



Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2020

ASEMAKAAVAN 1099 SELOSTUS

Vestis
Isokyläntie 20

V A A S A .
V A S A .

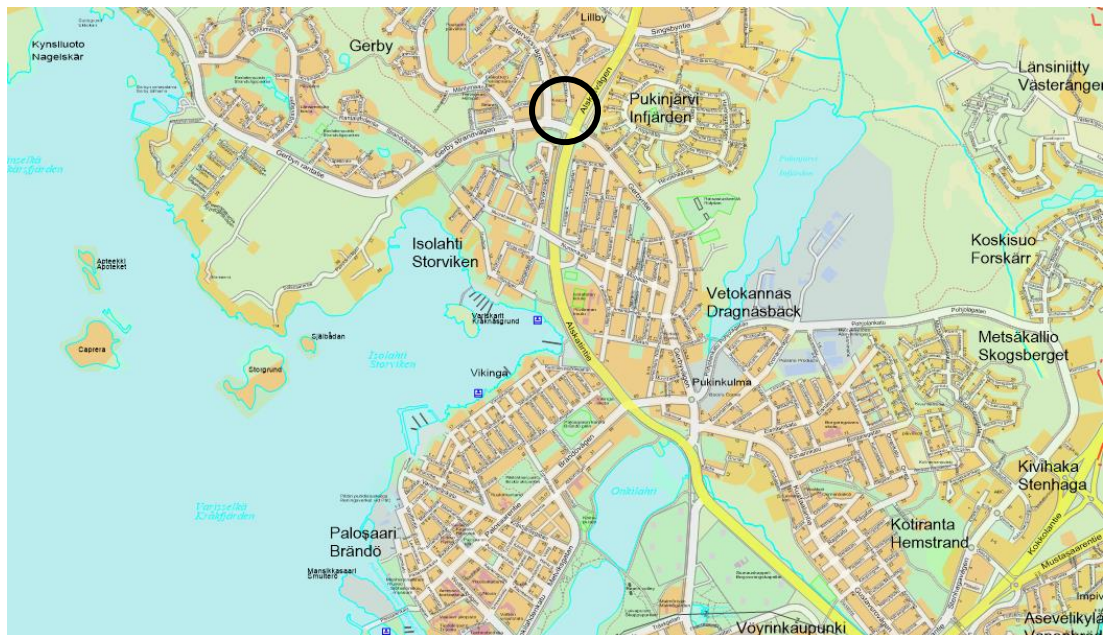
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	kaupunginosa 33 (Gerby)	
	kortteli 8	
	tontti 3	
Suunnittelulaji:	Asemakaavan muutos	
Kaavan nimi:	Vestis	
Kaavan numero:	1099	
Kaavan laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus	
	Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso	
	Kaavasuunnittelija Eija Kangas	
Käsittelyt:		
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	20.2.2020
	Vireilletulosta ilmoittaminen	28.2.2020
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	25.5.2020
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	25.8.2020
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2020
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 4,6 kilometriä Vaasan keskustasta pohjoiseen, osoitteessa Isokyläntie 20 (aiemmin Isokyläntie 46). Alue rajautuu Gerbyn S-Marketin tonttiin, Isokyläntien päätteeseen ja suojaviheralueeseen. Kaavoitettava tontti on kooltaan 2173 m².



Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on selvittää, onko tontin huonokuntoiseksi todetulle rakennukselle määriteltä suojelumerkintä mahdollista poistaa ja osoittaa rakennusoikeutta uudisrakennukselle. Päämääränä on mahdollistaa Setlementti Vestiksen edellytykset jatkaa toimintaansa tontilla ja samalla turvata vanhan pihapiirin säilyminen alueen yhteisöllisyyttä tukevassa käytössä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
LIITE 2. Havainnemateriaali
LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2020
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Rakennuksen kuntokartoitus 2019, Investigo Oy
- Rakennusinventointi Gerby Lillby 1995, Pohjanmaan museo (ote)
- Setlementti Vestis rakennuksen arvotus, Pohjanmaan museo ja Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2020
- Vaasan Gerbyn S-Marketin luontoselvitys, Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2009
- Vt8 ja st 724 Vaasan Yhdystien aluevarausuunnitelma, Meluselvitys, 23.3.2009, A-Insinöörit
- Tiesuunnitelma mt 724 Isolahti–Singsbyntie

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	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
 3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	14
3.1.4 Rakennushistoriaselvitys ja suojeluarvot	16
3.1.5 Rakennuksen kunto	18
3.1.6 Toiminta rakennuksessa	19
3.1.7 Liikenne	21
3.1.8 Maanomistus	22
3.2 Suunnittelutilanne	23
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
3.2.2 Liikenneverkko	30
 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	32
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.2.1 Osalliset	32
4.2.2 Vireilletulo	32
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
4.3 Viranomaisyhteistyö	33
4.4 Asemakaavan tavoitteet	33
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	33
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	33
4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	33
4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	35
4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	38
4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	40
4.5.3 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot	41
4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	41

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	42
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset	42
5.1.1	Mitoitus ja palvelut.....	42
5.1.2	Korttelialueet.....	42
5.1.3	Muut alueet.....	42
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
5.3	Kaavan vaikutukset	43
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ml. kulttuuriympäristö	43
5.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	43
5.3.3	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	44
5.3.4	Liikenteelliset vaikutukset	44
5.3.5	Riskikartoitus	44
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	44
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	47

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Tarve kaavan muuttamisesta on tullut Vaasan Setlementtiyhdistykseltä, joka on 24.10.2019 päivätyllä kirjeellä pyytänyt asemakaavan muuttamista Vaasan kaupungilta vuokraamallaan tontilla 33-8-1. Asemakaavamuutos hyväksyttiin vuoden 2020 kaavaohjelmaan suunnittelujaoston kokouksessa 10.12.2019.

Asemakaavan muutostyön käynnistämiseksi laadittu aiesopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.2.2020 Aiesopimuksessa on sovittu kaavoituksen käynnistämisestä, kaavan laadinnan kustannusten korvaamisesta sekä maanvuokrasopimuksen uusimisesta tai muutoksista. Kaava-alueelta on kerätty perustiedot koskien suunnittelutilannetta, ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan 20.2.2020 tekemällä päätöksellä nähtäville **28.2.-13.3.2020**. Asiasta kuulutettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Aineisto lähetettiin kaava-alueen ja sitä rajaavien alueiden maanomistajille ja osallisille, sekä pidettiin nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Asiasta jätettiin 4 ennakkolausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

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

Kaavaluonnos asetettiin kaavoitusjohtajan 25.5.2020 tekemällä päätöksellä nähtäville **2.-15.6.2020**. Asiasta kuulutettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Kaavaluonnos lähetettiin kaava-alueen ja sitä rajaavien alueiden maanomistajille ja osallisille, sekä pidettiin nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Asiasta jätettiin 4 ennakkolausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) / lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28 §:

Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston 25.8.2020 tekemällä päätöksellä julkisesti nähtäville **2.9. – 1.10.2020**. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavan kokouksessaan xx.xx.xxxx, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.xxxx.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja osoitetaan rakennusoikeutta uudelle lähipalvelurakennukselle ja sitä palvelevalle talousrakennukselle.

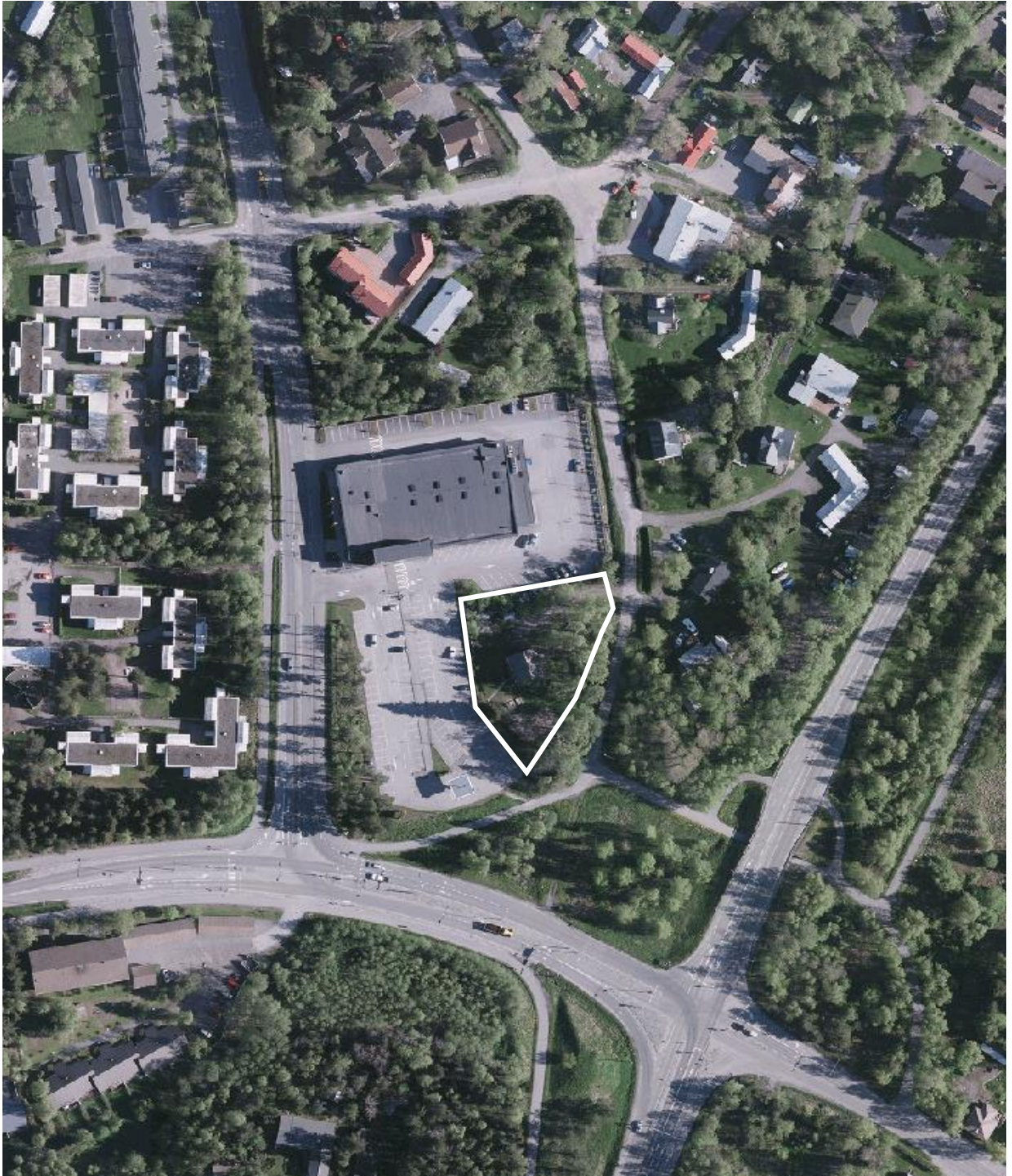
Kohteen maisemalliset arvot pyritään säilyttämään ohjaamalla uudisrakentamista tavanomaista tarkemmilla kaavamääräyksillä.

Asemakaavalla tuetaan alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä turvaamalla Setlementti Vestiksen toimintamahdollisuudet Vaasan kaupungilta vuokraamallaan tontilla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2020 loppuun mennessä. Kaavan mahdollistamaan rakentamiseen tähtäävä lupamenettely on mahdollista käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Lillbyn vanhan kyläalueen eteläpäässä, päivittäistavara-kaupan naapurina ja kolmen vilkkaan liikenneväylän läheisyydessä. Kaavoitettavan alueen keskellä on 1½-kerroksinen rakennus pienellä kumpareella. Osin aidatulla tontilla on pihapiiriin kuuluvat ulkovaja, leikkimökki ja huvimaja.



Näkymä lännestä, 2011

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontti on reuna-alueiltaan enimmäkseen koivikkoa tai nuorta lehtipuuta. Tontin pohjoisreunalla on tonttiliittymä Isokyläntieltä ja pihaan ajon hiekkapintaisen ajoväylän yhteydessä mahdollisuus pysäköintiin.



Näkymä Isokyläntieltä tontille saavuttaessa, 2019



Näkymä kaupan pysäköintialueen suunnalta, 2011

Pihamaalla on avokalliota sekä hoidettu puutarha ja lasten leikkialue. Tontin laidalla kasvaa suuri suojelluksi määritelty kuusi ja iso omenapuu. Ympäristö on säilynyt pääosin vuoden 2011 kuvien mukaisena.



Näkymät pihamaalta, 2011

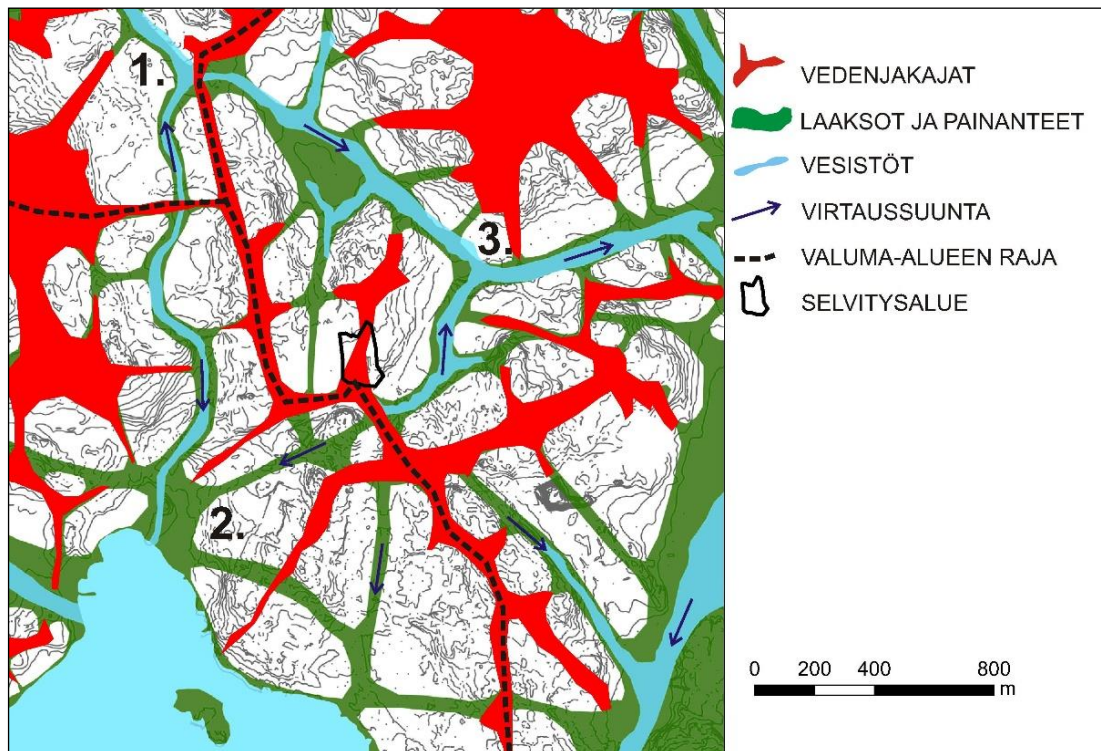


Näkymä etelästä, kevyen liikenteen väylän ja suojaviheralueen reunalta, 2019

Maisemarakenne

Maankäytön suunnittelun luontoperusta eli maiseman tekijöiden muodostama kokonaisuus koostuu elottoman ja elollisen luonnon osatekijöistä sekä ihmisen muovaamista kulttuuriympäristöistä. Kallio- ja maaperä, vesi ja ilmasto ovat maiseman tärkeimmät elottomat osatekijät, jotka määrittävät paikan elollisen luonnon menestymismahdollisuudet.

Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet, eli vedenjakaja-alueina toimivat maaston korkeimmat kohdat sekä laaksot, eli alavat pintavesien kääntymisalueet.



Ote Vaasan maisemarakenteesta

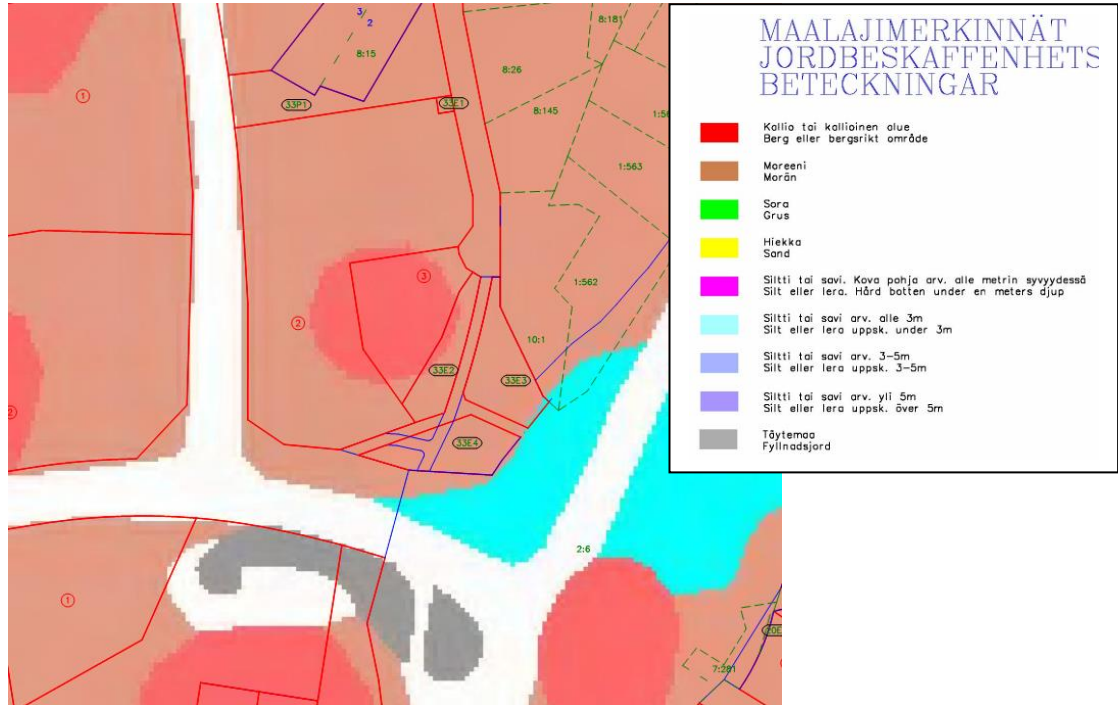
Vestiksen kaava-alue sijoittuu Vaasan maisemarakenteessa Gerbyn-Västervikin selänteelle, jonka merkittävimmät valuma-alueet ovat Vikenin-Pitkänöjan valuma-alue (1.), Isolahden valuma-alue (2.) ja Långdiketin-Pukinjärven valuma-alue (3.).

Kaava-alue on osa Isolahden ja Långdiketin-Pukinjärven valuma-alueiden rajavyöhykettä Gerbyn, Pukinjärven ja Isolahden selänteiden leikkauspisteessä. Alue sijaitsee huuhtoutuneella moreeniselänteellä, jossa siellä täällä esiintyy kalliopaljastumia. Alueen kaakkoispuolella esiintyy myös hienojakoisia lajittuneita maa-aineksia. Kaava-alue on osa alueellisen vesitasapainon kannalta tärkeää vedenjakaja-aluetta, joka on rakentamisen, pintojen päällystämisen ja liikennejärjestelyjen vuoksi heikentynyt. Alueella sijaitseva kalliokumpare on säilynyt osa vedenjakajaa.

Kaava-alue sijoittuu kolmen vedenjakajan risteyskohtaan ja kallioiden kumpareen rooli alueen vesien ohjaamisessa on merkittävä.

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on suurelta osin kalliota ja edellyttää uudisrakentamisen perustusten osalta louhintaa. Jäljelle jäävät osat tontista ovat moreenia.



Maaperäkartta

Pesimälinnusto

Suunnittelualan linnusto ja muut luontoarvot on kartoitettu kesän 2009 aikana (Gerbyn S-Marketin luontoselvitys 2009). Lokakuussa 2019 on alueella tehty maastokäynti tilanteen ajantasaisuuden tarkistamiseksi.

Kaava-alueen pesimälinnusto todettiin tavanomaiseksi.

Euroopan Unionin lintudirektiivin listan 1 suojeltavia lajeja ei alueella pesinyt.

Suomen uhanalaisuusluokituksen mukaisista silmällä pidettävistä lajeista selvitysalueella havaittiin kottarainen. Laji ei kärsi pesimäpaikkapulasta Vaasan alueella.



Kottarainen



Peippo



Punarinta

Liito-oravat

Luontoselvityksen yhteydessä 2009 suunnittelualueelta tutkittiin mahdolliset liito-oravan elinympäristöt. Liito-oravakartoituksessa ei havaittu lajin lisääntymis- tai levähdysalueita. Lajia ei myöskään havaittu selvitysalueella.

Lepakkokanta ja muut direktiivilajit

Luontotyyppikartoituksen yhteydessä alueelta arvioitiin sekä mahdollisten lepakoiden, että myös muiden Euroopan unionin luontodirektiivin eläinlajien esiintyminen. Alueella havaittiin vain yksi pohjanlepakko selvitysalueen itäreunalla. Havaintomäärää voidaan pitää vähäisenä, kun sitä verrataan Vaasassa muilla selvitysalueilla vuosien 2008-2019 aikana tehtyihin lepakkokartoituksiin. Lepakkokartoituksessa tehtyjen havaintojen perusteella asemakaavan suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä lepakoiden esiintymisalueita.

Selvitysalueelta ei löydetty muita EU:n direktiivilajeja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee 134 k-m² suuruinen alkujaan asuinkäytössä ollut hirsirunkoinen rakennus vuodelta 1936. Julkisivu on valkoista rimalaudoitusta ja ponttipaneelia. Kattomateriaalina on ruskea konesaumapelti. Kuusiruutuiset ikkunat on vaihdettu vuonna 1993 ja keskuslämmitys on asennettu vuonna 1960.

Rakennus on kuntokartoitettu syksyllä 2019 ja selvitysten perusteella huonokuntoinen (tarkemmin selostuksen kohdassa 3.1.5).



Kuva vuodelta 2011

Tontilla on päärakennuksen lisäksi leikkimökki, huvikatos ja pieni puutarhavaja.

Vaasan Setlementtiyhdistys hankki rakennuksen omistukseensa vuonna 2011, jota ennen se oli Vaasan kaupungin omistama ja vuokrattu Setlementtiyhdistykselle. Rakennuksessa toimii Setlementti Vestis, joka järjestää kerhotoimintaa ja perhepalveluita Gerby-Västervikin alueen asukkaille.



Kuva Google, 2009

Kaavoitettavan tontin rajanaapurina toimii päivittäistavarakauppa halliten Vestikseltä avautuvaa näkymää.

Liikerakennus on vuodelta 2001 ja laajennus vuodelta 2012. Rakennus on julkisivultaan valkoista betonielementtiä ja sinistä teräsrakennetta.

Liikerakennuksen paikoitusalueella Vestistä vastapäätä on polttoaineen jakelukatos.



Kuva vuodelta 2011

3.1.4 Rakennushistoriaselvitys ja suojeluarvot

Rakennus on Pohjanmaan museon vuonna 1995 laatimassa Gerby – Lillby rakennusinventoinnissa arvollettu rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Se edustaa melko klassista aikakautensa puutaloarkkitehtuuria ja on säilyttänyt joitakin yksityiskohtia lukuun ottamatta alkuperäisen ilmeensä kohtalaisen hyvin. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla teiden risteyksessä pienellä kukkulalla ja merkkää Lillbyn kylän eteläisen pään. Paikka on kyseistä rakennusta vanhempi pihapiiri ja tilalla on ollut myös ulkorakennus, joka on sittemmin purettu.

Gerby – Lillby rakennusinventoinnissa vuonna 1995 rakennuksesta todettiin seuraavaa:

44. Asuintalo ulkorakennuksineen, Isokyläntie 46, 1936 R, M

Asuintalo on rakennettu vuonna 1936 aikaisemman rakennuksen paikalle. Se on puolitoistakerroksinen hirsinen rakennus, jossa on satulakattoinen frontoni. Julkisivu on osittain peitetty peiterimaverhouksella ja osittain ponttipaneelilla. Ikkunat on vaihdettu vuonna 1993 ja keskuslämmitys on asennettu vuonna 1960.

Pienehköjä huoneenjaon muutoksia on tehty vuonna 1960. Rakennus on hyvässä kunnossa. Ulkorakennus on osittain vanhempaa perua ja suhteellisen hyvässä kunnossa. Lisäksi on sauna ja pihalla huvimaja. Yksityisessä omistuksessa. B



Gerby – Lillby-inventoinnin karttaliite (1995) ja kohdenumero



*Ilmakuva vuodelta 1972,
kuvassa vanha Gerbyntie, sittemmin Isokyläntie*

Aiempaa inventointia on täydennetty Vestiksen rakennuksesta laaditussa erillisessä arvotuksessa, jonka ovat huhtikuussa 2020 laatineet rakennustutkija Outi Orhanen Pohjanmaan museosta ja kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva Vaasan kaavoituksesta. Arvotuksessa todetut asiat on huomioitu uudisrakentamiselle annetuissa kaavamääräyksissä.

Setlementti Vestiksen rakennuksen arvotus, Isokyläntie 46

Tontilla 8.4.2020 pidetyn katselmuksen ja olemassa olevien tietojen perusteella voidaan todeta, että rakennuksella edelleen on maisemallisia arvoja (M), koska se sijaitsee maisemassa näkyvällä ja vilkasliikenteisellä paikalla ja on kaukaa katsoen lähes alkuperäisen näköinen ja ryhdikäs rakennus, joka kuvastaa Lillbyn vanhan kyläalueen rakennusperinnettä.

Rakennushistorialliset, -tekniset ja -taiteelliset arvot (R) ovat sen sijaan heikentyneet merkittävästi laiminlyödyn kunnossapidon seurauksena. Pihapiirin muut rakennukset on purettu, joten pihapiirin historiallinen merkitys on heikentynyt.

Vuoden 1995 inventoinnissa on annettu toimenpidesuositus B, joka tarkoittaa ”ennallistavat muutokset suositeltavia”. Se kertoo, että rakennus ei ole ollut alkuperäisessä asussaan.

Arvottamistyöryhmä katsoo, että kohteella ei ole enää sellaisia arvoja, jotka ehdottomasti puoltaisivat kohteen säilyttämistä ja kunnostamista.

Kohteen maisemalliset arvot voidaan säilyttää myös uudisrakentamisen keinoin. Uudisrakentamisen on rakentamistavaltaan sopeuduttava Lillbyn kyläalueen perinteeseen ilmeeseen. Rakennus on sijoitettava pääosin samalle rakennusalueelle kuin nykyinen päärakennus, ja sen on oltava puuverhoiltu ja harjakattoinen, mielellään korkeampi kuin yksikerroksinen ja korkeintaan kaksikerroksinen rakennus. Tontin jäljellä olevia, asumisen historiasta kertovia elementtejä, kuten istutuksia ja kulkureittejä, on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä, ja pihapiiriä täydentäviä pieniä ulkorakennuksia voi asemakaavassa osoittaa.

3.1.5 Rakennuksen kunto

Rakennus on kuntokartoitettu syyskuussa 2019 Investigo Oy Ab:n toimesta (Marika Kesti ja Sebastian Grönlund). Tehty tutkimus perustuu aistinvaraiseen tarkasteluun ja kohteessa tehtyihin rakenneavauksiin. Mikrobianalyysiä varten rakenteista otetut materiaalinäytteet on analysoitu bestLab Oy -laboratoriossa suoraviljelymenetelmällä.

Kuntokartoitus, Isokyläntie 46, Investigo Oy Ab, 2019

Tutkimuspöytäkirjan mukaan julkisivuissa ja hirsirungon alaosissa havaittiin silminnähtäviä lahovaurioita. Rakenteissa todettiin silminnähtäviä ja mikrobianalyysin varmentettuja mikrobi- ja lahovaurioita sekä kosteusjälkiä. Todetut vauriot ylittävät STM:n Asumisterveysasetuksen toimenpiderajan.

Mikrobinäytteiden avulla on todettu, että lattia- ja seinärakenteissa on homekasvustoa ylä- ja alakerrassa. Analyysiraportin mukaan eri puolilta rakennusta otetuista 12 materiaalinäytteestä viidessä ilmeni sädesientä ja lopuissa muita bakteereja.

Rakenteissa on todettu epätiiveyksiä, jolloin rakenteiden epäpuhtaudet voivat alipaineen vaikutuksesta olla yhteydessä sisäilmaan. Tutkimustulosten perusteella rakennus ei nykyisessä kunnossaan ole käyttäjilleen turvallinen.

Rakennuksen kunnostaminen edellyttää, että kaikki vaurioituneet materiaalit poistetaan, sekä rajaavat terveet rakenteet puhdistetaan mekaanisesti. Terveiden rakenteiden arvioiminen voi olla haastavaa ja vaikuttaa olennaisesti kunnostuksen kuluihin. Lämmitysjärjestelmä, sekä vesi ja viemäriinjat ovat saavuttaneet niiden teknisen käyttötien. Rakennus on laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa, eikä sen kunnostaminen todennäköisesti ole taloudellisesti kannattavaa.

Katselmus 22.10.2019

Ennen kaavatyön alkua rakennuksessa pidettiin alustava katselmus, johon osallistuivat Outi Orhanen Pohjanmaan museolta, Eija Kangas Kaavoituksesta sekä Kirsi Ikäheimon ja Camilla Ekberg Setlementtiyhdistyksestä.

Käynnin yhteydessä todettiin, ettei rakennuksen ilmastointi ja sähköistys täytä nykyisiä tarpeita. Rakennus on käyttötarkoitukseen nähden sokkeloinen ja epäkäytännöllinen. Yläkertaan johtaa kapea ja osin kiertävä portaikko. Ruuanvalmistus tapahtuu alkeellisissa oloissa ja saniteettitilat ovat puutteelliset ja ahtaat. Tilojen paloturvallisuus on heikko, eikä käyttöturvallisuus ja esteettömyys toteudu.

Kuullun mukaan vesijohto jäätyy talvisin ja ikkunan puitteista käy kylmä ilmapvirtaus tiloihin, joissa oleskellaan myös lattialla.

Työntekijät ovat saaneet erilaisia oireita talon sisäilmasta. Yleisimpiä oireita ovat olleet silmien kuivuminen ja silmätulehdukset, jatkuva väsymys, ”raskas pää” ja päänsärky, huimaus, äänen käheys ja sen kokonaan häviäminen. Ajoittain ulkopuoliset vieraat eivät ole kyenneet tulemaan rakennuksen sisään heidän reagoidessaan huonoon sisäilmaan. Myös henkilökunnan sairauspoissaolot ovat nousseet. Isoimpana sairauden diagnoosi ryhmänä ovat hengityselinsairaudet. Työntekijät ovat olleet huolissaan omasta terveydestään, mutta myös erityisesti lasten terveydestä.

Talo on siirtynyt Setlementin omistukseen vuonna 2011. Rakennus oli huonokuntainen jo ostohetkellä, mutta ongelmien laajuus ei ilmennyt silloisten tutkimusten perusteella. Esiin nousseita ongelmia korjattiin omistamisen aikana ja varsinaisiin laajempiin tutkimuksiin ryhdyttiin vuonna 2018.

Kustannusarviot

Peruskorjauskustannuksista on tammikuussa 2020 pyydetty asiantuntija-arvio, jonka mukaan summa kohoa 420 000 euroon. Luku perustuu lomake-pohjaiseen kustannusarvioon, jossa korjauksen eri osa-alueet on eritelty. Samanlainen arvio on vertailun vuoksi pyydetty myös uudisrakennuksen kustannuksista, jolloin loppusummaksi muodostui 467 000 euroa.

Ottaen huomioon nykyisten tilojen heikko toiminnallisuus, joka ei muun laatutason tavoin kohene, vaikka rakennukseen tehtäisiin laajamittainen peruskorjaus, on uudisrakennus ainoa ratkaisu turvata Setlementti Vestiksen toiminnan jatkuvuus tontilla. Pihapiirin säilyminen hoidettuna on puolestaan riippuvainen Vestiksen toiminnan jatkumisesta.

3.1.6 Toiminta rakennuksessa

Setlementti Vestis tarjoaa monipuolista ja ihmisläheistä palvelua alueen asukkaille. Toiminnan tavoitteena on kehittää alueen toimintaa vastaamalla alueen asukkaiden ajankohtaisiin tarpeisiin. Talossa kokoontuu päivittäin erilaisia toimintaryhmiä, koulu- ja harrastekerhoja, Setlementin perhekerhoja sekä Eftis -iltapäivätoiminta. Ryhmissä saattaa olla jopa 30 ihmistä kerrallaan, sekä aikuisia että lapsia. Alueen asukkailla on mahdollisuus vuokrata tilaa omiin tilaisuuksiin edulliseen hintaan. Tiloissa on järjestetty erilaisia juhlia, kokouksia ja tapahtumia.

Vuonna 2019 Vestiksen perhetoiminnassa oli yhteensä 1903 käyntikertaa, aikuisia ja lapsia. Isä-lapsijumpassa kävi 32 isää ja 42 lasta. Iltapäivätoiminnassa oli 50 lasta ja kerhotoiminnassa 75 lasta. Leireille osallistui 88 lasta. Muita kävijöitä esimerkiksi talon vuokrauksien kautta, tapahtumissa ja iltaryhmissä oli 1067.

Toiminta on ennaltaehkäisevää työtä, jolla halutaan parantaa ihmisten hyvinvointia, lisätä sosiaalisia kontakteja ja osallisuutta sekä ehkäistä syrjäytymistä. Lapset pääsevät lisäksi harjoittelemaan leikin ja tekemisen lomassa sosiaalisia taitoja sekä vuorovaikutustaitoja.

Tarvetta olisi nykyistä suuremmille tiloille, jotta alueen asukkaiden tarpeisiin voitaisiin vastata paremmin. Suuremmilla tiloilla ja useammilla ryhmätiloilla toimintaa voitaisiin järjestää useammalle ryhmälle kerralla. Tällä hetkellä nykyiseen Vestiksen taloon kävijöitä mahtuu alakertaan noin 30 kerrallaan ja paloturvallisuussyistä yläkerrassa saa kävijöitä olla kerrallaan viisi. Gerbyn alue on Vaasan toiseksi suurin suuralue, jossa vuonna 2019 asukkaita oli 10 843. Uudistetussa talossa voisi kehittää myös lisää toimintaa iltai- aikaan, jolloin tila toimisi alueen asukkaiden ”olohuoneena”. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa alueen kaikille asukkaille pystyttäisiin järjestämään matalan kynnyksen toimintaa. Uudet viihtyisät tilat voisivat palvella myös alueen perheitä vuokrauskäytössä mahdollisia tilaisuuksia ja tapahtumia varten.

Uudisrakennuksella tavoitellaan esteettömyyttä, jotta toimintaan osallistuminen olisi mahdollista kaikille, myös liikuntarajoitteisille. Nykyiseen Vestis-taloon on rakennettu ulkoramppi, joka mahdollistaa sisälle pääsyn, mutta sokkeloisessa ja ahtaassa rakennuksessa liikkuminen on silti liikuntarajoitteisille haasteellista.



Näkymä kevyen liikenteen väylän suuntaan, taustalla asemakaavassa suojeltu kuusi



Näkymä kaupan pysäköintialueelta, 2019

Siirtyminen väistötiloihin

Vestiksen toiminta siirtyy syyskauden 2020 alkaessa väistötiloihin entisen Gerbyn päiväkodin tiloihin osoitteeseen Hietanummentie 3.

Kaikki toimintaa koskevat tiedot on saatu Setlementtiyhdistyksen toiminnanjohtaja Kirsi Ikäheimoselta.

3.1.7 Liikenne

Julkinen liikenne

Suunnittelualue on helposti saavutettavissa julkista liikennettä hyödyntäen sekä alueen sisällä, että kaupungista saavuttaessa. Bussilinjat 1, 2, 3 sekä muutamat erityislinjat kulkevat aluetta sivuten. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Gerbyn rantatiellä ja Väster-vikintiellä Antuntien kohdalla.

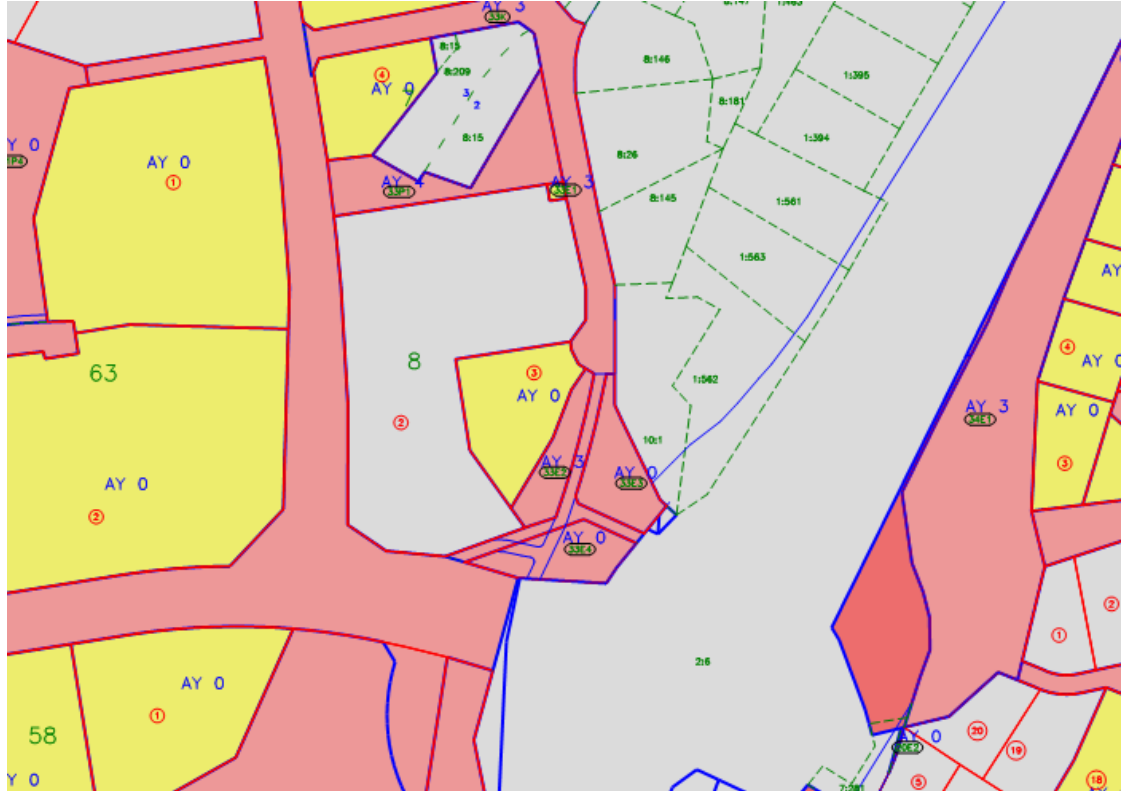
Pysäköinti

Tontille on kaavassa osoitettu pysäköintiin varattua aluetta kahdeksan auton tarpeita vastaava alue Isokyläntien tonttiliittymän läheisyyteen, mutta pysäköintialuetta ei ole rakennettu. Piha-alueella on silti mahdollista pysäköidä. Vestiksen toiminnan edellyttämä autopaikkatarve on noin kahdeksan autopaikkaa. Voimassa olevan kaavan mukainen pysäköintinormi on 1ap/50k-m², joka edellyttää viittä autopaikkaa (tontin rakennusoikeus 250 k-m²).

3.1.8 Maanomistus

Kaavoitettava tontti on Vaasan kaupungin omistuksessa ja sitä vuokraa Vaasan Setlementtiyhdistys ry.

Rakennuksen omistaa Vaasan Setlementtiyhdistys ry.



Maanomistus; punaiset ja keltaiset (vuokrattu) alueet omistaa Vaasan kaupunki, harmaat alueet yksityisomistuksessa

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

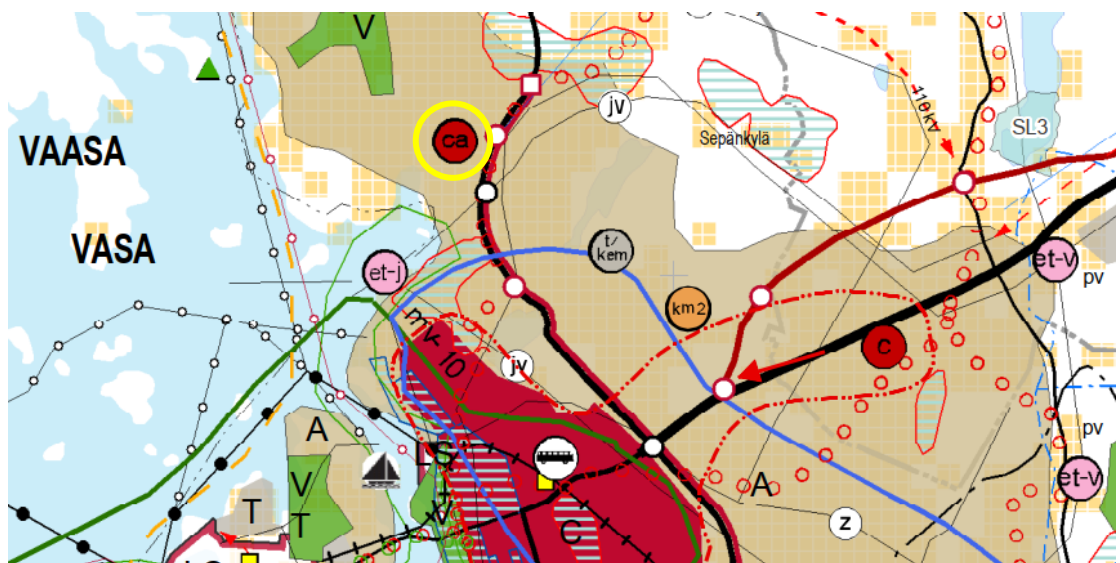
Henkilöliikenteen lisääntymistä tulee välttää tukemalla palveluiden ja työpaikkojen sijoittumista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Laadittava asemakaava toteuttaa näitä kestävän liikkumisen tavoitteita pyrkimällä turvaamaan lähipalvelut alueella.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama **Pohjanmaan maakuntakaava 2030**. Kaavassa alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A), keskustatoimintojen alakeskuksessa (ca), kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-1) sekä kaupunki-maaseutu vuorovaikutusvyöhykkeellä (kmk).

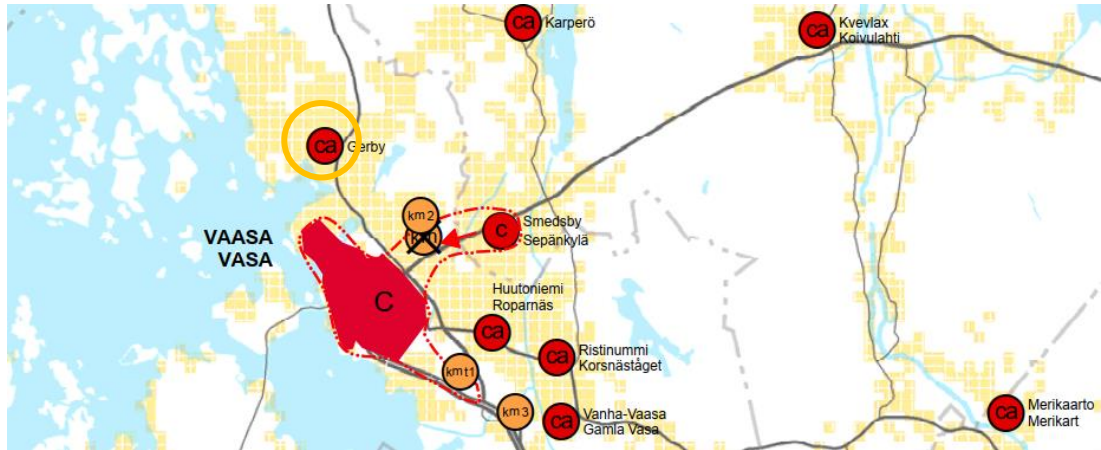
Aluetta koskevilla merkinnöillä korostetaan yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarvetta sekä kulttuuri- ja luonnonperinnön edistämistä, julkisen liikenteen kehittämistä, yhtenäisiä kaavoitusperiaatteita sekä alueen saavutettavuutta.

Laadittava asemakaava noudattaa näitä maakuntakaavan kehittämisperiaatteita.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta (kaavoitettavan alueen sijainti ympäröity keltaisella)

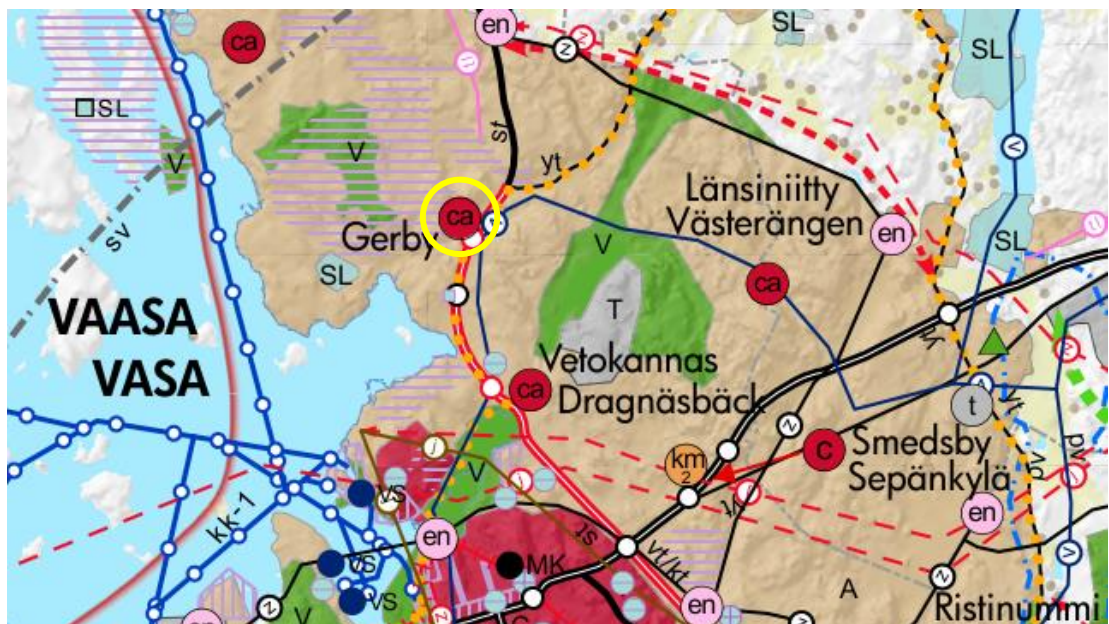
Pohjanmaan maakuntakaavan **Vaihekaavasta 1** "Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaalla" hyväksyttiin maakuntahallituksen kokouksessa 14.5.2012 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2013. Kaavassa alue sijaitsee keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca) määritellyllä alueella.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaavasta 1

Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus 2040 oli kesällä 2019 pidetyn lausuntokierroksen perusteella päivitetystä muodossa nähtävillä 9.12.2019–31.1.2020. Kaavaehdotus hyväksyttiin maakuntahallituksessa 24.2.2020. Tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020, joka korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihekaavakkaavat.

Kaavassa ak1099 alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A), keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca), kaupunki-kehittämisen vyöhykkeellä (kk-1) sekä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön reunalla.



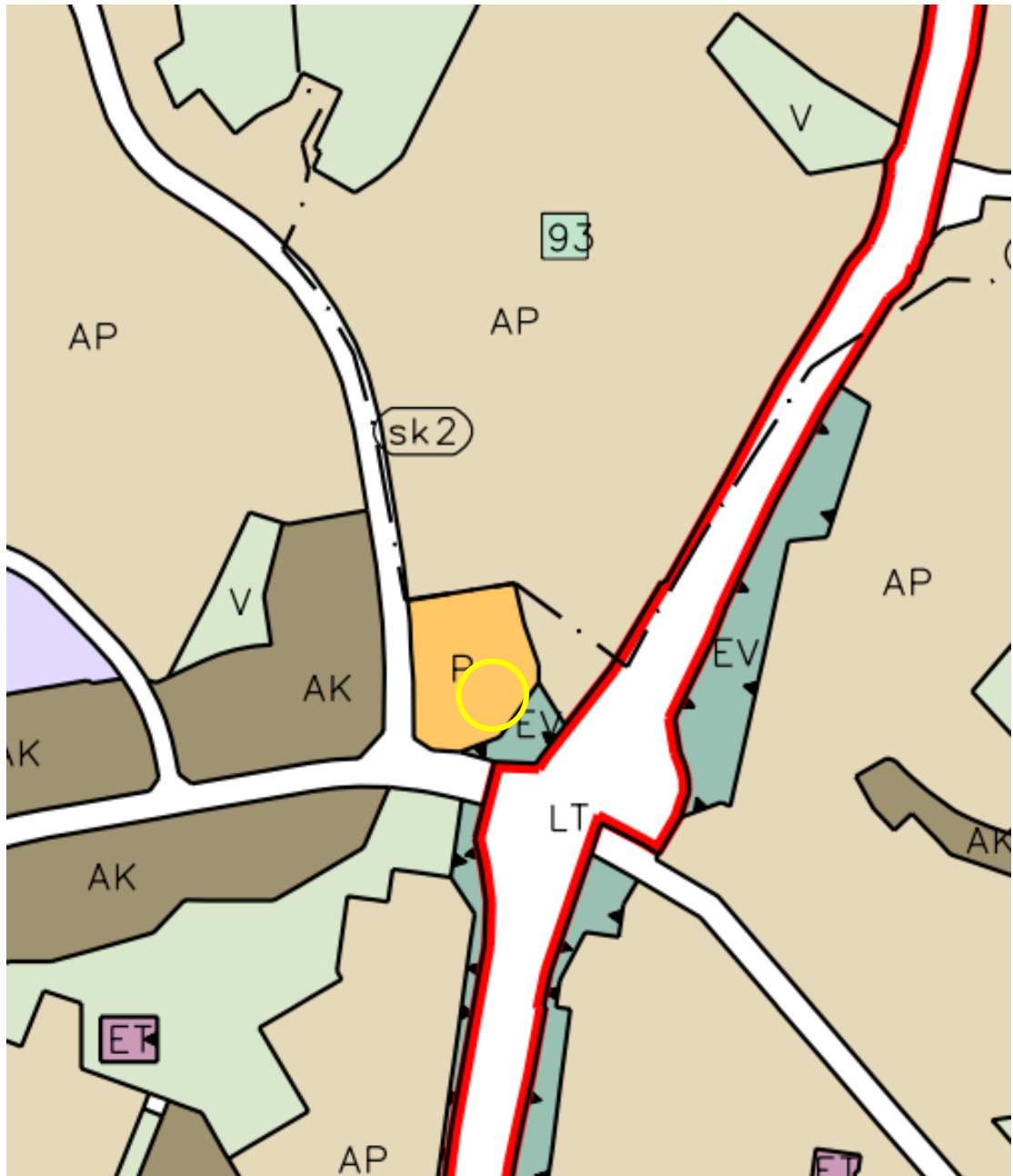
Ote Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2040

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä **Vaasan yleiskaavassa 2030** suunnittelualueen merkintänä on Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P).

Ympäröivien alueiden merkintöjä ovat suojaviheralue (EV), pientalovaltainen asuntolualue (AP), yleisen tien alue (LT) ja valkoisella merkityt katualueet. Lillbyn vanha kyläalue kaava-alueen pohjoispuolella on merkitty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk2).

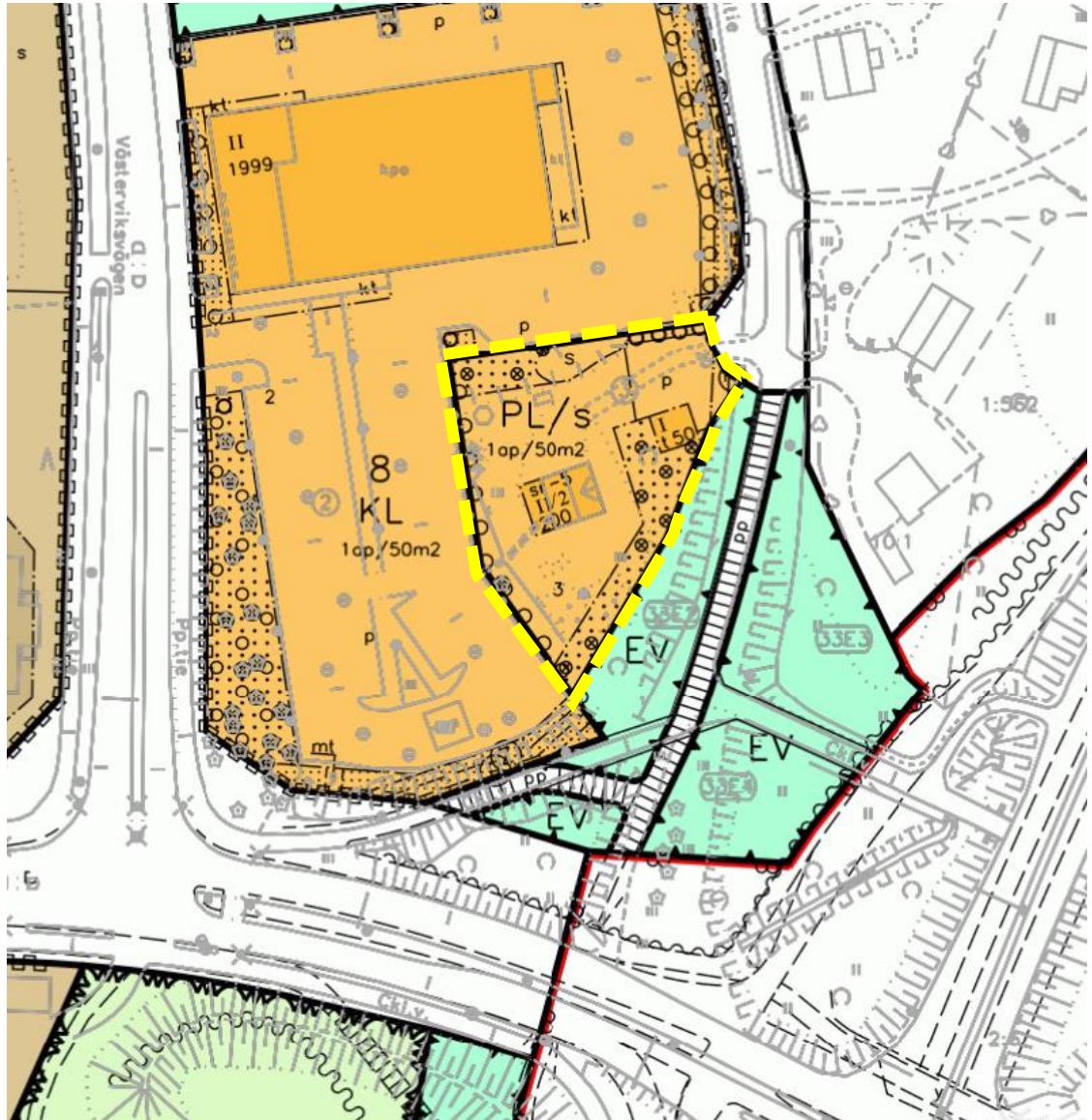
Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.1.2012 hyväksymä **asemakaava numero 978**, jossa kaavoitettava alue on osoitettu Lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PL/s). Rakennusoikeudeksi on määriteltä 200 k-m² suojellulle päärakennukselle ja 50 k-m² talousrakennukselle. Alueelle sallitusta kerrosalasta enintään 10 prosenttia voi olla myymälätilaa. Kerroskorkeudeksi on merkitty 1½. Tontille on rakennettava 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohden.

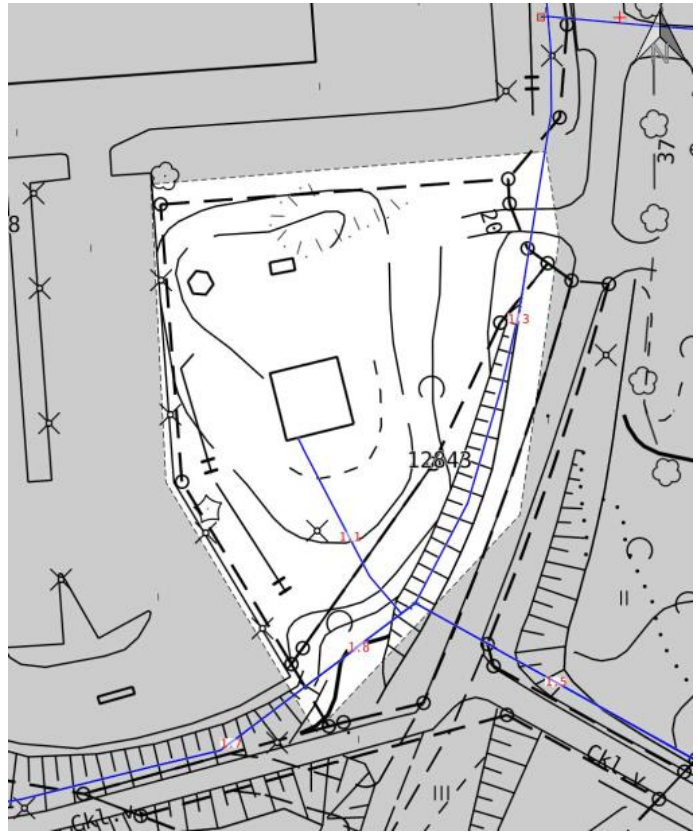


Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus

Kaavaa ympäröivillä alueilla on itäpuolella voimassa asemakaava nro 1055 ja muualla kaava nro 978. Kaupan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL) rakennusoikeudella 1999 k-m². Alskatintien liikennealuetta vasten on osoitettu suojaviheralue (EV).

[illegible]

28 / 47



Elisa



Ilmakuva vuodelta 2018 ja kiinteistörajat

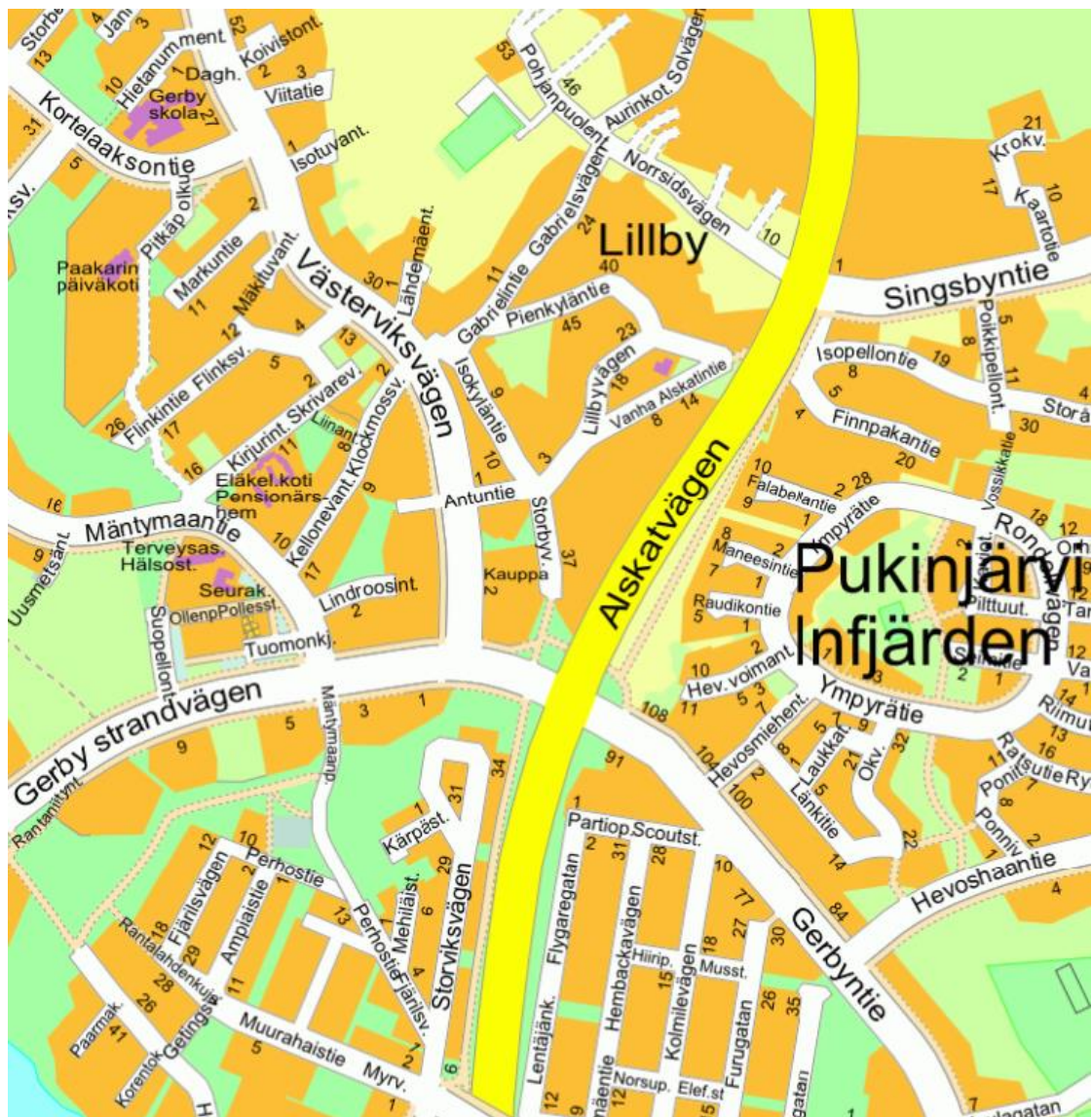
3.2.2 Liikenneverkko

Kevyen liikenteen reitit

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä kulkee kevyen liikenteen reitit Isokyläntien jatkeena, Gerbyn rantatiellä ja Västervikintiellä. Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet sekä Gerbyn ja Västervikin suunnalta, että keskustasta saavuttaessa. Suunnittelualueelta on Vaasan torille matkaa noin 4,6 kilometriä ja alueiden välillä kulkee osaksi kauniina rantareittinä toteutettu pyörätie.

Liikenneväylät

Suunnittelualuetta sivuavat Alskatintie (seututie 724), Västervikintie ja Gerbyn rantatie, jotka ovat Vaasan ja Mustasaaren tie- ja katuverkkoselvityksen mukaan luokiteltu pää- ja kokoojaväyliksi. Tonttiliittymä kaava-alueelle on osoitettu Isokyläntien katualueelta.



Liikenneverkko Vaasan kaupungin opaskartalla

Maantien 724 parantaminen välillä Isolahti – Singsbyntie

Suunnittelualueen näkyvässä sijaitsevan Alskatintien ja Gerbyn rantatien risteuksen parantaminen sisältyy laajempaan suunnitelmaan Valtatien 8 (moottoritie), maantien 724, Vaasan Yhdystien ja Alskatintien parantaminen.

Tiesuunnitelma mt 724 Isolahti–Singsbyntie on Liikenne- ja Viestintävirasto Trafico-min hyväksyttävänä. Hankkeen toteuttaminen odottaa rahoituspäätöstä.



Ote esitteestä Valtatie 8 ja maantie 724, Vaasan Yhdystien ja Alskatintien parantaminen (Ely-keskus ja Vaasan kaupunki)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimisesta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 10.12.2019, kun kokous hyväksyi vuoden 2020 kaavoituskatsauksen. Asemakaavan muutostyön käynnistämiseksi laadittu aiesopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.2.2020.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavatyön osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset ja lautakunnat
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntateknikka, rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, Gerby-Västervik kotiseutuyhdistys ry
- Alueen työntekijät ja käyttäjät

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 28.2.2020 asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13 sekä kotisivuilla www.vaasa.fi. Viireille tulosta ilmoitettiin lisäksi 21.2.2020 päivätyllä kirjeellä hankkeen osallisille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN NÄHTÄVILLÄOLO:

20.2.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **28.2.-13.3.2020** ja siitä on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuultuksella.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä materiaali on ollut nähtävillä **2.-15.6.2020**. Kaavaluonnoksesta pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO:

Kaavaehdotus ja siihen liittyvä materiaali on ollut julkisesti nähtävillä **2.9.-1.10.2020**. Asemakaavasta on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomais- ja/tai työneuvotteluita. Kaikissa kaavan kuulutusvaiheissa pyydetään viranomaisilta ja yhteistyötahoilta lausunto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on turvata Setlementti Vestiksen edellytykset jatkaa toimintaansa tontilla ja myös pyrkiä varmistamaan vanhan pihapiirin säilyminen alueen yhteisöllisyyttä tukevassa käytössä.

Tavoitteena on selvittää, onko tontin huonokuntoiseksi todetulle rakennukselle määriteltä suojelumerkintä mahdollista poistaa ja osoittaa rakennusoikeutta uudisrakennukselle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Hankkeen alussa kaavalle asetetut tavoitteet ovat säilyneet samoina, eikä uusia tavoitteita ole prosessin edetessä ilmennyt.

4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

20.2.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.-13.3.2020. Kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja suunnitelluista menettelyistä annettiin 4 lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Jäljessä tiivistelmät ja kaavoituksen vastine kursiivilla.

Vaasan Vesi

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärihuoltoon. Vaasan Vedellä ei ole lausuttavaa tähän kaavahankkeeseen.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Vaasan Veden aloitteesta seuraavissa kaavavaiheissa lausuntoa ei enää pyydetä Vaasan Vedeltä.

Vaasan Sähkö Oy, Kaukolämpöyksikkö

Viereinen kauppakiinteistö on liitettynä kaukolämpöön. Tämän kiinteistön talojohdosta on myös mahdollista liittää Vestiksen tilalle tuleva uusi kiinteistö kaukolämpöverkkoon. Vaasan Sähkö Oy:n kaukolämpöyksiköllä ei ole huomauttamista asemakaavaan ak1099 Vestis.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaukolämpöyksikön aloitteesta seuraavissa kaavavaiheissa lausuntoa ei enää pyydetä kaukolämpöyksiköltä.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitos pitää kaavan tavoitteita kannatettavina, koska uudisrakennuksen myötä kohteen turvallisuustaso paranee. Näin ollen tulisi OASissa arvioida myös vaikutukset turvallisuuteen. Eli kohtaan ”Vaikutusten arviointi kaavatyössä” lisätään sanat ”ja turvallisuus” alakohtaan ”Vaikutukset ihmisten elinoloihin”.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan selostuksen kohdassa 5.3.2 ”Vaikutukset ihmisten elinoloihin” tullaan arvioimaan kaavan vaikutukset turvallisuuteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tältä osin kuitenkaan päivitetä, sillä turvallisuusnäkökulman huomioiminen sisältyy ihmisten elinoloihin aiheutuvien vaikutusten arviointiin liittyvän pääotsikon alle.

Pohjanmaan museo

Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Vestiksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (PL/s)

Alueen maisemallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Vanha pihapiiri näkyvällä paikalla on erityisesti huomioitava uudisrakennusta suunniteltaessa. Uudisrakentaminen ja mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa siten, että se muodon, materiaalien, värityksen ja rakentamistavan osalta noudattaa perinteisiä tapoja ja sopeutuu Lillbyn kyläalueen ilmeeseen.

Päärakennuksen kerrosluvuksi on määriteltä 1½, nykyisen purettavaksi osoitetun rakennuksen mukaisesti, mutta rakennusalan koko on esteettömyyssiistä mitoitettu yksikerroksisen uudisrakennuksen toteutus huomioiden. Rakennus tulisi kuitenkin mielellään olla korkeampi kuin yksikerroksinen. Sanallisissa kaavamääräyksissä on maininta, että päärakennukseen liittyviä katoksia, terasseja ja lasitettuja puolilämpimiä tiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta liikennemelusta johtuen ei rakennusalan kaakkoispuolelle. Edellä mainittuja tiloja ei lasketa tontin rakennusoikeuteen. Rakennuksessa on oltava konesaumattu peltikatto, kattomuotona harjakatto ja julkisivuverhoilu puuverhoilu.

Talousrakennukselle on osoitettu erillinen rakennusala Isokyläntieltä saavuttaessa. Rakennus tulee olla harjakattoinen, 1-kerroksinen ja kooltaan enintään 50 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen ulkoasun tulee mukailla päärakennuksen toteutusta. Jätehuolto, ulkovarastointi ja muu toimintaa palveleva tilantarve voidaan toteuttaa talousrakennukseen.

Tontin pihamaalle on mahdollista rakentaa kolme erillistä, enintään 10 m² suuruista toimintaa tukevaa piharakennusta (huvimaja, leikkimökki, pyöräkatos tms.) joita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa enintään 20 % olla myymälätilaa.

Näkyvällä paikalla ja alueen yhteisöllisyyden symbolina toimivan rakennuksen identiteettiä tulee korostaa Gerby-Västervikin alueen kokoontumispaikan edellyttämällä tavalla niin, että rakennuksen ulkopuolelta ilmenee paikan nimi (Vestis).

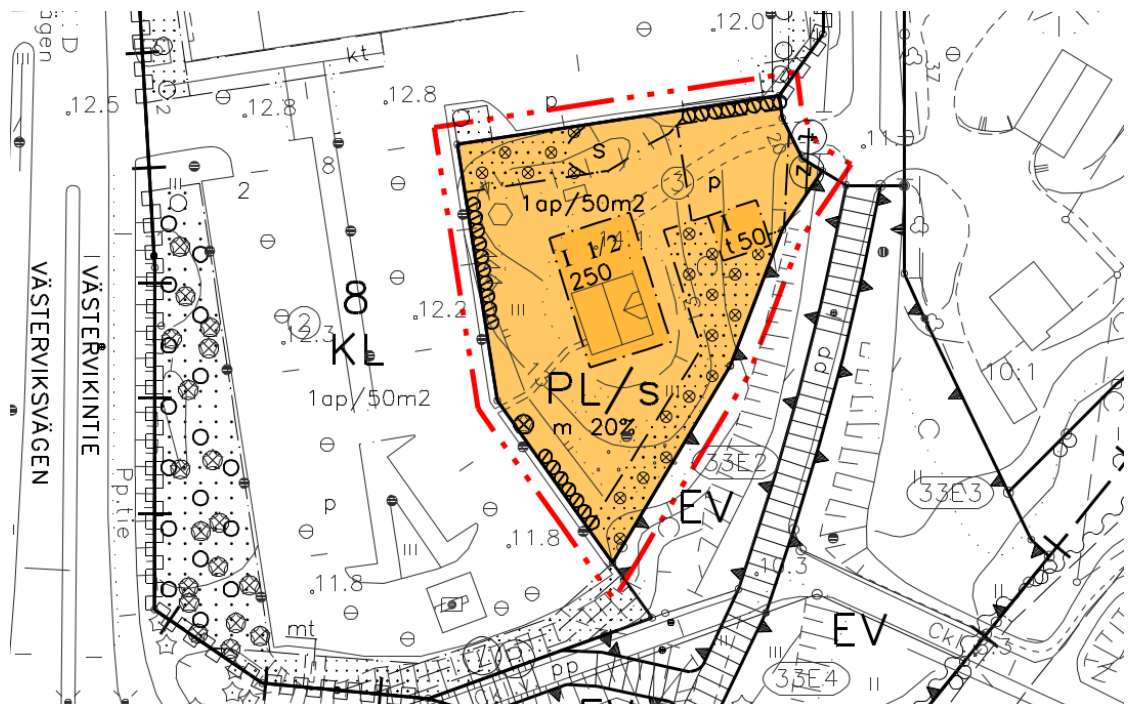
Autopaikkoja on tontilla oltava pysäköintinormin 1ap/50 k-m² perusteella kuudelle autolle. Kaavassa on merkitty pysäköintialueeksi (p) varattu tontinosa Isokyläntien liittymän läheisyyteen. Pysäköintialue tulee jäsentää merkitsemällä pysäköintiruudut näkyviin maahan upotettavilla kiveyksillä tai muulla vastaavalla tavalla. Aluetta ei saa asfaltoida, sillä pysäköintiin varatun alueen pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä.

Tontin pintavesien luonnollinen imeytyminen maastoon ja alueella syntyvien hulevesien viivyttäminen tulee huomioida pääosin tontin sisällä.

Alueen osa, jolla puusto on säilytettävä, on osoitettu enimmäkseen tontin sille osalle, jolle kantautuu eniten liikenteen melua läheisiltä liikenneväyliltä. Ulko-oleskelua varten tarkoitettuja alueita tai katoksia ei tästä syystä sallita tontin kaakkoisosiin. Alueella on runsaasti suuria lehtipuita ja niiden säilyminen on myös näkymien kannalta tärkeää.

Kaupan pysäköintialueen puoleisella rajalla kasvaa suuri suojelluksi määritelty kuusi. Aiemmin tontin rajalla ollut istutettava puurivi on muutettu istutettavaksi pensasaidaksi, jotta maisemallinen näkymä kumpareelle säilyy. Istutettavat pensaat antavat näkösuojan Vestiksen pihamaalta pysäköintialueen suuntaan.

Tontin pohjoisreunalla on suojeltu avokallio, joka tulee säilyttää avoimena. Lisäksi tontilla jäljellä olevia, asumisen historiasta kertovia elementtejä, kuten istutuksia ja kulkureittejä, on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Maanpinnan korkeuksia ei saa oleellisesti muuttaa.



Asemakaavaaluonnos 25.5.2020



Asemakaavan havainnekuva 25.5.2020

Ilmakuvan päälle laaditusta asemakaavan havainnekuvesta ilmenee alueen istutuksia ja puuston määrä, sekä kaavan mukainen rakentaminen.

Uudisrakennusten tyylin osalta tavoitellaan oheisten ideakuvien kaltaista toteutusta tai muuta vastaavaa kaavamääräykset täyttävää rakennustapaa.



Uudisrakennuksen ideakuvia (www.finnlog.fi)

4.5.1 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

25.5.2020 päivätty asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä materiaali on ollut nähtävillä **2.-15.6.2020**. Kaavaluonnoksesta annettiin 4 ennakkolausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Alkuperäiset kannanotot on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia. Jäljessä jokaisesta tiivistelmä ja kaavoituksen vastine kursivoilla.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitos toteaa antaneensa lausunnon jo kaavan OAS-vaiheessa. Luonnosvaiheen lausunnossa Pelastuslaitos suosittelee, että ”suojeltava puu” asemakaavamääräyksen selvitykseen lisätään mahdolliset toimenpiteet jos/silloin kun puun olemassaoloa joudutaan turvallisuussyistä harkitsemaan.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavassa puu merkitään suojeltavaksi vain painavista syistä. Puun on oltava näkymään erityistä lisäarvoa antava ja selvästi vaikutettava hyväkuntoiselta. Puun kuntoa on tontin vuokraajan toimesta myöhemminkin säännöllisesti havainnoitava sen aiheuttaman mahdollisen riskin kartoittamiseksi. Vestiksen osalta kyseessä on arviolta 100-vuotias hyväkuntoinen ja komea metsäkuusi, joka hallitsee piha-alueen näkymää aina Gerbyn Rantatielle ja Västervikintielle saakka. Metsäkuuset voivat elää noin 300-vuotiaiksi, eikä ole mitään syytä olettaa, että jo aiemmassa asemakaavassa suojelluksi merkitty pihakuusi olisi turvallisuusriski. Mikäli se myöhemmin erillisselvityksellä sel-laiseksi todetaan, on turvallisuusnäkökulma aina etusijalla ja siinä tilanteessa kuusi on mahdollista kaataa.

Pohjanmaan museo

Pohjanmaan museo toteaa, että kaavaluonnoksessa on huomioitu kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen sekä alueen arvot. Asemakaavamääräyksissä ohjataan näiden arvojen huomioimiseen ja mittakaavaltaan vastaavaan rakentamiseen. Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Vaasan Sähköverkko

Vaasan Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseiseen asemakaavaluonnokseen.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (lausunto saapui 23.6.2020)

Ely-keskus toteaa, ettei asemakaavan valmisteluasiakirjoihin ole liitetty kohdetta koskevaa kuntokartoitusta tai muuta materiaalia, josta rakennuksen kunto tai korjauskel-poisuus voitaisiin päätellä.

Lisäksi lausunnossa todetaan, että lähtökohtaisesti rakennussuojelun purkua koskevan asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee selvittää tarkasti kohteen rakennustekniikkaan ja käyttöturvallisuuteen liittyvä kunto sekä arvioida ovatko mahdolliset rakennuksessa havaitut vauriot syntyneet suojelupäätöksen teon jälkeen, huollon laiminlyönnin tai sopimattomien korjausmenetelmien johdosta. Kaavaratkaisun tulee perustua myös riittävään selvitykseen rakennuksen kulttuurihistoriallisesta ja/tai arkkitehtonisesta arvosta, mikä voi edellyttää kaavan yhteydessä laadittavaa rakennushistoriallista selvitystä.

Mikäli selvitysten perusteella katsotaan, ettei kohdetta ole sen historiallinen tai arkkitehtoninen arvo, korjausten laajuus ja kustannukset huomioiden enää tarkoituksenmukaista suojella, se tulee kaavoituksen yhteydessä tai viimeistään ennen purkutöitä dokumentoida riittävällä tarkkuudella.

Asemakaavan suojelumääräys koskee rakennuksen ulkoista hahmoa, mikä mahdollistaa rakennuksen laajahkot saneeraustyöt suojelumääräyksen asettamissa rajoissa, mikä tulee myös huomioida kaavahankkeen / korjaustöiden arvioinnin yhteydessä.

Koska valmisteluasiakirjoihin ei ole liitetty kaavakartan lisäksi muuta aineistoa, ELY-keskus ei voi ottaa tässä vaiheessa tarkemmin kantaa siihen onko suojelumääräyksen poistaminen asemakaavan muutoksen yhteydessä perusteltua. Asemakaavan muutos sekä kohteen selvitystarve tulee valmistella yhteistyössä aluevastuuseumeon kanssa. ELY-keskuksella ei ole asemakaavan muutosluonnoksen osalta tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Ely-keskuksen lausunnossa kaivatut asiat on kerrottu kaavaselostuksen kappaleessa ”3.1.4 Rakennushistoriaselvitys ja suojeluarvot”, sivut 16-19.

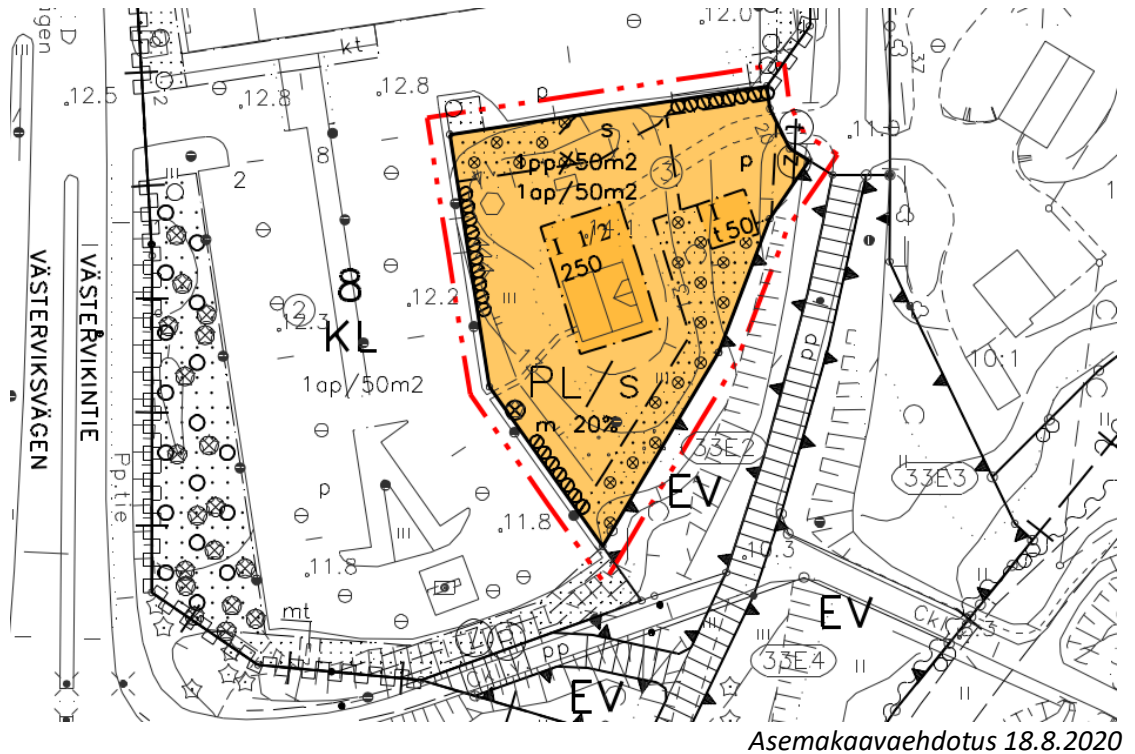
Vaasan Setlementtiyhdistyksen omistaman kuntokartoituksen sisältö on referoitu kaavaselostuksessa. Samoin on kerrottu Pohjanmaan museon (Outi Orhanen) ja kaavoituksen (Anne Majaneva) 8.4.2020 yhteistyönä laatima arvotus Vestiksen rakennuksesta, sekä syyt jotka johtivat rakennuksen tämän hetkiseen kuntoon (mm. sädesientä viidessä kahdestatoista rakenneavauksesta).

Purettavaksi aiottu kohde on asianmukaisesti dokumentoitu; rakennuksen piirustukset ovat arkistoituna Vaasan kaupungin rakennusvalvonnan arkistossa ja pihapiirin, sekä sen rakennusten aiemmat vaiheet ilmenevät Pohjanmaan museon vuonna 1995 laatimasta Gerby – Lillby rakennusinventoinnista.

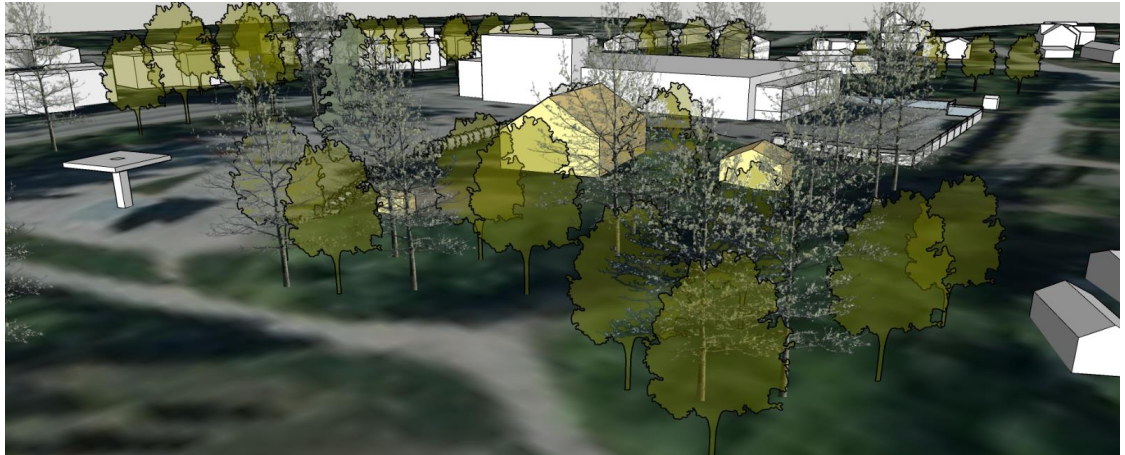
Investigo Oy:n laatima kuntokartoitus sekä Pohjanmaan museon ja Vaasan kaupungin yhteistyönä laatima arvotus Setlementti Vestiksen rakennuksesta on lähetetty Ely-keskukseen lausunnon antaneille tiedoksi 3.8.2020.

4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella kaavaan ei ilmennyt muutostarpeita. Jatkosuunnittelulla kaavaa työstettiin kaavaehdotukseksi lisäämällä polkupyöräpaikoitusta koskeva määräys, jonka mukaan tontille on rakennettava yksi runkolukittava ja/tai säältä suojattu polkupyörän säilytyspaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Tontin rakennusoikeuden 300 k-m² mukaan laskettuna se tarkoittaa 6 polkupyöräpaikkaa.



Asemakaavan muutoksen mukainen näkymä Isokyläntien ja Antuntien risteyksen suunnasta



Asemakaavan muutoksen mukainen näkymä Gerbyn Rantatien ja Alskatintien risteuksen suunnasta



*Asemakaavan muutoksen mukainen näkymä Gerbyn Rantatien ja Västervikintien risteyksestä
Asemakaavan havainnekuvia 18.8.2020*

Lisää 3D-mallinnuksesta tallennettuja kuvia eri suunnilta on esitetty kaavan liitteessä 2, Havainnemateriaali.

4.5.3 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

5.1.1 Mitoitus ja palvelut

Kaava-alue on kooltaan kaavoitettavan tontin laajuinen.

- Pinta-alaltaan 2173 m² suuruisen tontin käyttötarkoituksmerkintänä on PL/s, lähi-palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
- Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m², joista 250 k-m² päärakennuk-selle ja 50 k-m² talousrakennukselle. Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0.14.
- Tontille on lisäksi mahdollista rakentaa kolme erillistä, enintään 10 m² suuruista toimintaa tukevaa piharakennusta (huvimaja, leikkimökki, pyöräkatos tms.) joita ei lasketa tontin rakennusoikeuteen.
- Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta enintään 20 % saa olla myymälätilaa.
- Pysäköintinormit: 1 autopaikka/50k-m² ja 1 polkupyöräpaikka/50k-m².

5.1.2 Korttelialueet

LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (PL/s)

- Alueen maisemallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Tontilla jäljellä olevia, asumisen historiasta kertovia elementtejä, kuten istutuksia ja kulkureit-tejä, on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.
- Uudisrakentaminen ja mahdollinen aitaaminen tulee toteuttaa siten, että se muodon, materiaalien, värityksen ja rakentamistavan osalta noudattaa perintei-siä tapoja ja sopeutuu Lillbyn kyläalueen ilmeeseen.
- Rakennuksissa on oltava konesaumattu peltikatto, kattomuotona harjakatto ja julkisivuverhoilu puuverhoilu.
- Rakennuksiin liittyviä katoksia, terasseja ja lasitettuja puolilämpimiä tiloja saa ra-kentaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei rakennusalan kaakkoispuolelle. Edellä mainittuja tiloja ei lasketa tontin rakennusoikeuteen.
- Kaavakartalla määritellyn rakennusoikeuden lisäksi tontille voidaan rakennusalo-jen ulkopuolelle sijoittaa 3 erillistä, enintään 10 m² suuruista piharakennusta (hu-vimaja, leikkimökki, pyöräkatos tms.)
- Paikan identiteettiä tulee korostaa niin, että rakennuksen ulkopuolelta ilmenee paikan nimi.
- Maanpinnan korkeuksia ei saa oleellisesti muuttaa.
- Tontin pintavesien luonnollinen imeytyminen maastoon ja alueella syntyvien hu-levesien viivyttäminen tulee huomioida pääosin tontin sisällä.

5.1.3 Muut alueet

Asemakaavaan ei sisälly muita alueita.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ml. kulttuuriympäristö

Kaavoitettava alue sijaitsee maisemassa keskeisellä paikalla ja osana vilkasliikenteisten väylien näkymää.

Kaavan toteuduttua kohteen maisemallinen arvo säilyy, sillä rakentamista ohjataan tavanomaista tarkemmilla kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu turvaa alueen ympäristön laatua ja pyrkii pitämään näkymän keskeiset asiat ennallaan.

Asemakaavamääräyksillä säilytetään tontin ympäristö, kuten olemassa oleva puusto ja avokalliot. Mahdollisuuksien mukaan myös jäljellä olevia, asumisen historiasta kertovia elementtejä, kuten istutuksia ja kulkureittejä toivotaan säilyvän. Kumpareella olevaa pihapiiriä ja sen luomaa mielikuvaa pyritään korostamaan sopeuttamalla uudisrakentaminen kyläalueen perinteiseen ilmeeseen. Kaavassa annetaan myös mahdollisuus täydentää pihapiiriä pienillä ulkorakennuksilla.

Uudisrakentaminen on tyyliltään perinteistä ja julkisivuiltaan puuverhoiltua, katto-
muotona tulee olla harjakatto. Uusi päärakennus on samaa mittakaavaa kuin tontilta purettavaksi osoitettu entinen asuinrakennus ja sijaitsee purettavan rakennuksen paikalla. Mikäli toiminnallisuus sen sallii, on päärakennus edeltäjänsä mukaisesti 1½-kerroksinen.

Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Lillbyn vanha kyläalue on yleiskaavassa määritelty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä.

Kaavan mukaisesta tilanteesta laadittua havainnemateriaalia on esitetty kappaleessa 4.5.2. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen ja laajemmin kaavan liitteessä 2, Havainnemateriaali.

5.2.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavalla tuetaan alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä turvaamalla Setlementti Vestiksen toimintaedellytykset vuokraamallaan tontilla. Kaavan myötä palveluiden säilyminen parantaa alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Kerhotoiminnan ja sosiaalisten palveluiden sijainti kaupan läheisyydessä helpottaa perheiden päivittäistä asiointia.

Kaavamuutos antaa paremmat mahdollisuudet kehittää tontin piha-aluetta ja sisätiloja paremmin vastaamaan toiminnan ja kävijöiden tarpeita. Ratkaisu mahdollistaa myös erilaisten palveluiden ja kokoontumisten pitkäjänteisen kehittämisen sekä edellytykset panostaa alueen, tilojen ja toiminnan laatuun.

Asemakaavan muutoksen seurauksena Vestiksen kävijät ja työntekijät pääsevät nauttimaan uusista terveellisistä toimitiloista, jotka on suunniteltu paikan toimintaa silmällä pitäen. Ilmanvaihto, vesi- ja viemäri sekä sähköistykseen liittyvät ratkaisut nousevat toiminnan edellyttämälle tasolle. Toimisto- ja kokoontumistilat, saniteettitilat, ruoanlaittoon tarkoitetut tilat sekä varasto- ja säilytyskäyttöön tarkoitetut tilat muuttuvat kaavan toteutumisen myötä käyttäjille ja työntekijöille turvallisiksi, nykyaikaisiksi ja käytännöllisiksi.

Kaavamuutoksen myötä toimitilojen paloturvallisuus paranee asetusten edellyttämälle tasolle ja hätäpoistumistiet ja esteettömyys on huomioitu asianmukaisella tavalla.

5.2.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu infran rakentamiskustannuksia. Setlementtiyhdistyksen tiloissa harjoittama toiminta on yhteiskunnan kannalta arvokasta ja tukee erityisesti alueen lapsiperheitä.

5.2.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä tontin toiminta ja siitä aiheutuva liikennemäärä säilyy lähes ennallaan. Olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen aikana tontille suuntautuva kuorma-autoliikenne hetkellisesti lisääntyy, mutta samaan aikaan Vestiksen toiminta on muualla väistötiloissa ja päivittäinen kävijöiden tuottama liikenne puuttuu. Kaavamuutos ei näin arvioiden aiheuta mainittavia liikenteellisiä vaikutuksia.

5.2.5 Riskikartoitus

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, ei tontilla olevaa suojelluksi määritettyä rakennusta saa purkaa, eikä uudisrakennusta rakentaa. Setlementti Vestiksen toiminta ei voi jatkua huonokuntoisessa rakennuksessa, vaan sen on siirryttävä muualle. Suojelurakennus jää tyhjilleen ja pihapiiri autioituu. Taloudelliset realiteetit rakennuksen ylläpitämiseksi muuttuvat aiempaakin heikommiksi.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön suurin häiriötekijä syntyy lähistöllä olevilta vilkkailta liikenneväyliltä kantautuvasta liikennemelusta. Yhdystien aluevaraussuunnitelman yhteydessä vuonna 2009 laaditun meluselvityksen mukaan Vestiksen tontilla päivämeluarvot vaihtelevat

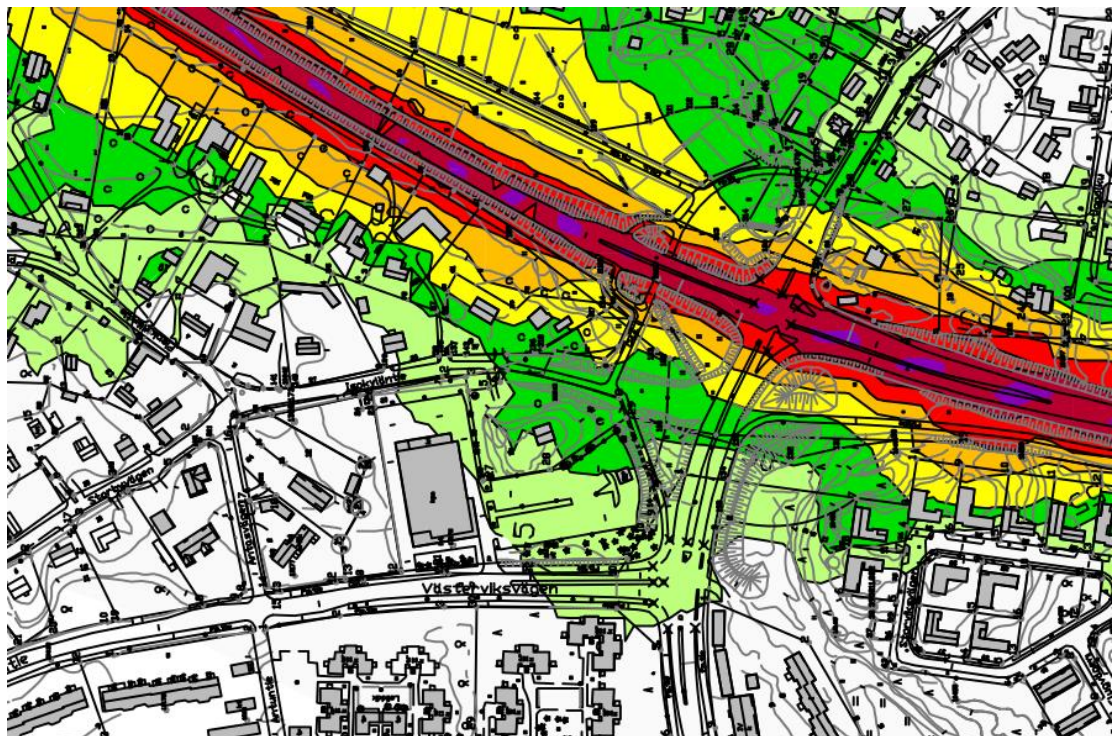
45.0 dBA ja 60.0 dBA välillä. Liikennemelusta annetut säädökset eivät kuitenkaan koske lähipalvelurakennusten korttelialueeksi osoitettuja alueita. Mikäli tilannetta tontilla halutaan parantaa, on ulkotilojen sijoittelulla ja rakennuksen antamalla melusuojoilla mahdollista vaikuttaa alueen viihtyvyyteen liikennemelua vähentävästi.

Valtioneuvosto on alla mainittuja erikseen määriteltyjä toimintoja koskien antanut päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyvyyden turvaamiseksi.

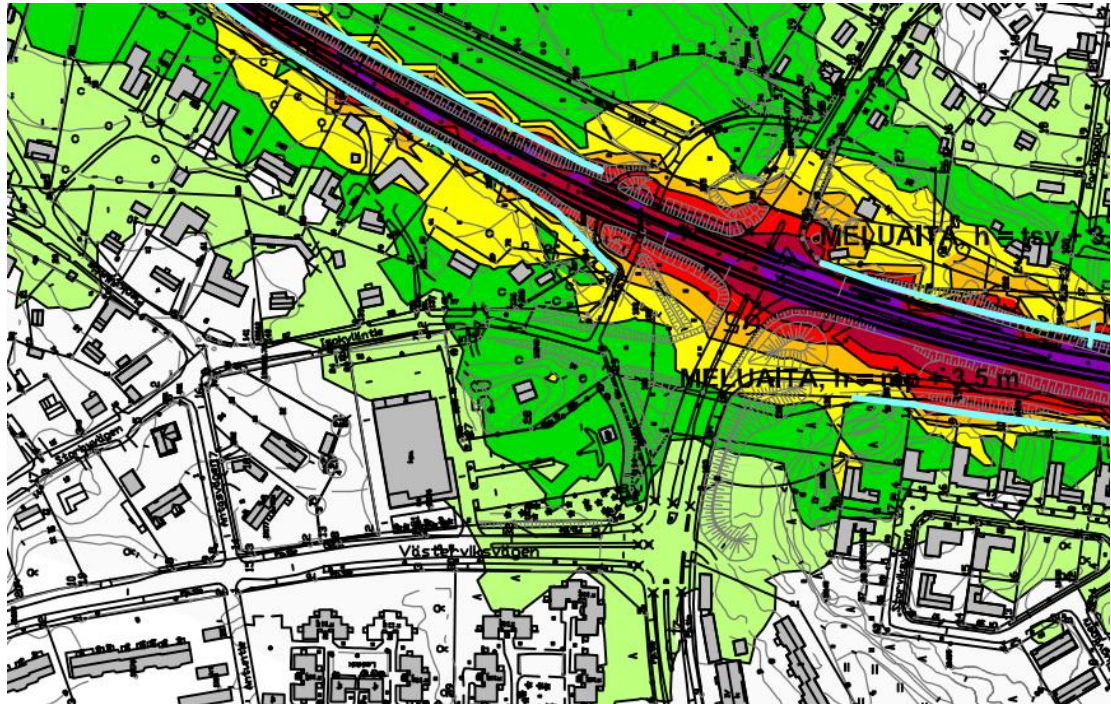
Ulkotilojen osalta melutaso ei saa *asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla* ylittää ulkona melun päiväohjearvoa 55 dB (klo 07–22) tai yöohjearvoa 50 dB (klo 22–07).

Tiukemmat ohjearvot koskevat *loma-asumiseen käytettäviä alueita, leirintäalueita, taajamien ulkopuolella olevia virkistysalueita ja luonnonsuojelualueita*, joilla melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB.

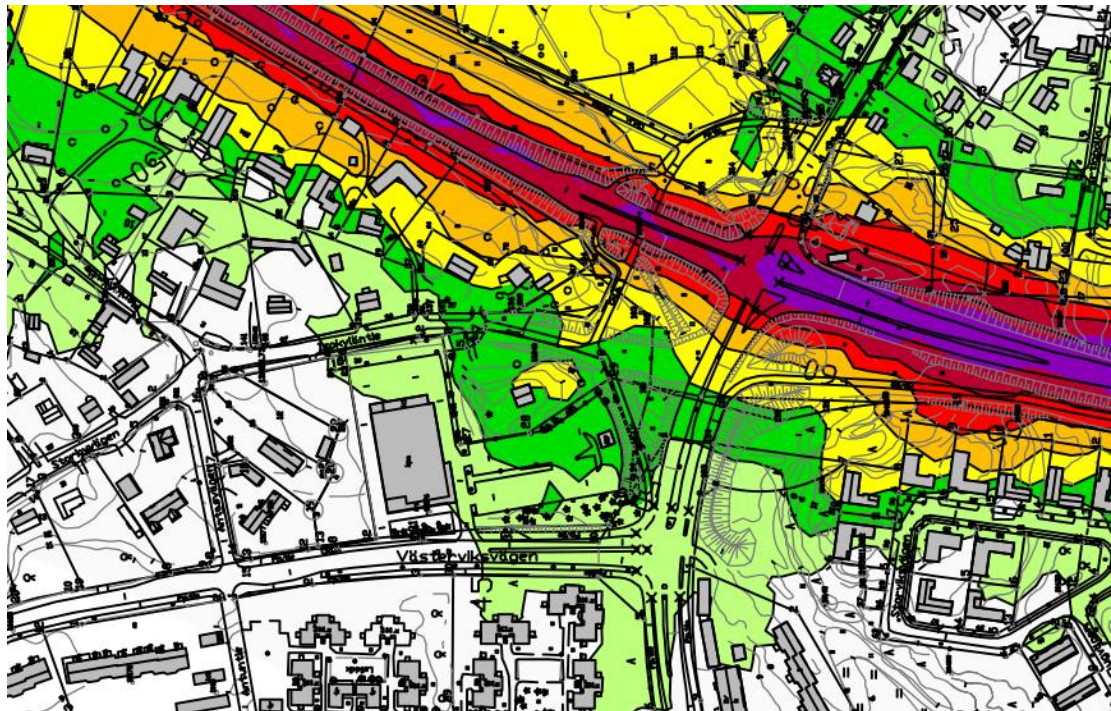
Sisätilojen osalta asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.



Vt8 ja st 724 Vaasan Yhdystien aluevaraussuunnitelma, Meluselvitys
Tilanne v.2009 Vestiksen tontilla, päivämelutaso 45.0-50.0 dBA ja 50.0-55.0 dBA.



Vt8 ja st 724 Vaasan Yhdystien aluevaraussuunnitelma, Meluselvitys
Ennustetilanne v.2030 Vestiksen tontilla, päivämelutaso melusuojuuksella 45.0-50.0 dBA,
50.0-55.0 dBA ja hyvin pienellä osalla puilla istutettavaa aluetta 55.0-60.0 dBA.



Vt8 ja st 724 Vaasan Yhdystien aluevaraussuunnitelma, Meluselvitys
Ennustetilanne v.2030 Vestiksen tontilla, päivämelutaso ilman melusuojausta 45.0-50.0 dBA,
50.0-55.0 dBA ja puilla istutettavalla osalla 55.0-60.0 dBA.

Tontin naapurina olevan päivittäistavarakaupan tavarantoimitus tapahtuu pääasiassa öiseen aikaan ja saattaa aiheuttaa joitakin ääniä. Vestiksen toiminta rajoittuu kuitenkin päiväaikaan, eikä lastaus näin ollen aiheuta toiminnalle häiriötä. Kaupan asiakasliikenteen tai muun kaupan olemassaoloon liittyvän voidaan arvioida myös jonkin verran vaikuttavan kaavoitettavan tontin tilanteeseen. Vestiksen toiminnalle on kuitenkin suurempana etuna kaupan läheisyys, kuin mitä mahdolliset haitat saattavat olla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mahdollistamat toimet on mahdollista käynnistää heti asemakaavan saatua lainvoiman. Olemassa olevan rakennuksen purkuvaiheessa ja uudisrakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota tontilla olevan suojellun kuusen suojaamiseen.

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
18.8.2020

Kaavaselostuksen liitteet

- LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2020
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake