenpiteitä tehtäessä. Alueiden maankäyttöä suunniteltaessa on myös liito-oravien käyttämät kulkureitit huomioitava.”

ALUE 2, Liisanlehto

-Vaasan kaupungin paikkatietoaineisto, liito-oravien elinpiirien ydinalueet, Aaro Toivio, 2012

-Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vaasan kaupunkisuunnittelu

"Selvitysalueella arvioitiin olevan kuusi liito-oravan elinpiirin ydinaluetta. Sekä elinpiirin ydinalueille että niiden välillä tulee olla puustoiset kulkuyhteydet."

-Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2006, Suomen luontotieto Oy 15/2006

"Kaikki havaitut elinpiirit täyttävät Luonnonsuojelulain määritelmän liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueesta. Nyt löydetyt liito-oravan elinpiirit on huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa sekä mahdollisia metsänkäsittelytoimenpiteitä tehtäessä. Alueiden maankäyttöä suunniteltaessa on myös liito-oravien käyttämät kulkureitit huomioitava."

ALUEET 3, 4, Liisanlehto

-Vaasan kaupungin paikkatietoaineisto, liito-oravien elinpiirien ydinalueet, Aaro Toivio, 2012

-Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vaasan kaupunkisuunnittelu

"Selvitysalueella arvioitiin olevan kuusi liito-oravan elinpiirin ydinaluetta. Sekä elinpiirin ydinalueille että niiden välillä tulee olla puustoiset kulkuyhteydet."

ALUE 5, Liisanlehto

-Vaasan kaupungin paikkatietoaineisto, liito-oravien elinpiirien ydinalueet, Aaro Toivio, 2012

-Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vaasan kaupunkisuunnittelu

"Selvitysalueella arvioitiin olevan kuusi liito-oravan elinpiirin ydinaluetta. Sekä elinpiirin ydinalueille että niiden välillä tulee olla puustoiset kulkuyhteydet."

-Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2006, Suomen luontotieto Oy 15/2006

"Kaikki havaitut elinpiirit täyttävät Luonnonsuojelulain määritelmän liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueesta. Nyt löydetyt liito-oravan elinpiirit on huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa sekä mahdollisia metsänkäsittelytoimenpiteitä tehtäessä. Alueiden maankäyttöä suunniteltaessa on myös liito-oravien käyttämät kulkureitit huomioitava."

ALUE 6, Kuninkaankartanontie

-Vaasan kaupungin paikkatietoaineisto, liito-oravien elinpiirien ydinalueet, Aaro Toivio, 2012

-Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vaasan kaupunkisuunnittelu

”Selvitysalueella arvioitiin olevan kuusi liito-oravan elinpiirin ydinaluetta. Sekä elinpiirin ydinalueille että niiden välillä tulee olla puustoiset kulkuyhteydet.

ALUE 7, Kuninkaankartanontie

-Vaasan kaupungin paikkatietoaineisto, liito-oravien elinpiirien ydinalueet, Aaro Toivio, 2012

-Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys 2010, Jan Nyman, Aaro Toivio, Vaasan kaupunkisuunnittelu

”Selvitysalueella arvioitiin olevan kuusi liito-oravan elinpiirin ydinaluetta. Sekä elinpiirin ydinalueille että niiden välillä tulee olla puustoiset kulkuyhteydet.”

- Flygekorrens förekomst i Vasa 1995, Wistbacka, Lång, Vasa Stads miljönämnds publikationer 6/96

ALUE 8, Trollholmen

-Vaasan kaupungin paikkatietoaineisto, liito-oravien elinpiirien ydinalueet, Aaro Toivio, 2012

-Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2008, Suomen luontotieto Oy 47/2008

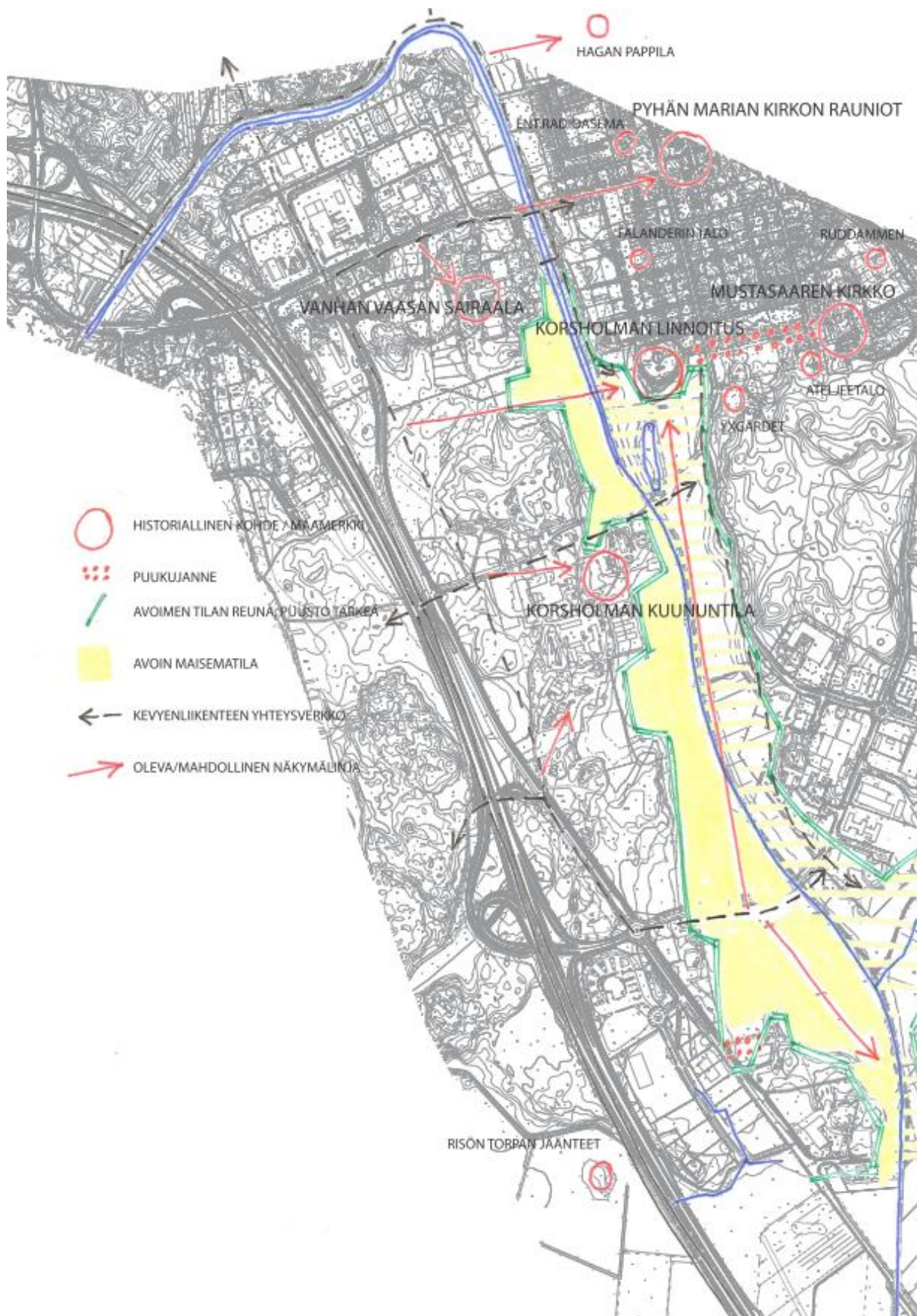
”Kaikki havaitut elinpiirit täyttävät Luonnonsuojelulain määritelmän liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueesta. Nyt löydetyt liito-oravan elinpiirit on huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa sekä mahdollisia metsänkäsittelytoimenpiteitä tehtäessä. Alueiden maankäyttöä suunniteltaessa on myös liito-oravien käyttämät kulkureitit huomioitava.”

-Vaasan Risöfladanin luontoselvitys, Jan Nyman, Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008

Liito-oravan elinpiiri löytyi.

Vaasan ympäristöseura on tuonut esiin yleiskaava-alueelta uusia havaintoja liito-oravasta Tarhaajantien pohjoispuolelta, kaavamerkinnällä AL ja P osoitetulta alueelta sekä Vanhan Vaasan sairaalan eteläpuolelta kaavamerkinnällä PY osoitetulta alueelta. Havaintojen perusteella näille alueille rajataan ja lisätään kaavamerkintä luo-1. Lisäksi alueen ekologisten yhteyksien varmistamiseksi kaavassa on osoitettu viheryhteystarve moottoritien yli Vanhan Sataman ja Kuninkaankartanon välille.

LIITE 3. MAISEMATILA-ANALYYSI



LIITE 4. MITOITUSESIMERKKEJÄ AL-ALUEILLE

Liisanlehto	korttelityyppi	merk	korteileita	tontteja/krt	tonttiala	e-t	kem2/t	as/asunto	as-tot	ap/tontti	ap-tot	tot kem2
AP-malleilla	townhouse/rivitalo	AKP	2	20	350	0,4	140	3	120	1	40	5 600
	kaupunkipientalo	AP tiivis	4	16	437	0,35	153	4	256	1	64	9 789
	pientalo	AP väljä	2	10	700	0,3	210	4	80	2	40	4 200
tai									456		144	19 589
								kem/as				
AK pienkerrostalot AK kansipihakorttelit	pienkerrostalo	APK	8	4	1750	0,4	700	40	560	7	224	22 400
	kansipihakortteli	AK	8	1	7000	1,2	8400	40	1680	84	672	67 200
Kuninkaankartano												
	opiskelija-asunnot	APK op	3	4	1750	1,5	2625	25	1260	26	315	31 500
tai	townhouse/rivitalo	AKP	3	20	350	0,4	140	3	180	1	60	8 400
	kaupunkipientalo	AP tiivis	3	16	437	0,35	153	4	192	1	48	7 342
								kem/as				
AK pienkerrostalot tai	pienkerrostalo	APK	9	4	1750	0,4	700	40	630	7	252	25 200
									1002	9	360	
AK kansipihakorttelit	kansipihakortteli	AK	9	1	7000	1,2	8400	40	1890	84	756	75 600
									ASUKKAITA	laskennallinen kem		
								min	2718	135900		
								max	4830	217350		

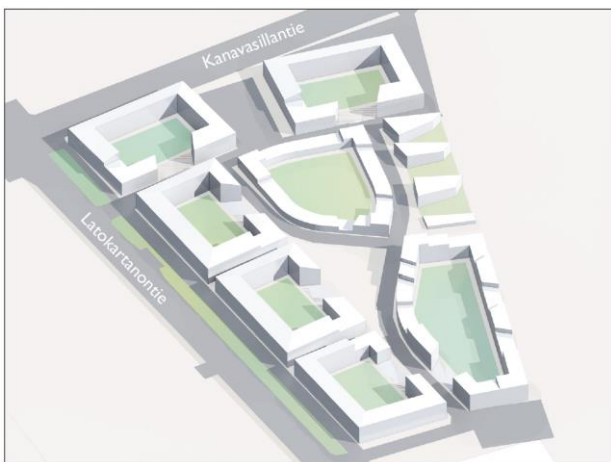
Osayleiskaava-alueen asukasmitoitus riippuu suuresti talotyypeistä AL-alueiden asemakaavoituksessa. Talotyyppien vaikutusta mitoitukseen on haarukoitu taulukossa. Talotyyppien vaikutusta AL-alueen rakenteeseen on kuvattu Liisanlehdon osalta alla.



VE1 ESIKAUPUNKIMAINEN: pienkerrostaloja, n. 22 000 kem² = 550 as

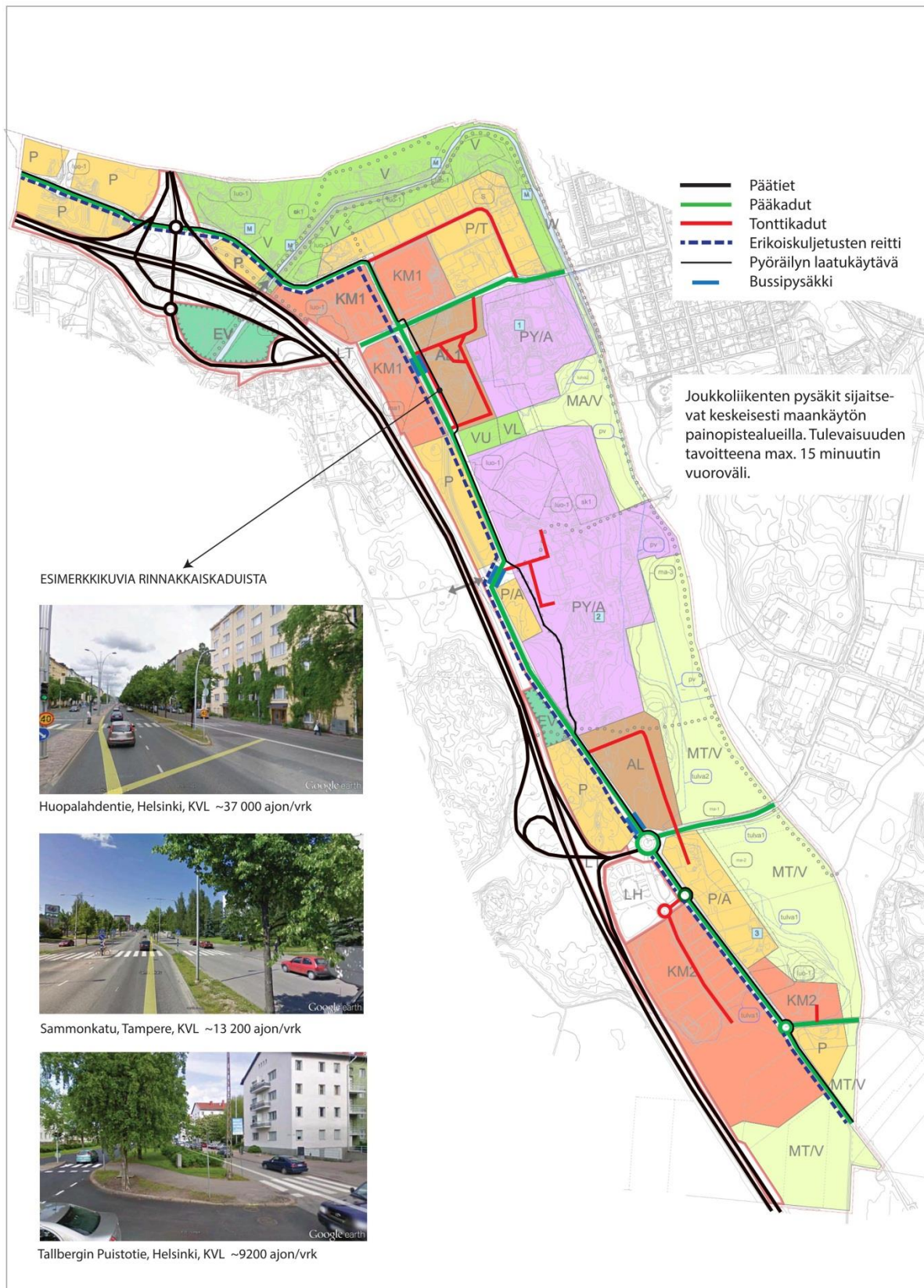


VE2 PIENKAUPUNKIMAINEN: townhouse/rivitaloja/pientaloja, n. 20 000 kem² = 500 as



VE3 KAUPUNKIMAINEN: kerrostaloja, kansipihat, TOT 75 000 kem² = 1800 as

LIITE 5. LIIKENNEKAAVIO



LIITE 6. KUSTANNUSLASKELMA Kaavatalous 25 vuoden aikana

MENOT:	miljoonaa €
Investointikustannukset (ei sis. vesihuoltoa)	
Pää- ja tonttikadut	4, 1
Ulkoilureitit	0, 9
Ajoneuvosilta	0, 9
Ylläpitokustannukset (25v)	3, 3
Korjaus- ja kunnossapitokust. (25 v)	3, 4
Tulvasuojelu	0, 6
Yhteensä:	13, 2
MAAN ARVONNOUSU:	
Yksityisten maalle	11, 0
josta maankäyttösopimuksilla kaupungille	5, 5
Kaupungin maalle	5, 0
Yhteensä	16, 0

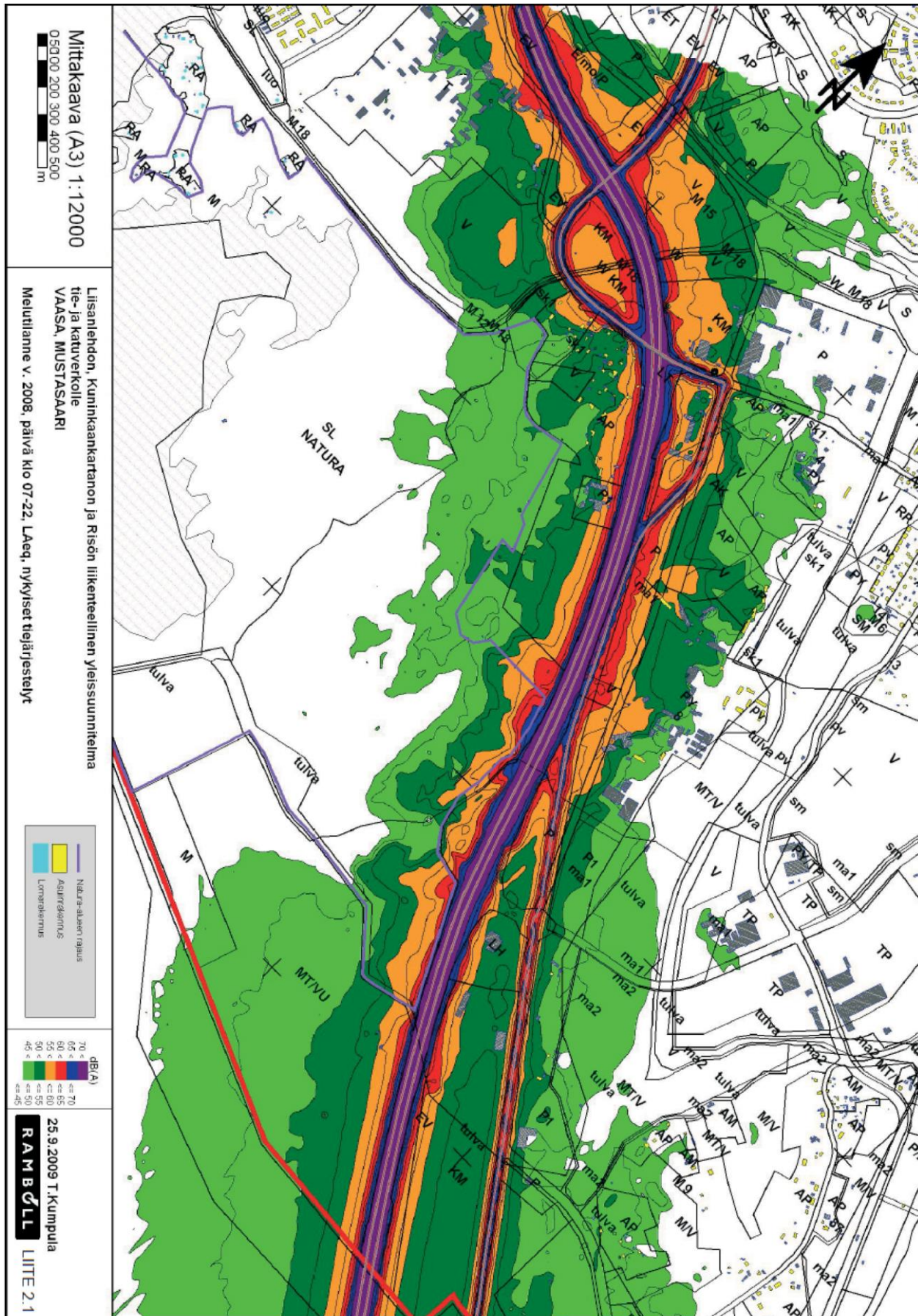
LÄHTÖTIEDOT:

Tonttien kiinteistövero vuoden 2013 tietojen mukaan	1%→285€
Laskelmassa käytetyt indeksit	
• Korkokanta	5 % ja 7%
• Kustannusindeksi (kustannukset)	3,5 %

Kaikki hinnat ovat alv 0 %.

A.R. / A.B. 25.3.2014

LIITE 7. MELUTILANNE 2008 (LIISANLEHTO, KUNINKAANKARTANO JA RISÖ)



LIITE 8. KAUPALLINEN SELVITYS VAASASSA 2014 / YHTEENVETO

9 YHTEENVETO

Kaupan kaavoitukseen tarvitaan kaupallista selvitystä eri kaavatasoille. Ostovoima kasvaa ja kaupalla on kehitystarpeita. Selvityksessä käsitellään keskustan kehittämistä, keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä Risön ja Liisanlehdon kaupan alueiden kaavojen kaupallisia vaikutuksia.

Vaasan keskusta on Vaasan seudun pääkauppapaikka. Viime vuosina muutoksia keskustan kaupallisissa palveluissa on tapahtunut varsin vähän. Keskustaa tulee kehittää, jotta se säilyttää vetovoimaisuutensa. Tärkeintä keskustan elinvoimaisuuden kannalta on pitkäjänteisesti parantaa kauppapalveluiden toimintaympäristöä keskustassa.

Ydinkeskustassa on muutamia kortteileita, jotka kaipaavat uudistumista. Liiketoiminta kortteileissa on hiipunut tai kortteileiden kaupallinen ilme ei vastaa nykyasiakkaan odotuksia. Kortteileiden alakerrat varataan liiketiloille ja kortteileiden läpi kehitetään kauppakäyttäviä. Kortteileiden kehittämisen ohella on katutilojen kehittäminen tärkeää. Kehitettäviä katuja ydinkeskustassa ovat kävelykadun jatke, palokadut sekä Pitkäkatu. Kortteileita uudistamalla ja katutiloja kehittämällä keskustan kaupallinen ilme paranee ja keskustan vetovoima kasvaa.

Merkittävin keskustauudistus on linja-autoaseman kauppakeskuksen kehittäminen. Jotta kortteli toimisi osana ydinkeskustaa, tulee korttelin ja keskustan välistä yhteyttä junaradan yli kehittää toimivammaksi erityisesti jalankulun näkökulmasta. Myös Hovioikeudenpuistikon kävelykadun jatke parantaa ydinkeskustan ja linja-autoaseman välistä yhteyttä.

Tilaa vaativa kauppa tulee vähittäiskaupan suuryksikkösäännösten piiriin siirtymäajan jälkeen vuoden 2015 keväällä. Vaasassa on useita tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä keskustan ulkopuolella, joita ei asemakaavassa ole merkitty km-merkinnällä. Tällaisia yksiköitä on Kivihaassa, Rantamaantiellä, Liisanlehdossa ja Tervajoella.

Asemakaavojen päivittäminen on tarpeen, jotta tilaa vaativa kauppa voi jatkossakin kehittyä Vaasassa. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittamisella keskusta-alueen ulkopuolelle ei ole haitallisia vaikutuksia keskustaan tai sen kehittämiseen. Keskustoihin hakeutuva ja sijoittuva kauppa on eri tyyppistä eikä vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoittuva tilaa vaativa kauppa kilpaile keskustakaupan kanssa.

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden asemakaavan muutoksilla ei ole haitallisia vaikutuksia palveluverkkoon. Asemakaavan muutokset ovat pääosin nykytilannetta toteavia ja mahdollistavat tilaa vaativan kaupan kehitysmahdollisuudet kaupan alueilla. Kaupan kehittämisen mahdollistaminen nykyisillä kaupan alueilla parantaa myös alueiden kilpailukykyä suhteessa uusiin kehittyviin kauppapaikkoihin eteläisessä Vaasassa. Asemakaavamuutosta edellyttävät suuryksiköt sijoittuvat lähelle sekä keskustaa että asukkaita ja edistävät sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Risön asemakaavan myötä Vaasaan tulee uusi kauppapaikka Vaasan laatukäytävään. Nykyään kaupan palvelut painottuvat keskustaan ja Kivihakaan, kun taas kaupungin etelä- ja kaakkoisosissa palvelutarjonta on suppeaa. Kivihaassa kaupan kehitysmahdollisuudet ovat rajalliset, ostovoima on kasvussa ja uudelle kauppapaikalle on Vaasassa kysyntää. Uusi kauppapaikka tasapainottaa kaupan palveluverkkoa Vaasassa.

Risöhön rakennettavan kaupan laadulla on merkitystä kauppapaikan vetovoimaan sekä keskustavaikutuksiin. Suunnitelmien mukaan alueelle on tulossa Prisma ja Ikea. Näiden lisäksi alueelle mahtuu lähinnä tilaa vaativaa kauppaa ja korkeintaan pienimuotoinen erikoiskaupan kauppakeskus. Keskustahakuisen erikoiskaupan suhteen Risö ei eroa tällöin Kivihaan vetovoimasta. Alueelle sijoittuu keskustakaupan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa sen verran vähäinen määrä, ettei sillä ole vaikutusta keskustaan.

Liisanlehtoon syntyy Risön rinnalle toinen mutta pienempi kaupan keskittymä. Kaupan rakenne Liisanlehdossa painottuu market- ja tilaa vaativaan kauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa. Erikoiskauppa alueella sijoittuu hypermarket-kauppoihin. Hypermarkettien tuotevalikoima on toisentyypistä kuin keskustan erikoiskaupoissa eikä hypermarketissa asiointi korvaa keskusta-asiointia. Näin ollen Liisanlehdolla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan kauppaan tai sen kehittämiseen.

Suunnitelmissa on, että Citymarket keskustasta siirtyy Liisanlehtoon. Tällöin keskeiseltä paikalta vapautuu tilaa kehitettäväksi keskustapalveluille. Kortteliin sopii hypermarketin sijaan paremmin laadukas supermarket sekä erikoiskauppaa. Korttelin kehittäminen vaikuttaisi positiivisesti keskustan kaupalliseen ilmeeseen.

Vaasassa asiointi tulee jonkin verran kasvamaan uusien kauppapaikkojen myötä. Pääosa alueella asioinnista on kuitenkin siirtymää muista Vaasan kauppapaikoista. Liisanlehdolla ja Risöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia lähi- ja paikallispalveluihin, koska tarjonta Risössä ja Liisanlehdossa on toisentyypistä kuin seudun alakeskuksissa. Monipuoliset ostokset tehdään jo nyt Vaasassa. Lähialueen päivittäistavara-kaupan verkkoon ei myöskään uusilla kauppapaikoilla ole suurta vaikutusta, koska lähialueella asukkaita on riittävästi, asukasmäärä on kasvussa ja alueella on kysyntää nykyistä useammalle myymälälle.

Keskustahakuinen kauppa kehittyy keskustassa korttelihankkeiden ja linja-autoaseman kauppakeskuksen myötä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden asemakaavamuutokset ja uudet kauppapaikat mahdollistavat toisenlaisen kaupan kehittymisen Vaasassa. Uudet kaupan alueet mahdollistavat nykyistä tasapainoisemman palveluverkon sekä uusien kaupan konseptien tulon seudulle. Positiivista on myös se, kehitettäviä kauppapaikkoja on useita, tämä luo edellytykset toimivalle kilpailulle.

Ilman uusia kauppapaikkoja ei kauppa Vaasan markkina-alueella tule todennäköisesti kehittymään siinä mittakaavassa, mitä ostovoiman kasvu edellyttäisi. Kivihaassa ei ole enää riittävästi mahdollisuuksia kaupan kehittymiselle. Näin ollen osa kysynnästä saattaisi suuntautua markkina-alueen ulkopuolelle, mikä heikentäisi Vaasan asemaa seudullisena kaupan keskuksena.