ASEMAKAAVA 1105
RADIOTIEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN
EHDOTUSVAIHEEN SELOSTUS

Vaasan kaavoitus
2020

VAASA.
VASA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaupunginosa:	27 (Haapaniemi)
Kortteli:	124
Tontti:	
Suunnittelulaji:	Asemakaavan muutos ja tonttijako
Kaavan nimi:	Radiotien täydennysrakentaminen
Kaavan numero:	1105
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen

Käsittely:	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto (vireilletulo)	17.3.2020
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös (OAS)	25.3.2020
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös (luonnos)	4.8.2020
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto (ehdotus)	3.11.2020
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2020
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 27. kaupunginosassa Haapaniemellä noin viiden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta itään. Kaava-alue on nykyisellään metsä- ja peltoaluetta, joka sijoittuu Kappelimäentien ja Huutoniementien väliselle alueelle Radiotien ja Haldininkadun länsipuolelle.

Kaava-alueen länsipuolella on laaksoalue, joka jää viheralueeksi yleiskaavan mukaisesti. Radiotien puisto sekä Lehmustien ja Pyökkitien välisellä alueella oleva pientaloalue sijaitsevat kaava-alueen lähellä. Kaupunginosakeskuksena kehitettävä Ristinummen keskusta sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on ”Radiotien täydennysrakentaminen” kaava-alueen sijaitessa Radiotien varrella ja kaavamuutoksen ollessa luonteeltaan täydennysrakentamista mahdollistava. Asemakaavamuutoksen kaavanumero on ak1105.

Kaavamuutoksella tarkistetaan maankäyttöä voimassa olevassa yleiskaavan mukaiseksi, pientaloval-taiseksi asuntoalueeksi (AP). Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta asumiseen ja tutkia mahdollisuutta osoittaa pientalotontti Radiotien länsipuoleiseen metsikön ja pellon muodostamalle alueelle. Vaasassa pientalojen kysyntä on jatkunut tasaisena, minkä vuoksi pientalojen potentiaalisia rakennuspaikkoja tutkitaan tällä kaavamuutoksella.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttijako, osoitetaan tonteille sijoittuvien rakennusten rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen auto- ja pyöräpysäköinti. Asemakaavatyössä huomioidaan entisen rannikkoradioaseman nykyinen käyttö keittiötukkuliikkeen tiloina.

Asemaakaavan muutoksella mahdollistetaan kaksi tonttia; pientalojen ja vanhan radioaseman vuokra-alasta muodostettavat tontit. Yhtiömuotoisen pientalotontin (AP) pohjoispuolella on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Ilonen, A., Majaneva, A. & O. Orhanen (2020). Vaasan vanha rannikkoradioasema: Rakennusinventointi. Vaasan kaupungin kaavoitus ja Pohjanmaan museo.
- Lahti, L. & J. Nyman (2020). Radiotien asemakaava-alueen ak1105 hulevesikartoitus 2020: Raportti. Vaasan kaupungin kaavoitus.
- Kiviluoma, T., Lahti, L. & J. Nyman (2020). Vaasan Radiotien luontokartoitus 2020: Raportti. Vaasan kaupungin kaavoitus.
- Suikki, L. & H. Spoof (2009). Melua vaimentavien päällysteiden käyttökohteet Turun tiepiirissä: Kohteiden valinta ja priorisointi. *Tiehallinnon sisäisiä julkaisuja 4/2009.* Tiehallinto.

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
1.1 Tunnistetiedot ... 1
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 2
1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista ... 2
1.6 Sisällysluettelo ... 3
2. TIIVISTELMÄ ... 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 5
2.2 Asemakaava ... 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 6
3. LÄHTÖKOHDAT ... 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista ... 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 7
3.1.2 Luonnonympäristö ... 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 10
3.1.4 Liikenne ... 13
3.1.5 Maanomistus ... 14
3.2 Suunnittelutilanne ... 15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset ... 15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 20
4.1 Suunnittelun tarve ... 20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset ... 20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 20
4.3.1 Osalliset ... 20
4.3.2 Vireilletulo ... 21
4.3.3 Viranomaisyhteistyö ... 21
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ... 21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet ... 21
4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ... 23
4.4.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ... 25
4.4.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen ... 28
4.4.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset ... 29
4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen ... 29

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 29
5.1 Kaavan rakenne 29
5.2 Mitoitus 30
5.3 Aluevaraukset 30
5.4 Kaavan vaikutukset 34
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 34
5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen 34
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin 35
5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin 36
5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön 37
5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta 37
5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset 38
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 38
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 38
6.2 Toteutuksen seuranta 39
LIITTEET 39

2. TIIVISTELMÄ

Alue on rakentamatonta sekametsää ja peltoa lukuun ottamatta määräalaa, jossa on rakennus. Maaperältään alue on kalliota, savea ja silttiä. Naapuritonteilla on pien- ja kerrostaloja, mutta ne sijaitsevat etäämmällä viheralueiden ympäröimästä kaava-alueesta.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta (AP). Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Asemakaavassa alue on lyhytaaltoradioaseman aluetta (ER1).

Asemakaavamuutoksessa osa metsä- ja peltoalueesta muutetaan kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi AP. Alueelle muodostetaan yksi yhtiömuotoinen pientalotontti, jonka rakennusoikeus on 1100 k-m^2 sisältäen autokatoksen jätepisteineen ja varastotiloineen. Rakennusoikeudesta 900 k-m^2 on asumista. Kaava sallii autokatoksen, mutta katosta ei lasketa tontin rakennusoikeuteen. Tonttitehokkuus on e = 0,14. Suurin sallittu kerrosluku asuinrakennuksille on 2.

Asuinrakennukset kaartuvat tielinjan mukaan ja mukailevat sijainniltaan maastonmuotoja. Rakennusten massoittelulla ja sijoittelulla tielinjaan rivistöksi pyritään vähentämään liikenteen haittoja, kuten pienhiukkasia ja melua, oleskelupihoilla.

Tontti liittyy valmiiseen tiehen, Radiotiehen. Alueen pohjoisosassa on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan rakentamista.

Pientalotontin pohjoispuolelle muodostetaan vuokratusta määräalasta tontti vanhan radioaseman yhteyteen. Tontti määritellään toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 800 k-m^2, josta olevan vanhan radioaseman osuus on 400 k-m^2. Kaavamuutos mahdollistaa rakentaa uudisrakennuksen varasto- ja tuotantokäyttöön.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:
Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston (17.3.2020) päätöksen kautta osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:
Suunnittelujaoston jälkeen kaavarajausta on ollut tarve laajentaa ottamalla kaupungilta vuokrattu entisen rannikkoradioaseman määräala mukaan, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on täydennetty. Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä täydennetty OAS on ollut nähtävillä 7.–24.4.2020. Siitä on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö viranomaisille, joita asemakaavan muutos koskee sekä kirjeet kaava-alueen ja sen naapuritonttien maanomistajille ja -vuokraajille. OASn nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla poikkeuksellisesti Hallintotalolla (Raastuvankatu 33) pääkirjaston ollessa suljettu huhtikuussa 2020 koronaviruksen takia, Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi). Asiasta annettiin 10 lausuntoa, joista neljä lausuntoa totesi, ettei lausumistarvetta ole. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) MRL 62 §, MRA 30 §:
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä 11.–24.8.2020, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Luonnosvaiheessa annettiin kahdeksan lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) MRL 65 §, MRA 27-28:
Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä x.x.-x.x.2020.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §:
Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti Radiotien täydennysrakentamisen asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.xx.2020. Hyväksymisestä alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi, kun valitusaikana siitä ei valitettu. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.2020.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen eteläosan käyttötarkoitus muuttuu lyhytaaltoradioaseman alueesta pientalojen korttelialueeksi, minkä seurauksena kaava-alueen kaavamerkintä muuttuu ER1:sta AP:ksi. Kaavamuutoksen lähtökohta on tarkistaa maankäyttöä voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi, pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta asumiseen ja osoittaa pientaloja Radiotien länsipuoleiseen metsikön ja pellon muodostamalle alueelle. Kaavatyössä huomioidaan entisen rannikkoradioaseman nykyinen käyttö, kun sen vuokra-alasta muodostetaan kaavamuutoksella tontti ja käyttötarkoitus tarkistetaan.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttijako, osoitetaan tonteille sijoittuvien rakennusten rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen pysäköinti. Kaavatyössä muodostetaan kaksi tonttia; radioaseman kaupungilta vuokratusta tilan määräalasta tontti ja yhtiömuotoinen pientalotontti. Asemakaavamuutosta ohjaavat kaupungin tavoite vastata pientalojen kysyntään omistamallaan maalla, kaava-alueen lähelle sijoittuvan tukiasemamaston suojaetäisyyden huomiointi sekä rakennusten perustustöille haastavat maaperäolosuhteet kaava-alueen maalajien ollessa savea, silttiä ja kalliota. Kaavarajauksessa on huomioitu alueen länsipuolella oleva laaksoalue, joka säilytetään viheralueena yleiskaavan mukaisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 alkupuoliskolla. Kaava-alueen asemakaavamuutos ei muilta osin kumoa alueella voimassa olevaa lainvoiman 10.11.1981 saanutta asemakaavaa numero 563 (ak563).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kuva 2. Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa.

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemellä Radiotien ja Haldininkadun länsipuolelle olevalla metsä- ja peltoalueella. Kaava-alueen lähellä sijaitsevat Radiotien puisto, Radiotien ja Saarnitien varrella olevat kerrostalot sekä Lehmustien ja Pyökkitien välisellä alueella oleva pientaloalue. Ristinummen palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta.

Kaava-alueen pohjoisosassa kaupungilta vuokratulla määräalalla on entinen Vaasan rannikkoradioasema, jonka tiloissa toimii keittiötukkuliike. Radioaseman pohjoispuolella on 65 metrinen tukiasemamasto, jonka määräalan Telia Tower on vuokrannut kaupungilta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet; vedenjakaja-alueina toimivat maaston korkeimmat kohdat ja alavat pintavesien kerääntymisalueet, laaksot.

Suurmaisemaltaan suunnittelualue sijaitsee Vanhan Vaasan laaksossa, joka sijoittuu Suvilahti-Purola ja Vanhan Vaasan selänteiden väliselle merenpintaan nähden matalalla olevalle alueelle. Radiotien ympäristö on tyypillinen vesienkerääntymisalue, laakso, joka on topografialtaan alavaa. Radiotieltä siirryttäessä länttä kohti maasto viettää kohti viheralueen halki virtaavaa ojaa, joka on todennäköisesti valtaoja. Valtaojalla viitaan pellon viljelyn yhteydessä kaivettuun avouomaan, jonka tarkoitus on kerätä kuivatusalueen pienemmistä ojista tulevat vedet ja yläpuoliselta valuma-alueelta tulevat vedet

johtaen ne pois kuivatusalueelta. Korkeuseroa tien ja ojan välissä on vajaa viisi metriä noin 100 metrin matkalla.

Kuva 3. Kaava-alueen sijainti suurmaisemassa.

Maaperä

Kaava-alueella on laaksoalueille tyypillinen maaperä. Alueen pohjoisosassa merenpintaan nähden korkeammalla kohdalla on kalliota Radiotien suuntaisesti ja eteläosassa merenpintaan nähden matalammalla alueella savea. Maaperäolosuhteiden vuoksi uudisrakennusten tontilla on tehtävä maastonmuokkausta; kalliota muotoiltava louhimalla ja mahdollisesti räjäyttämällä ja maaperältään savisella kohdalla rakentaminen voi edellyttää paalutusta vai massanvaihtoa. Maaperän muokkaustarve tarkentuu suunnittelun edetessä ja viimeistään rakennusvaiheessa.

Kuva 4. Kaava-alueen lähiympäristön maaperäkartta.
Kuva 5. Kaava-alueen maaperäkairausten tulokset.

Kasvillisuus

Kaava-alueen pohjoisosassa on sekametsää ja eteläosassa peltoa. Metsä on kasvillisuustyypiltään lehtomaista kangasta, ja puuston valtalaji on rauduskoivu. Muutamia mäntyjä kasvaa alueen korkeimmalla kohdalla lähellä entistä radioaseman rakennusta. Puukerroksessa kasvaa lehtomaiselle kankaalle tyypillisiä puulajeja, kuten kuusia ja tuomia. Kenttäkerroksessa on harvakseltaan mustikkavarpuja ja runsaasti erilaisia ruohoja, heinäkasveja ja saniaisia. Pohjakerroksen sammalpeite on epäyhtenäinen.

Kuva 6. Lehtomaista kangasmetsää Radiotien varrella.

Radiotien varressa sijaitsee Radiotien puisto, jossa kasvaa lajistoltaan monipuolisesti lehtipuita, pensaita ja perennoja. Puistossa on luonnontilainen lampi, penkkejä sekä muutamia pieniä mökkejä. Mökit on rakennettu koristetarkoitukseen muistuttamaan alueen entisestä käytöstä viljelypalstana.

Eläimistö

Suunnittelualueen luontoarvot on inventoitu kesällä 2020.

Kesäkuun alkuun mennessä tehtyjen maastokäyntien perusteella kaava-alueen pesimälinnusto todettiin tavanomaiseksi lehtomaisen kangasmetsän lajistoksi. Alueella ei ole toistaiseksi tavattu pesivän Euroopan unionin lintudirektiivin listan nro 1 mukaisia suojeltavia lajeja. Suomen uhanlaisuusluokituksen mukaisista lajeista alueella on tähän asti havaittu erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu viherpeippo ja silmälläpidettäväksi lajiksi (NT) luokiteltu harakka. Linnuston osalta tiedot tarkentuvat kesän mittaan tehtävillä maastokäynneillä. Linnustokartoitukset vahvistivat ennakko-olettamuksen selvitysalueen lintulajiston olevan tavanomainen lehtomaisen kankaan metsätyypille, sillä havaittuja lajeja olivat esimerkiksi mustarastas, lehtokerttu ja sirittäjä.

Euroopan unionin luontodirektiivillä suojelluista lajeista liito-oravan eikä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja havaittu kaava-alueella. Alueella ei ole viitasammakon elinympäristöksi soveltuvia riittävän kosteita biotooppeja eli luontotyyppejä, kuten soita, niittyjä tai viitoja. Puulajistoltaan kaava-alue voisi soveltua liito-oravan elinympäristöksi, mutta puusto on varsin nuorta vanhoja metsiä suosivalle lajille ja lähimmät lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat etäällä kaava-alueesta.

Lepakkokartoitus toteutetaan kaava-alueella loppukesällä 2020, mutta tehtyjen maastokäyntien perusteella todennäköisesti alue ei ole merkittävä lepakoiden saalistusalue. Lepakkokartoituksissa ja passiivilaitenauhoituksissa havaittiin vain kolme lepakkoa, mitä voi pitää erittäin vähäisenä määränä.

Koska suunnittelualueella esiintyi lepakkoja erittäin vähän eikä alueella ole yhtään niille erityisen tärkeää aluetta eikä liito-oravia tai viitasammakoita havaittu alueella, voidaan jatkosuunnittelu tehdä heikentämättä kyseisten lajien elinalueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset ja rakentuminen

Kaava-alue on kaupungilta vuokrattua määrä-alaa lukuun ottamatta rakentamaton. Alueen pohjoisosassa vuokra-alalla on entinen Vaasan rannikkoradioaseman rakennus. Rakennuksessa on varsinainen maantasokerros ja kellari- ja ullakkokerrokset. Huoneistoala on 175 m^2, ullakkoala 62 m^2 ja kellariala 125 m^2 rakennuksen kokonaisalan ollessa 398 m^2. Rakennuksen kattomateriaali on tumman harmaa mineriittikatto ja katujulkisivun ikkunat ovat kolmiruutuiset.

Kuva 7. Entinen radioasema Radiotieltä päin katsottuna.

Vuonna 1943 rakennetussa vaaleaksi rapatussa kivirakennuksessa oli vuoteen 1988 asti radioasematoimintaa, kunnes Venäjän vallan aikana alkanut toiminta automatisoitiin. Radioasema ehti olla vuosien ajan asumiskäytössä, kunnes vuonna 2014 rakennus siirtyi keittiötukkuliikkeen omistukseen. Poikkeamisluvalla rakennuksessa tehtiin muutostöitä, jolla se muutettiin keittiötukkutoimintaan soveltuvaksi kokoonpano-, varastointi- ja esittelytiloiksi. Remontin yhteydessä tehdyt rakenteelliset muutokset olivat vähäisiä, kuten katujulkisivuun lisätty nosto-ovi, ja remontti oli luonteeltaan ulko- ja sisäpintoja kunnostavaa pintaremonttia. Rakennuksessa on nähtävissä alkuperäinen tilajako, rakenteellisia yksityiskohtia ja materiaaleja. Nykyisten omistajien lähtökohta on ollut remonteissa kunnioittaa alkuperäisiä ratkaisuja ja kunnostaa niitä tarpeen vaatiessa, kuten maalata vanhat sisäovet.

Entistä radioasemaa luonnehditaan tarkemmin erillisessä rakennusinventoinnissa, joka on julkaistu kaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon yhteydessä. Entinen radioasema esitetään suojeltavaksi rakennussuojeluun ohjaavalla kaavamerkinnällä asemakaavaehdotuksessa merkinnällä sr-5 ja määräyksellä *”sr-5 Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas rakennus, jonka tärkeimmät ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja”*, koska:

- Harvinaisuus: Rakennus on valtakunnallisen, historiallisen rannikkoradioasematoiminnan yksi edustaja, ja sen historiallista merkitystä korostaa toiminnassa olleiden rannikkoradioasemien pieni määrä (5 kpl).
- Säilyneisyys. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus ilmenee yhä sisä- ja ulkotilojen yksityiskohdissa; pommisuoja, yläikkunat luonteeltaan herkän radiotoiminnan vuoksi, massiivinen sähkökeskus ja alkuperäisiä materiaaleja (ikkunoita, sisäovia ym.) on säilynyt jonkin verran. Rakennuksen julkisivussa on säilynyt sen perushahmo: massoittelu, väritys, kattomalli.

Vanhan radioaseman pohjoispuolella Radiotien varressa on 2000-luvulla valmistunut puuverhoiltu rivitalo, joka on asuntolakäytössä. Rakennus on yksikerroksinen, harjakattoinen ja hevosenkengän muotoinen, ja julkisivumateriaalina punamullan sävyinen pystyrimalaudoitus. Kaava-alueen koillispuolella on Lehmustien ja Pyökkitien väliselle alueelle sijoittuva pientaloalue. Useimmat pientalot ovat rakennettu 1970-luvulla, mutta Pyökkitien kaarteessa on täydennysrakentamiskortteli 1990-luvulta. Vanhimmat talot ovat yksikerroksia ja tasakattoisia, joista osa on jälkikäteen korotettu kaksikerroksiksi ja harjakattoisiksi. Julkisivumateriaalina on käytetty puuta tai tiiltä, usein niiden yhdistelmiä. Tontit ovat pieniä ja talojen kerrosalaan nähden hyvin kapeita, ja talot sijaitsevat hyvin lähekkäin toisiaan. Tämä yhdistettynä rehevään kasvillisuuteen tarjoaa pihoille hyvän näkösuojan. 1990-luvun talot ovat harjakattoisia, pastellivärisiä puutaloja. 1970-luvun omakotitaloissa autotalli on integroitu osaksi asuinrakennusta, mutta 1990-luvulla rakennuksissa autotalli on erillinen kadun varressa sijaitseva yksikkönsä.

Radiotien itäpuolella on seitsemän kerrostalon muodostama kokonaisuus. Kerrostalot ovat tasakattoisia, 1970-luvulla rakennettuja lamellitaloja. Ne ovat matalia, kolme- tai neljäkerroksia, julkisivuiltaan vaalean keltaisia, vihreitä ja ruosteen värisiä rapattuja elementtitaloja, joissa on runkoon upotetut parvekkeet.

Lähellä kaava-aluetta on Ristinummen kaupunginosakeskuksena kehitettävä alue. Ristinummi on kaavoitettu lähiöperiaatteilla 1970-luvulla rakentuen väljästi omaksi asumissolukseen 1990-luvulle

mennessä. Ristinummen rakennuskanta on monipuolista; lähinnä omakototaloja ja matalia kerrostaloja, mutta myös rivitaloja ja muutamia korkeita pistetaloja sekä päivittäispalvelut. 2000-luvulla vanhoja lamellikerrostaloja on kunnostettu asentamalla niihin hissejä ja uusia porraskäytäviä. Kuitenkin osa alueen rakennuskannasta on tullut peruskorjausikään vaatien laajempia kunnostustöitä. Ristinummen keskustassa on parhaillaan käynnissä asemakaavamuutos, jossa vanhan ostoskeskuksen lähiympäristön viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta pyritään parantamaan.

Kulttuurihistorialliset kohteet
Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita tai tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto
Kaava-alueen pohjoispäässä on valmista kunnallistekniikkaa, joka pitää jatkaa kattamaan uudet tontit. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole kaukolämpöverkkoa, mutta uudet pientalot on kuitenkin mahdollista liittää kaukolämpöön esimerkiksi rakentamalla Lehmustien kautta uusi yhteys. Tämä mahdollistaisi myös Lehmustien asukkaiden liittymisen kaukolämpöön.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys
Kaava-alue kuuluu tilastollisesti Ristinummen suuralueeseen, jonka väkiluku oli vuoden 2018 lopulla 7 196. Ristinummen suuralueen väestönkehitys on ollut negatiivinen tarkasteluvälillä vuosina 2000–2018 väkiluvun laskiessa kyseisenä aikana yli 800 asukkaalla. Vanheneva väestö ja maahanmuuttajien kasvava määrä ovat olleet tyypillisiä kehityssuuntia Ristinummen suuralueella 2000-luvun aikana.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta
Kaava-alueen läheisyydessä ei ole suuria työpaikka- tai elinkeinotoiminnan keskittymiä. Vuokra-alalla toimiva keittiötukkuliike on pienimuotoinen työllistäjä.

Palvelut
Suunnittelualueella ei ole varsinaisia palveluita lukuun ottamatta vuokra-alalla toimivaa keittiötukkuliikettä, joka valmistaa keittiöitä ja muita kodin kiinteitä säilytysratkaisuja.

Lähellä sijaitsee Ristinummen kaupunginosan keskusta palveluineen, joita ovat esimerkiksi koulut, päiväkodit, ruokakauppa, apteekki, ravintolat. Lapsiperheiden näkökulmasta tärkeää on, että kävelyetäisyydellä kaava-alueelta on Variskan laajentuva koulurakennus, jossa tulevat laajennuksen jälkeen opiskelemaan sekä ala- että yläkoululaiset. Ristinummella on useita urheilukenttiä, leikkipuistoja ja ulkoilualueita, kuten Ämmänmäen lenkkipolut, jotka ovat tulevien asukkaiden käytettävissä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Radiotien puisto ja Poppelitien keinupuisto, jotka mahdollistavat ulkoilun ja leikkimisen.

Kuva 8. Kaava-alueen lähiympäristön palvelut ilmakuvassa.

3.1.4 Liikenne

Autoliikenne

Kaava-alueen länsipuolta rajaavat Radiotie ja Haldininkatu ovat luokitukseltaan kokoojakatuja, joiden halki liikennevirrat siirtyvät kahdelle pääkadulle, Kappelimäentielle ja Huutoniementielle. Kappelimäentie ja Huutoniementie ovat pääkatuina kaupungin osa-alueiden välistä liikennettä palvelevia ja mahdollistavat liikkumisen kaupunginosasta toiseen. Asemakaavamuutos mahdollistaa pientalojen tontin ja sen tonttiliittymän sijoittamisen Radiotien varteen. Radiotie ja Haldininkatu ovat kokoojakatuina kohtalaisesti liikennöityjä, mutta tarkkoja lukuja vuorokausittaisista liikennemääristä ei ollut luonnosvaiheessa saatavilla. Liikennemäärien mittaukset tullaan tekemään syksyllä 2020 liikenteen normalisoituessa lomakauden jälkeen. Mittaus suoritettiin 7.-11.10 kohdassa, jossa Radiotie vaihtuu Haldininkaduksi. Tuloksena on, että:

- Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne ~700 ajoneuvoa + ~100 kevyttä liikennettä
- Raskaan liikenteen osuus 15 % (bussiliikenne ja keittiötukkuliikkeen tavaraliikenne)
- Keskimääräinen ajonopeus 37 km/h (nopeusrajoitus 40 km/h)

- Viikonlopun vuorokausiliikenne ~400 ajoneuvoa + ~100 kevyttä liikennettä
- Raskaan liikenteen osuus 5 %
- Keskimääräinen ajonopeus 38 km/h.

Joukkoliikenne

Kaava-alue on joukkoliikenteellä saavutettavissa, koska sen länsireunaa rajaavilla Radiotiellä ja Haldininkadulla liikennöi kaksi linja-autolinjaa; numerot 4 ja 7. Numero 4 liikennöi välillä Runsor-Vanha Vaasa-Ristinummi-Melaniemi-ABB-tori ja numero 7 Ristinummi-Teeriniemi-Huutoniemi-

tori. Molemmat linja-autovuorot liikennöivät yhdestä kahteen vuoroa tunnissa kellonajasta ja viikonpäivästä riippuen.

Kevyt liikenne

Radiotien ja siitä haarautuvan Haldininkadun ajolinjan oikealla puolella on kevyen liikenteen väylä, joka on noin 2,5 metriä leveä. Alueelta lähtee kattava eri kaupunginosat yhdistävä kevyen liikenteen verkosto.

Pysäköinti

Kaava-alueella on pysäköintipaikkoja kaupungilta vuokratun määräalan piha-alueella Radiotien länsipuolella. Pysäköintipaikat ovat tontilla toimivan yrityksen työntekijöiden ja asiakkaiden käytössä. Lähialueilla pysäköinti on asumiseen liittyvää tonteilla tapahtuvaa pysäköintiä omakoti- ja kerrostalojen pihoissa. Omakotitalojen pihoissa pysäköinti tapahtuu tonteittain asuinrakennusten etupihalla ja kerrostaloissa keskitetyillä laajoilla maantasossa olevilla pysäköintialueilla. Radiotien varressa kerrostalojen länsipuolella on pysäköintialueeksi osoitettu tontti, jonka pysäköintipaikat on varattu viereisille kerrostaloille.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue ovat kaupungin omistuksessa. Entisen radioaseman vuokra-ala on vuokrattu kaupungin omistamasta tilasta määräalana yksityiselle toimijalle pitkällä vuokrasopimuksella.

Kuva 9. Maanomistusolosuhteet: punaiset, oranssit ja keltaiset (vuokrattu) alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Läpinäkyvät eli alueet ilman värirasterointia ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, joka ohjaa kaavoitusta. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.huhtikuuta 2018. Tavoitteilla pyritään vähentämään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Keskeinen päämäärä on sopeutua ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Radiotien täydennysrakentamisen kaavamuutoksessa korostuvat kolme valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta; toimiva ja tiivis yhdyskunta ja sitä kautta kestävä liikkuminen, riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto ja virkistys- ja viheralueiden saavutettavuus.

Tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollisimman hyvin tukien kaupunkirakenteen eheyttämistä. Lähtökohta on luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, missä rakentaminen tapahtuu ensisijaisesti olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa.

Samalla on tärkeää luoda edellytykset väestönkehityksen edellyttämällä monipuoliselle asuntotuotannolle. Rakennusten sijoittelulla varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin ja tulviin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja huolehditaan tulvariskin hallinnasta pitkällä aikavälillä.

Alueidenkäytössä on kiinnitettävä huomiota laadultaan, laajuudeltaan ja tavoitettavuudeltaan hyvien virkistys- ja viheralueiden riittävyyteen ja virkistys- ja viheryhteyksien jatkuvuuteen rakennetussa ympäristössä. Luonnon näkökulmasta ekologisten yhteyksien jatkuvuus ja riittävän suuret viheralueet mahdollistavat lajiston siirtymisen uusille elinalueille ja mukautumisen ilmaston muuttuessa. Ihmisen näkökulmasta kaupungistuminen, vapaa-ajan lisääntyminen ja luontoliikunnan suosio sekä merkitys kansanterveydelle lisäävät virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden tarvetta.

Edellä kuvattujen alueidenkäyttötavoitteiden ohjaamana Radiotien asemakaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eri elämänvaiheessa olevien asukkaiden tarpeisiin vastaavia kytkettyjä pientaloja jättäen asutuksen välittömään läheisyyteen viheralueen.

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Tämän kaavan korvaavaa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020. Molemmissa maakuntakaavoissa Radiotien kaava-alue sijaitsee lähellä Ristinummen keskustatoimintojen alakeskusta.

Kuva 10. Asemakaavan muutosalueen sijainti Pohjanmaan maankuntakaavoissa 2030 ja 2040.

Yleiskaava

Lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan kokonaisyleiskaavassa 2030 asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Pääosa alueesta varataan asuinpientaloille, mutta alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Kuva 11. Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa yleiskaavassa.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on yleiskaavassa merkitty ulkoilureitti. Reitti halkoo aluetta, joka on yleiskaavassa osoitettu kahdella käyttötarkoitusta ohjaavalla merkinnällä

maa- ja metsätalousvaltaista alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Huomioitavaa kaava-alueen suunnittelussa on, että se on lentomelualuetta. Tällöin kaavoituksessa tulee ottaa huomioon lentomelun vaikutukset sekä määritellä mahdolliset rakentamisen erityistoimenpiteet ja rajoitukset.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa lainvoiman 10.11.1981 saanut asemakaava numero 563, jossa alue on merkitty lyhytaaltoradioaseman alueeksi (ER1). Alueelle saa rakentaa sen käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja laitteita, ja pinta-alasta saa korkeintaan rakentaa viisi prosenttia. Rakennusten enimmäiskorkeus on 8 metriä.

Kuva 12. Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaupungin maapoliittinen linjaus

Kaavoitetaan ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata varmistaen samalla maan hinnan kohtuullisuus ja maavarannon riittävyys. Maanhankinnassa ja –luovutuksessa on tavoitteena varmistaa riittävä tonttitarjonta asuntotuotantoa varten, ja tavoitteena on luovuttaa keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on keskeinen maapoliittinen linjaus, minkä seurauksena kaupunkirakenteen leviäminen ja asemakaavoitettujen maa-alueiden vajaakäyttö eivät ole toivottua kehitystä. Erityisesti kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokas käyttäminen on ensiarvoista, koska tähän voidaan vaikuttaa yksityistä maata tehokkaammin. Näihin tavoitteisiin vastataan tällä kaavamuutoksella kaavoitettaessa kaupungin maalle pientaloja.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja –rekisteri

Alueella ei ole voimassa tonttijakoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 26.3.2020. Se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Johtorasitteet

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Johtotieto Oy:stä ja Elisalta. Seuraavassa karttaotteet niiltä tahoilta, joilla on alueella infraa.

Ote alueen sähkö- ja vesijohtoverkostosta.

Elisa

Vaasan Sähköverkko

Vaasan Vesi

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Tavoitteena on kaavoittaa yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue pientalojen tontiksi, ja yhtiömuotoisella tontilla mahdollistetaan erilaiset talotyypit; kytketyt pientalot, paritalot ja erillistalot. Kaavamuutoksella vastataan pientalojen kysyntään ja tarjotaan asumisen helppoutta taloyhtiössä.

Samalla entisen radioaseman rakennuksen omistajan toiveesta tutkitaan mahdollisuutta osoittaa lisärakentamista kaupungilta vuokratulle määrä-alalle. Vuokra-ala tontitetaan ja sen kaavamerkintä tarkistetaan vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

Radiotien kaavamuutos on käynnistynyt tarpeesta vastata pientalojen tasaisena jatkuneeseen kysyntään. Kaavaratkaisu mahdollistaa tavanomaisesta omakotitaloasumisesta poikkeavan ratkaisun, yhtiömuotoiset pientalot.

Kaavamuutos toteutetaan kaupungin omistamalla maalla, joten kaavoitus ei edellytä kaavoituksen käynnistämisopimusta tai maankäyttösopimusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa maaliskuussa 2020 ja täydennetty suunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä huhtikuussa.

Entisessä radioasemassa toimivan keittiötukkuliikkeen lisärakentamisen tarpeen vuoksi kaava-alue on laajennettu kattamaan rakennuksen vuokra-ala. Lisärakentamisesta ja sen vaikutuksesta vuokra-alan vuokraan neuvotellaan maan vuokraajan ja kaupungin välillä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikuttamismahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja vuokraajat
- Alueella toimivat yhdistykset (Haapaniemen pienkiinteistöyhdistys)
- Vaasan kaupungin viranomaiset ja lautakunnat:

  kaavoitus, kiinteistötoimi, rakennusvalvonta, kuntatekniikka, ympäristötoimi, talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

  Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy/ kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy, Finavia
- Lähi-alueen asukkaat, työntekijät ja käyttäjät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston (17.3.2020) päätöksen kautta osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavoituksen aloituskokous järjestettiin 14.5.2020. Kokoukseen osallistuivat suunnitteluun keskeisesti liittyvien kaupungin tulosalueiden edustajat Vaasan Vedestä, rakennusvalvonnasta, kiinteistötoimesta ja kuntatekniikasta. Kokouksessa vahvistettiin asemakaava-alueen rajaus, esiteltiin laaditut luonnokset kaavakartasta ja -määräyksistä sekä sovittiin jatkotoimista esimerkiksi selvityksiin liittyen. Kokouksessa todettiin selvitystarpeiksi liikennemäärien mittaukset kaava-alueen sijaitessa kokoojakadun varrella ja tarve selvittää lähellä olevan valtaojan tulvariski rakentamisalueelle.

Entisen radioaseman rakennusinventointi on tehty yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa, ja museolta työhön osallistui rakennustutkija Outi Orhanen. Inventointiin liittyen pidettiin kaksi arvottamiskokousta syyskuussa 2020 ja toisen kokouksen yhteydessä vierailtiin radiotalolla. Rakennusinventoinnin lähtökohta on ollut selvittää, mikä kohteessa on alkuperäistä ja sitä vasten arvioida toteutuneita muutoksia.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen, ja kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde tavoitteena kaavoittaa pientaloja. Lähtökohtana on vastata pientalojen jatkuvaan kysyntään kaavoittamalla ominaisuuksiltaan (kerrosala ja –luku) toiveita vastaavia koteja.

Kaupungin tavoitteena on muodostaa kaksi uutta tonttia kaava-alueelle; pohjoispuolelle vuokratusta määräalasta toimitilakäyttöön tontti KTY-merkinnällä ja eteläpuolelle pientaloasumista varten yhtiömuotoinen tontti AP-merkinnällä. Pientalotontin osalta lähtökohta on edistää täydennysrakentamisen toteutumista Radiotien varressa hyvien kulkuyhteyksien varressa, varmistaa kaavamääräyksillä pientalorakentamisen yhtenäinen julkisivujen ilme avoimessa peltomaisemassa Huutoniementieltä katsottuna sekä sellaisen rakentamistavan osoittaminen, joka ottaa huomioon rakennuspaikan haastavat maaperä- ja korkeusolosuhteet.

Radiotien kaava-alueen vaativan maisemarakenteen vuoksi rakennussuunnittelu ja pihatilojen käsittely edellyttävät erityistä ammattitaitoa ja paneutumista, minkä vuoksi kaavaratkaisussa on päädytty

yhteen yhtiömuotoiseen tonttiin erillisten omakotitalotonttien sijasta. Yksi rakennuttaja toteuttaa tontin kokonaisuutena, jolloin minimoidaan maanmuokkauksen ja korkeuserojen aiheuttamia riskejä.

Viheralueiden riittävyys on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä, ja kaava-alueen viereinen laaksoalue säilytetään mahdollisimman laajana metsäisenä kokonaisuutena mahdollistaen yhtenäisen viheralueverkoston jatkuvuus.

Kaavamuutos noudattaa Vaasan kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 26.1.2015), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijaisesti kaupungin omistamaa maata.

Vuokra-alan haltijan tavoitteet

Vuokra-alalla toimivan yrityksen tavoitteena on lisärakentaa tontille uusi rakennus varasto- ja tuotantokäytöön kasvaneiden liiketoiminnallisten tarpeiden takia. Toimijan toiveena on rakentaa tontille noin 300 neliön kokoinen hallirakennus, jossa on pohjakerroksen pinta-alaan nähden osittainen parvi. Samalla vuokra-alasta muodostetaan tontti ja sen kaavamerkintä tarkistetaan vastaamaan nykyistä käyttöä. Kaavoitusprosessin yhteydessä tutkitaan toimijan toiveesta käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäämisen vaikutus muodostuvan tontin vuokratasoon sekä myyntihintaan.

Toimijan pyrkimyksenä on saada tontille monipuolisen yritystoiminnan salliva kaavamerkintä ja –määräys, koska keittiötukkutoimintoon liittyvien tuotanto-, varastointi- ja myyntitilojen lisäksi he haluaisivat remontoida radiotalon kellaritiloihin vuokrattavia sauna- ja majoitustiloja. Tavoite huomioidaan kaavatyössä.

Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen maaperä- ja korkeusolosuhteet rajoittavat rakentamisen määrää ja vaikuttavat rakennusten sijoittamiseen. Radiotien ja sen länsipuolella oleva~~n~~lla laaksoalueella kaartavan valtaojan välinen korkeusero on noin viisi metriä reilu 100 metrin matkalla. Laaksoaluetta kohti viettävä maaperä on merenpintaan nähden matalalla, mikä on haasteellista rakennusten perustamiskorkeuden näkökulmasta. Vaasan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen kosteudelle alttiiden rakenteiden tulee olla vähintään korkeudella +2 metriä merenpintaan nähden. Kaavatyössä rakennusten rakennusalan sijoittamisen lähtökohtana on, että salaojat ovat +2 m kohdalla tai yläpuolella. Näin ollen lattian taso olisi luokkaa +3 metriä merenpinnan yläpuolella, mikäli kyse on maavaraisesta lattiasta. Pientalojen rakennusalat tarkentuvat suunnittelun edetessä, jolloin mahdollinen maastonmuokkauksen tarve varmistuu. Laaksoa kohti viettävän maaperän vuoksi uudisrakennukset sijoittuvat kaavassa mahdollisimman lähelle tiealuetta.

Lisäksi tielinjaa seuraavan rakennusten sijoittaminen ja massoittelun tavoite on pyrkiä vähentämään liikenteen haittojen, kuten pienhiukkasten ja melun, kantautumista oleskelupihoille muodostamalla rakennuksista muurimainen rakenne tien ja pihojen väliin.

Radiotien mutkaisuuden vuoksi pientalot ovat yhtiömuotoisella tontilla, josta ajo tiealueelle tapahtuu enintään kahdella tonttiliittymällä. Pysäköinti keskitetään tontin pohjoisosaan autokatokseen, joka muodostaa muurimaisen melu- ja näkösuojan yritystonttia vastaan.

4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7. –24.4.2020. Finavialle lausuntopyyntö lähettiin 26.5.2020. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä viranomaisten lausunnoista:

Kuntatekniikka: Lausunnossa todetaan Radiotien varren maaperän olevan rakentamiskelpoista, minkä vuoksi rakennuspaikat tulisi osoittaa lähelle tietä. Tonttien kuitenkin olisi hyvä jatkua pehmeikölle asti, jotta piha-alueiden muokkaaminen ja hoitaminen olisi vaivattomampaa. Viheraluetta halkovan kanaalin ojan varteen tulee jättää 10 metrin kaistale sen huoltoa ja moottorikelkkareittiä varten. Jos hulevesiä johdetaan tonteilta kanaaliin, on hulevesiä kuljettaville ojille varattava riittävästi tilaa niiden huoltoa varten.

Vastine: *Suunniteltujen pientalojen osoitetut rakennusalat sijoittuvat Radiotien ja Haldininkadun välittömään läheisyyteen maaperä- ja korkeusolosuhteiden vuoksi, sillä Vaasan rakennusjärjestyksen mukaan kosteudelle alttiiden rakenteiden tulee olla vähintään +2 m meren keskivedenkorkeuden yläpuolella. Tontti ovat muodoltaan pitkänomainen ulottuen takaosiltaan muokattavuudeltaan helpompaan savikkoon. Kaava-alueen länsipuolella oleva laaksoalue jää viheralueeksi yleiskaavan mukaisesti mahdollistaen laaksoalueella virtaavan ojan huollon ja moottorikelkkareitin.*

Vaasan Vesi: Vesi korostaa lausunnossaan jatkosuunnittelun merkitystä tonttijaossa, mikä vaikuttaa vesihuoltojärjestelyihin. Veden hallinnoimat vesi- ja jätevesiviemärijohdot sijaitsevat Lehmus- ja Radiotien risteyksessä kaava-alueen ulkopuolella. Olemassa olevien viemärijohtojen sijainnin ja korkeusasemien vuoksi todennäköistä on, että rakennettavat kiinteistöt ja oleva entisen rannikkoradioaseman rakennus varustetaan kiinteistökohtaisilla jätevedenpumppaamoilla. Vesihuoltoinfra rakennetaan katutöiden yhteydessä. Vesi ei vastusta kaavatyötä.

Vastine: *Jatkosuunnittelussa tonteille tulee varata riittävästi tilaa mahdollisia jätevedenpumppaamoita varten.*

Vaasan sähköverkko: Lausunnossa todetaan, ettei kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ole kaukolämpöverkkoa. Kuitenkin uudet asuinkiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöön, mikäli rakennetaan esimerkiksi Lehmustien kautta uusi yhteys. Tämä mahdollistaisi myös Lehmustien asukkaiden liittymisen kaukolämpöön.

Pohjanmaan museo: Lausunnossa muistutetaan luontoarvojen inventoinnista suunniteltaessa luonnontilaisella alueella sekä tarvittaessa muista selvityksistä, jos tarpeita ilmenee kaavatyön aikana. Museo katsoo, että kaava-alueen pohjoisosassa olevan vanhan rannikkoradioaseman mahdolliset suojeluarvot tulee selvittää kaavatyössä, jotta voidaan arvioida edellyttävätkö arvot suojelua asemakaavassa.

Vastine: *Kesän 2020 aikana kaava-alueella toteutetaan luontoarvojen inventointi, jonka havainnot ohjaavat kaavatyötä. Prosessin edetessä mahdolliset muut selvitystarpeet täsmentyvät, ja esimerkiksi*

liikennemäärien mittaukset Radiotiellä ja Haldininkadulla toteutetaan syksyllä 2020 liikennemäärien normalisoituessa loma-ajan jälkeen. Entisen radioaseman suojelulliset arvot selvitetään kaavatyössä, ja rakennuksen mahdollinen suojelu asemakaavalla ratkaistaan.

Pohjanmaan liitto: Liitosta ilmoitettiin, ettei se anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavamuutos todetaan Vaasan yleiskaava 2030 mukaiseksi.

Telia Towers Finland: Lausunnossa muistutetaan, että kaupungin ja Telia Towers Finland Oy:n välillä on maanvuokraussopimus matkaviestintukiaseman tontista 31.12.2040 asti. Tämän vuoksi tukiasemamaston vuokra-alue toivotaan huomioitavan kaavamuutoksessa. Lausunnossa esitetään suojaetäisyydet maston haruksille; vähintään 4 m lounas-koillis suuntaisesti ja vähintään 8 m kaakkoluode suuntaisesti, joilla pyritään estämään kaivuu- ja rakentamistyöt liian lähellä haruksia tai niiden perustuksia. Kaava-alueen haastavien maaperäolosuhteiden vuoksi lausunnossa korostetaan, että mahdolliset louhinta- ja räjäytystyöt harusten perustusten lähellä tulee suorittaa ammattilaisen toimesta varoivaisuutta noudattaen. Lisäksi toimiessa tukiaseman lähellä tulisi rakennuttajan tilata kaapelinäytöt. Ennen rakentamista kaavatyössä tulisi huomioida huoltokulkuyhteys ja maakaapelireitit. Lausunnon mukaan tukiasemamaston jääminen alueelle on perusteltua, koska se palvelee nykyisiä ja tulevia asuinrakennuksia, lähialueiden liikennettä, teollisuutta ja palveluita. Yleisesti kaavoituksessa tulisi muistaa lisärakentamisen lisäävän langattoman dataviestinnän määrää, minkä vuoksi tukiasematarpeet tulee huomioida kaavahankkeissa.

Vastine: *Tukiasemamasto sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, minkä vuoksi maston suojaetäisyydet huomioidaan kaavatyössä esimerkiksi uudisrakennusten rakennusalojen sijoittamisessa riittävän etäälle tukiasemaan nähden noudattaen Telia Towersin antamia suojaetäisyyksiä. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta tukiaseman huoltokulkuyhteyteen, koska kulku tukiasemalle tapahtuu kaava-alueen ulkopuolella.*

Pohjanmaan pelastuslaitos: Ei lausumistarvetta kaavan tässä vaiheessa.

Finavia: Lausunnossa todetaan, että uusimmassa Vaasan lentoaseman lentokonemeluselvityksessä (vuodelta 2013) siviili- ja sotilasliikenteen kokonaismelun vuoden 2040 ennusteen perusteella kaava-alue sijaitsee L_{den} 50 dB alittavalla lentokonemelualueella. Näin ollen Finavia katsoo, ettei lentokonemelu ole esteenä alueen kaavoittamiselle asumistarkoitukseen. Lentoaseman läheisyyden vuoksi Finavia kuitenkin suosittelee, että suunnittelussa kiinnitetään huomiota rakennusten äänieristykseen.

Vastine: *Kaava-alueen sijoittuminen lentokentän ja kiitotien jatkeen läheisyyteen huomioidaan kaavoituksessa rakennusten ulkovaipan äänieristystä ohjaavalla määräyksellä, joka tarkentuu kaavamuutoksen edetessä.*

Suomen turvallisuusverkko Oy: Lausunnossa todetaan, ettei turvallisuusverkolla ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Fingrid: Kaava-alueelle ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muitakaan toimintoja, minkä vuoksi heillä ei ole lausumistarvetta.

EPV: Alueverkolla ei ole asemakaavan muutosalueelle sähköverkkoa, minkä vuoksi heillä ei ole lausumistarvetta.

Lausuntopyyntö osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin myös seuraaville tahoille, jotka eivät antaneet lausuntoa:

Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Vaasan ympäristöseura r.y./ Birthe Weijola, Väylävirasto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Kiinteistötoimi, Anvia Oyj, Posti Oy, Haapaniemen pienkiinteistöyhdistys.

Osalliskirjeet lähetettiin 17 kaava-alueen ja sen naapurikiinteistöjen omistajille ja vuokraajille. Nähtävilläoloaikana ei annettu yhtään mielipidettä.

4.4.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.–24.8.2020. Luonnoksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Ohessa on tiivistelmä luonnoksesta jätetyistä lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

Rakennusvalvonta: Lähelle tiealuetta keskittyviä kytkettyjä pientaloja pidetään hyvänä ratkaisuna, koska ne tuovat rivitaloasumisesta poikkeavaa tarjontaa alueelle, mahdollistavat väljät pihaalueet ja rakentaminen keskittyy rakennettavuudeltaan suotuisaan kohtaan kaava-alueella. Luonnoksessa oleva 1200 k-m^2 rakennusoikeus edellyttää väestönsuojavelvoitteen täyttämistä. Tämä nostaa rakentamisen kustannuksia, kun väestönsuoja sijoitettaisiin mahdollisesti autokatoksen alle. Velvoitteen täyttämättä jättämiseksi kaavan rakennusoikeus tulisi olla alle velvoitteen rajan.

Lausunnossa ehdotetaan, että asuntojen välisten varastotilojen merkintää voisi harkita niin, että se mahdollistaisi esimerkiksi saunatilojen sijoittamisen asuinrakennusten väliin. Asuinrakennusten kerroslukua ehdotetaan myös mietittävän vielä sitä kautta, mitä tavoitellaan suhteessa rakennettaviin neliöihin ja rakennuksen muotoon. Julkisivumateriaalin osalta todetaan, että valkoisen rapatun kiviaineksen voisi jättää pois, ja ohjata vain punamullan sävyjen käyttöön. Rakenteellisen aidan sijaan ehdotetaan vaihtoehdoksi lähialueilla käytettyä pensasaitaa.

Vastine: *AR-tontin rakennusoikeutta tarkistetaan kaavaehdotukseen pienentäen se väestönsuojavelvoitteen alapuolelle, jotta rakentamisen kustannuksia voidaan karsia. Kaavamuutoksen mahdollistamia pientaloja jatkosuunniteltaessa niiden kerrosluku on tarkentunut 1 – 1,5 ja julkisivumateriaaliksi punaruskea pystyrimalaudoitus. Kaavaehdotus mahdollistaa enintään kaksiasuntoisten pientalojen rakentamisen. Pensasaitaaminen mahdollistetaan vaihtoehtona rakenteellisen aitaamisen ohella, ja kadunpuoleisen tontin osan lisäksi asuntokohtaiset pihat saa erottaa toisistaan aitaamalla.*

Pohjanmaan liitto: Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta asemakaavamuutoksen ollessa Vaasan yleiskaava 2030 mukainen.

Pohjanmaan museo: Museon lausunto koskee kaavaluonnoksen toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jossa on vanha radioasema. Lausunnossa todetaan yleisesti museon olevan tyytyväinen radioaseman historian ja arvojen selvittämiseen, ja rakennuksen suojelutarpeen selventyvän tekeillä olevan rakennusinventoinnin valmistuttua. Museo katsoo kaavaluonnoksessa esitetyn toimitilarakennusten korttelialueen merkinnän olevan rakennuksen käytölle ja luonteelle soveltuva. Lausunnossa muistutetaan inventoinnin antavan lisätiedon mahdollisesti tuovan muutostarpeen KTY-korttelialueen uudisrakentamista koskevaan kaavamääräykseen.

Vastine: *Rakennusinventointi valmistui ehdotusvaiheessa, ja radiotalon inventoinnin perusteella se suojellaan sr-5 –merkinnällä, koska rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on nähtävissä yhä sisä- ja ulkotilojen yksityiskohdissa ja alkuperäisiä materiaaleja ja rakenteita on säilynyt. Rakennus on valtakunnallisen, historiallisen rannikkoradioasematoiminnan yksi edustaja, ja sen historiallista merkitystä korostaa toiminnassa olleiden rannikkoradioasemien pieni määrä (5 kpl). Rakennuskohtaisen kohdesuojelumerkinnän tarkoitus on, että suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä säilytetään rakennuksen ulkoasun luonne.*

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Lausunnossa todetaan ELY-keskuksen katsovan, että entisellä radioasemalla on sen toimintaan ja syntyhistoriaan liittyvää historiallista arvoa, ja tämä on syytä huomioida kaavoituksessa. Liikenteen mahdollisten meluhaittojen tutkimisesta muistutetaan. Kaava-alueen käyttöön liittyvät kysymykset ovat lausunnon mukaan tutkittu luonnosvaiheessa tarkasti ja liikenne- ja suojelukysymyksiä täydennetään ehdotusvaiheessa.

ELY-keskuksella ei ole kaavamuutoksen osalta erityistä humautettavaa, eikä ehdotusvaiheessa tarvitse pyytää lausuntoa ELY-keskukselta, elleivät sen tavoitteet oleellisesti muutu kaavatyön aikana. Kuitenkin lausunnon mukaan suunnittelun yhteydessä tulisi arvioida; a) rakennusten välisiä etäisyyksiä ja käyttötarkoitusmerkintää (AR), koska ne rajoittavat asuntojen kokoa noin 100 k-m^2 ja alueen toteutusta, b) huoneistojen pihatilojen suuntausta ja suuruutta luonnoksessa ELY katsoo niiden olevan eriarvoisessa asemassa ja c) yhteisleikkialueen sijaintia asuntoihin ja Huutoniementiehen nähden.

Vastine: *Osana kaavatyötä radiotalon arvot on selvitetty rakennusinventoinnin yhteydessä ja inventoinnin perusteella arvioitiin rakennuksen kohdesuojelumerkinnän tarve. Rakennusinventoinnin tuloksena radiotalo suojellaan sr-5 – merkinnällä.*
Liikennemäärien vakiinnuttua kesälomien jälkeen on toteutettu Radiotiellä ja Haldininkadulla liikenteen vuokrakausimäärien mittaus ja liikennemäärän ennuste. Mittauksen perusteella kaava-alueen lähikatujen liikennemäärät ovat Vaasassa tavanomaisia (arkisin 700 ja viikonloppuisin 400 autoa/vrk) kokoojakaduille, jonka varrella on asumista. Lähialueilla esimerkiksi Lehtikuusentiellä ja Teeriniemenkadulla on vastaava vuorokausiliikennemäärä. Molemmilla kaduilla olevaa rakennuskantaa on lähellä, noin 10 metrin päässä, ajoväylää. Liikenne-ennusteen mukaan Radiotien ja Haldininkadun muodostavalla kokoojakadulla liikenteen ennustetaan lisääntyvän vuoteen 2040 mennessä noin 800 ajoneuvoon vuorokaudessa.
Pientalotontin toimintojen sijoittamista ohjaa kaksi reunaehtoa: korkeusolosuhteet sekä yritystontin sijoittuminen sen pohjoispuolelle. Tontin viettäessä lännen suuntaan tiealueelta siirryttäessä ja etelää kohti tien suuntaisesti rakennusalan tulee sijoittua mahdollisimman lähelle tietä tontin pohjois-

osaan ja autojen pysäköinti, jätehuolto ja taloyhtiön yhteiset varastotilat sijoitetaan tontin pohjoisreunalle yritystonttia vasten keskitetysti autokatokseen. Katos sijoitetaan tonttien reunalle, jotta yritystoiminnan mahdolliset melu- ja muut haittatekijät voidaan minimoida asutuksen suuntaan. Rakennusten sijoittamista kadunsuuntaiseksi massaksi selittää myös tavoite minimoida liikennemelua Radiotieltä ja Haldinikadulta. Mainittujen reunaehtojen vuoksi asuntokohtaiset piha-alueet sijoittuvat rakennusalan länsipuolelle ja ohjeellinen yhteisleikkialue tontin eteläosaan. Leikkialuetta ei ole mahdollista sijoittaa tontin länsireunalle kauemmas tiealueista lähelle sijoittuvan valtaojan vuoksi, koska vesistöön liittyen on olemassa turvallisuusriski.

Kuntatekniikka: Lausunnossa todetaan kaavaluonnoksen huomioivan Kuntatekniikan aiemmin antamat kommentit. Kuntatekniikan toiveena on, että pientalotontin tulo- ja menoliikenne tapahtuvat yhden tonttiliittymän kautta ja pysäköintimitoituksen nostettaisiin luonnosvaiheen 1,5 ap/ asunto 2 ap/asuntoon kadunvarsipysäköinnin ollessa ongelmallista mutkaisella Radiotiellä. Lausunnossa ehdotetaan, että pientalotontin voisi ylettää lähemmäs valtaojaa, jotta viheralue olisi kiinteistöjen hoidettavana. Radiotien huono kunto todetaan lausunnossa, ja että kaupungin tulisi varautua tiealueen saneeraukseen tonttien rakentumisen yhteydessä.

Vastine: *Kaavamuutoksessa ei suljeta pois sitä vaihtoehtoa, että rakennusten tarkemman suunnittelun yhteydessä koetaan tarpeelliseksi toteuttaa tontille kaksi tonttiliittymää. Kaavaehdotukseen valittu yksi taloyhtiömuotoinen tontti vähentää liittymien tarvetta verrattuna siihen, että oltaisi kaavoitettu erillisiä omakotitalotontteja, joihin kuhunkin olisi vaadittu oma tonttiliittymä. Ehdotusvaiheeseen tontin pysäköintimitoitusta on tiukennettu 2 ap/asunto huomioiden haastavat kadunvarsipysäköinnin olosuhteet. Pientalotonttia ei jatketa luonnoksessa esitetystä lukuun ottamatta eteläistä piha-aluetta, jonka pinta-ala kasvaa tontin länsireunan suoristamisen seurauksena. Tonttia ei kuitenkaan yletetä lähelle ojaa, koska lähtökohta on valtaojaa ympäröivän metsän säilyminen nykyisessä tilassaan. Metsäkasvillisuuden sijoittuessa tonttien puolelle on riskinä kasvillisuuden, kuten puiden kaataminen, vaikka kaava velvoittaisi kasvillisuuden säilyttämiseen. Olevan metsäkasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää hulevesien hallinnan vuoksi, koska alavalla alueella on olemassa tulvariski. Lisäksi tontin suurentaminen on ongelmallista sen vuoksi, että voimassa olevassa Vaasan kokonaisyleiskaavassa ojan viereen on osoitettu ulkoilureitti, jota varten on jätettävä tilavaraus.*

Vaasan Vesi: Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta, koska vesihuoltopalveluihin liittyvät aiemmin sovitut ratkaisut on huomioitu luonnosvaiheessa.

Telia Towers Finland: Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta, koska tukiasemanmasto suojaetäisyyksineen on huomioitu jo edellisessä kaavaprosessin vaiheessa (OAS –vaiheessa).

Finavia: Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta, koska asuinrakennuksia koskevia ääneneristävyysvaatimuksia on pohdittu kaavaluonnoksessa.

Lausuntopyyntö asemakaavaluonnoksesta lähetettiin myös seuraaville tahoille, jotka eivät antaneet lausuntoa:
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Vaasan ympäristöseura r.y./ Birthe Weijola, Väylävirasto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkko-

yksikkö, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Talotoimi, Ympäristötoimi, Kiinteistötoimi, Anvia Oyj, Posti Oy, Haapaniemen omakotitaloyhdistys.

Osalliskirjeet lähetettiin 17 kaava-alueen ja sen naapurikiinteistöjen omistajille ja vuokraajille. Nähtävilläoloaikana ei annettu yhtään mielipidettä.

4.4.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavan kaavamääräyksiin on tehty joitakin muutoksia luonnosvaiheesta saatujen viranomaisten lausuntojen ja jatkosuunnittelussa todettujen tarpeiden pohjalta. Seuraavassa on kuvattu luonnosvaiheen jälkeistä pohdintaa sekä ehdotusvaiheeseen tehdyt muutokset:

AP-tontti

- Rakenteellisen aidan lisäksi vaihtoehdoksi sallitaan lähialueilla käytetty pensasaita. Ehdotusvaiheessa lisäksi sallitaan asuntokohtaisten pihojen aitaaminen pensas- tai rakenteellisella aidalla.

- Rakennusoikeutta tarkistetaan kaavaehdotukseen pienentäen se väestönsuojavelvoitteen alapuolelle, jotta rakentamisen kustannuksia voidaan minimoida. Keskeistä on se, että kaavaluonnosta pienempi rakennusoikeus mahdollistaa halutunlaisen ratkaisun. Kaavaehdotuksessa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1000 k-m^2, josta 200 k-m^2 on osoitettu autosuojaa ja taloustiloja varten.

- Kaavamuutoksen mahdollistamaa talotyyppien kirjoa on monipuolistettu käyttötarkoitusta ohjaavan kaavamerkinnän muutoksella, kun rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Merkinnän muutos mahdollistaa toteuttaa yksittäisten erillistaloja ja paritaloja.

- Talousrakennuksia koskevia määräyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheessa tontin eteläosassa oleva erillisen talousrakennuksen mahdollistama rakennusala on poistettu ja vastaavasti tontin pohjoisosan autokatoksen rakennusalaa suurennettu, jotta taloyhtiön varastotilat voidaan sijoittaa katokseen. Asuntokohtaisten pihojen talousrakennusten rakennuspaikkaa ohjaava rakennusala on ehdotusvaiheessa poistettu, ja rakennuksen yksityiskohtia ohjataan sanallisesti määräyksellä.

- Ehdotusvaiheeseen tontin pysäköintimitoitusta on tiukennettu 2 ap/asunto huomioiden haastavat kadunvarsipysäköinnin olosuhteet.

- Asuinrakennuksen julkisivua ohjaavaa määräystä on tarkennettu ja ehdotusvaiheessa sallitaan vain punaruskea pystysuuntainen rimalaudoitus.

KTY-tontti

- Jatkosuunnittelussa uudisrakennuksen rakennusoikeutta ja kerroslukua on tarkistettu, ja ehdotusvaiheessa sallitaan osittaisen parven rakentaminen, minkä vuoksi rakennusoikeutta on nostettu 300 k-m^2 400 k-m^2. Parven vuoksi rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutta nostetaan neljästä metristä seitsemään metriin.

- Entisen radiotalon rakennusinventoinnin perusteella rakennus suojellaan sr-5 –merkinnällä julkisivun luonteen säilyttämiseksi.
- Ehdotusvaiheessa tontin kulkuteiden asfaltointikielto on poistettu tontilla liikkuvan raskaan liikenteen vuoksi, mutta olemassa olevat nurmialueet tulee säilyttää eli asfaltoitava alue ei saa olla nykyistä sorapintaista aluetta laajempi.
- Puhtaaksi muurattu tiili on poistettu tontin uudisrakennuksen vaihtoehtoisista julkisivumateriaaleista. Ehdotusvaiheessa uudisrakennuksen julkisivumateriaaliksi osoitetaan vaaleasävyinen rappaus tai puuverhous. Julkisivumateriaalin lisäksi kattoa ohjaavaa määräystä on muutettu muotoon; *Uudessa rakennuksessa tulee olla harjakatto, ja sen tulee sopia väriltään vanhan radioaseman kattoon, ollen esimerkiksi tummanvihreä tai -harmaa.* Muutoksen taustalla on se, että radiotalon rakennusinventoinnin yhteydessä selvisi, että rakennuksen katon mahdollisesti olleen alun perin nykyisen tummanharmaan sijaan tummanvihreä. Vihreä värisävy on nähtävillä edelleen ikkunapelleissä. Tulevaisuudessa tehtävän kattoremontin yhteydessä on mahdollista, että rakennuksen omistaja haluaisi palauttaa kattoon sen alkuperäisen värin, minkä vuoksi mahdollistetaan uudisrakennukseen saman värinen katto.

4.4.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana xx.xx.- xx.xx.2020 on tullut x lausuntoa ja x muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:
Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx
Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemaakaavan muutoksella mahdollistetaan kaksi tonttia; pientalojen ja vanhan radioaseman vuokra-alasta muodostettavat tontit. Osa metsä- ja peltoalueista muutetaan pientalojen korttelialueeksi AP. Näin muodostuu yksi yhtiömuotoinen pientalotontti, jonka pohjoispuolelle muodostetaan radioaseman vuokra-alasta tontti. Kyseinen tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY. Kaavamerkintä mahdollistaa rakentaa tontille liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Pientalotontilla rakennusala on osoitettu laajana, mikä mahdollistaa rakennesuunnittelijan omat suunnitteluratkaisut. Asemakaavamuutoksessa on määräykset rakentamisen yksityiskohdista, kuten rakennusten katoista, julkisivuista sekä tontin aitaamisesta, istutuksista. Yritystontilla kaavaehdotus

mahdollistaa lisärakentamisen tuotanto- ja varastokäyttöön osoittamalla rakennusalan muodostettavan tontin etupihalle. Kaavaehdotuksen lähtökohta on sopeuttaa täydennysrakentaminen olevaan rakennuskantaan huomioimalla radiotalon julkisivun keskeiset piirteet: massoittelu, kattotyyppi ja väritys.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueella pientalojen rakennusoikeuteen ja rakennusalaan vaikuttavat esimerkiksi alueen muoto, sijoittuminen kokoojakaduksi luokiteltavan tien varteen ja valtaojan sekä yritystontin läheisyyteen, katusivun pituus. Esitetyllä tavalla rakennettuna talot muodostavat piha-alueita liikenteen haittatekijöiltä, kuten melulta, suojaavan kadunsuuntaisen linjan.

Pientalotontin rakennusoikeus on 1100 k-m^2. Tontin rakennusoikeus jakautuu seuraavasti asumiseen 900 k-m^2 ja 200 k-m^2 autokatos, jossa on asukkaiden yhteinen jätepiste ja varastotilat. Näin ollen kaavalla mahdollistetaan pientalotontilla yhteensä 1100 k-m^2 rakentamista. Tonttitehokkuus on e = 0,14. Suurin sallittu kerrosluku on 2. Pientalotontille osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa toteuttaa viidestä kuuteen erillistaloa tai paritaloasuntoa.

Taulukko 1. Uudet tontit

Tontti	Osoite	pinta-ala (m^2)	rakennusoikeus (km^2)	tonttitehokkuus e
	Radiotie x	2385	800	0,34
	Radiotie x	6633	900	0,14

Huom. Tonttien pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

Pientalot ovat kerrosalaltaan 150 k-m^2 suuruisia. Niiden rakennusoikeudet vastaavat pientalojen kysynnän huippuun Vaasan alueella. Tonttitehokkuus on pientalorakentamisessa tavanomainen, koska yhtiömuotoiselle tontille sijoittuvat pientalot ovat varsin suurelle tontille Radiotiellä. Kaupunkimaisemmassa ympäristössä yhtiömuotoinen pientalojen talotyyppi mahdollistaisi korkeamman tonttitehokkuuden, mutta tehokas kaupunkimainen rakenne ei sovellu Radiotien metsäiseen ympäristöön. Pyökki- ja Lehmusteiden rajaaman pientaloalueen tonttitehokkuuteen nähden uudiskohde on tehokkuudeltaan väljempi, mutta mainitun alueen omakotitalotonteilla on kaupungin keskiarvoon nähden korkea tonttitehokkuus.

Kaupungilta vuokratulla määrä-alalla on vanha radioasema, jonka kerrosala on 400 k-m^2. Kaavamuutoksessa kaavoitetaan tontti, johon vuokra-alue kohdistetaan. Samalla tontin rakennusoikeutta lisätään mahdollistaen lisärakentaminen keittiötukkuliikkeen tuotanto- ja varastotilaksi. Rakennusoikeuden lisäys on suuruusluokaltaan noin 400 k-m^2.

5.3 Aluevaraukset

Radiotien varren täydennysrakentamisen eteläinen tontti osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jonne saa rakentaa erillistaloja tai kytkettyjä enintään kahden asunnon pientaloja. Pientalotontin pohjoispuolelle muodostettavalle tontille saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kaavamuutos mahdollistaa yritystontin lisärakentamisen.

Asuinpientalojen korttelialue, AP

Kaava-alueen eteläisempi osa osoitetaan pientalojen korttelialueeksi. Tontin pohjoisosaan saa rakentaa autokatoksen, jonka toisesta päästä varataan tila taloyhtiön jätepisteelle ja varastotiloille.

Asuinrakennukset kaartuvat sijoittelultaan rakennusalassa tielinjan mukaisesti ja takapihat avautuvat lännen suuntaan. Takapihojen takaosassa metsän reunassa on viisi metriä leveä säilytettävän puuston vyöhyke, ja pientalotontti on istutettavaa aluetta lukuun ottamatta rakennusaloja ja kulkuväyliä sekä asuinrakennusten rakennusalan pohjoispäässä on tilavaraus pensasaidasta.

Tontin liikennejärjestelyjä ohjataan seuraavasti:

- ajo tontille järjestetään yhden tonttiliittymän kautta Radiotieltä tontin pohjoisosasta. Kaavaehdotus kuitenkin mahdollistaa tontin eteläosaan toisen tonttiliittymän, jonka tarve täsmentyy suunnittelun edetessä
- pysäköinti sijoitetaan tontin pohjoisosan autokatokseen, mutta tontin eteläosassa on tilavaraus muutamille autopaikoille esimerkiksi vieraspysäköintiä varten.
- pelastustie ja ajoyhteys asuinrakennuksien etupihoille on tiealueen puolella ja takapihat ovat autovapaata aluetta.

Tontin sisäisen liikenteen keskittämisellä etupihan puolelle ja kadunsuuntaisilla rakennusmaasoilla minimoidaan Radiotien ja Haldininkadun liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja. Ratkaisun lähtökohta on piha-alueiden suojaisuus. Autopaikoitus keskitetään tontin pohjoispäähän autokatokseen, joka luo muurimaisen rakenteen yritystontin suuntaan toimien näkö- ja melusuojana. Liikenne tontille tapahtuu enintään kahden tonttiliittymän kautta, minkä taustalla on mutkaisen Radiotien liikenneturvallisuus.

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

Telian tukiasemamaston vuokra-alaan rajautuva kaava-alueen pohjoisempi osa määritellään toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m^2. Kaavamuutos mahdollistaa rakentaa radioaseman pohjoissivulle katoksen.

Kaavamuutoksella muodostettavalla tontille voidaan rakentaa olemassa olevan entisen radioaseman lisäksi yksikerroksinen parvella rakennus varasto- ja tuotantokäyttöön. Uudisrakennus on sijoitettu tontin etupihalle, ja sen korkeutta on rajoitettu asemakaavamerkinnällä. Korkeusvaihtelun vuoksi vain tontin etupihalla on riittävä tila tuotanto- ja varastohallin rakennusalaa varten. Lähtökohtana on, että uudisrakennus varjostaisi ja näkyisi mahdollisimman vähän sen eteläpuolelle rakennetaviin pientaloihin.

Tontin länsireunassa metsän rajalla on vyöhyke, jossa olemassa oleva kasvillisuus ja puusto on säilytettävä. Lisäksi tontin etelärajalla tulee joko säilyttää olemassa olevaa puustoa. Kasvillisuusvyöhyke rajaa näkymää pientalojen suuntaan.

Tontin liikennejärjestelyjä ohjataan seuraavasti:

- ajo tontille järjestetään olemassa olevan tonttiliittymän kautta Radiotieltä. Saman liittymän kautta ohjataan lastaus- ja asiakasliikenne
- henkilökunnan ja asiakkaiden pysäköintipaikat osoitetaan tontin etupihalle ohjeellisina osoittamaan niiden vaatima tilavaraus.

Kaupunkikuva

Uusista pientaloista tulee tummakattoisia ja julkisivuiltaan puuverhoiltuja punaruskeaksi maalattuja muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden. Yhtenäisestä ilmeestä annetaan kaavamääräyksiä. Laaja määräävä rakennusala mahdollistaa erilaisten talotyyppien toteuttamisen pientalotontille, minkä vuoksi kaavamateriaaleissa ehdotetaan periaatekuvilla ratkaisuja. Kaupunkikuvallisesti ja Vaasan pientalorakentamisen monipuolistamisen näkökulmasta optimaalisin ratkaisu on viisi 1,5 - 2.kerroksista erillistaloa, joiden päädyt ovat kadulle päin. Kaava kuitenkin mahdollistaa myös kytketyt, enintään kahden asunnon 1.kerroksiset pientalot. Kaavamääräyksen suurella kattokulmalla halutaan kuitenkin luoda vaikutelmaa kerroslukua korkeammasta, ilmavasta ratkaisusta.

Autokatos sijoittuu pientalojen pohjoispuolelle lyhyt sivu tiehen päin, jotta autojen säilytys ei hallitse näkymää Radiotien suunnalta. Lähtökohta on, että vanha radioasema ja uudet pientalot hallitsevat kaupunkikuvaa.

Tiealueen puolelle itään päin muodostuu etupihat istutuksineen ja takapihat aukeavat länsi-eteläsuuntaisesti, mikä on optimaalista niiden käytettävyyden ja valoisuuden kannalta.

Esimerkkikuvia kaavamääräyksien mahdollistavasta rakentamisesta.

Liikenne ja pysäköinti

Uusi tonttiliittymä tulee Radiotielle. Kunkin uuden pientalon liikennetuotos on noin 18–24 ajon / vrk, mikä ei merkittävästi vaikuta katu- ja tieverkon toimivuuteen. Yhtiömuotoinen pientalotontti mahdollistaa enintään kaksi tonttiliittymän Radiotielle, joka on järkevää tieinfran ja liikenneturvallisuu-

den näkökulmasta Radiotien ollessa kokoajakatuna kohtaisen liikennöity kaartuva tie. Liikenteen kokonaissuoritteen kannalta kaavamuutoksella mahdollistettava täydennysrakentaminen on suotuisampaa kuin hajarakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.

Kaavamuutoksessa sovelletaan kaupunginvaltuuston 19.3.2018 hyväksymää Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaa, jonka mukaan autopaikkoja ~~mitoitetaan~~ mitoitettaisiin rivitaloiksi rinnastettaville pientaloille 1,5 autopaikkaa / asunto. Kaava-alueen liikenneolosuhteiden vuoksi pientalotontille osoitetaan pysäköintimitoitukseksi 2 ap/asuntoa, koska mutkikkailla Radiotiellä ja Haldininkadulla kadunvarsipysäköinti on ongelmallista näkemäalueiden rajoittuneisuuden vuoksi. Toteutettavien pysäköintipaikkojen määrä tarkentuu rakennussuunnittelun yhteydessä asuntojen määrän varmistuessa.

Yritystontilla sisään- ja ulosmenoliikenne tapahtuvat nykyisin tonttiliittymän kautta. Pysäköintimitoitus kaavaehdotuksessa on: suojeltava rakennus 1 ap / 100 k-m² sekä 1 pp / 100 k-m². Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² sekä 1 pp / 200 k-m². Tontin rakennusoikeudella tämä tarkoittaa viiden auto- ja pyöräpaikan vaadetta, koska kaavassa suojeltu radiotalo on kooltaan 400 k-m^2 ja rakennettava tuotanto- ja varastohalli on enintään 400 k-m^2 suuruinen.

Tekninen huolto

Radiotien ja Haldininkadun varteen kaavoitettavan pientalotontin kohdalla ei ole vesihuoltoa eikä sähkökaapeleita tai kaukolämpöputkea, mutta niiden liittymät ovat lähellä. Radioasemalle on talousvesijohto ja pienjännitekaapeli rakennuksen sähköistämiseksi.

Vesihuollon rakentamisen yhteydessä tonteille voidaan rakentaa kaukolämpö, jonka linja kulkee kaava-alueen lähettyvillä lounas-koillissuuntaisesti osoitteessa Radiotie 6 olevien kerrostalojen länsipuolelta. Jatkamalla kaukolämpöputki suunnittelualueelle esimerkiksi Lehmustien kautta, mahdollistetaan uusien kotitalouksien liittyminen kaukolämpöön.

Vesihuolto

Kaava-alueen pohjoisosassa vuokra-alalla on talousvesiputki, mikä helpottaa uudisrakennusten vesihuoltoon liittämistä.

Jäte- ja sadevesiputket kulkevat kaava-alueen pohjoispuolelle Lehmustieltä Radiotien yli. Kaava-alue liitetään olemassa olevia rakennuksia palvelevaan vesihuoltoverkostoon jatkamalla Radiotien pohjoisosan vesijohtoa, mahdollisesti jäteviemäriä kattamaan kaavoitettava tontti. On myös mahdollista, että kaavoitettaville tonteille sijoitetaan jätevedenpumppaamoita johtuen olemassa olevien viemärijohtojen sijainnista ja korkeusasemista.

Hulevedet

Kaava-alueella on toteutettu hulevesiselvitys kesällä 2020. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa hulevesiputkistoa eikä merkittäviä valumavesialtaita tai muita hulevesiä viivyttäviä kosteikkoja ei hulevesien kulkureitteinä toimivia suuria ojia. Kaava-alueen länsipuolella on laaja viheralue, jota halkoo oja. Maasto viettää tien läheisyyteen sijoittuvasta uudisrakentamisen rakentamisalasta kohti ojaa, jonne voidaan ohjata osa hulevesistä. Lisäksi hulevesiä voidaan viivyttää rakennettavan tontin osan ja valtaojan välisellä luonnonmukaisella alueella, minkä vuoksi kaavamääräyksellä ohjataan säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta.

Osa pinta- ja sadevesistä voidaan johtaa katualueelle rakennettavaan hulevesiviemäriputkeen. Kuitenkin hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.

Selvityksen mukaan kaava-alueella ei tällä hetkellä muodostu juurikaan hulevesiä, vaan satava vesi imeytyy maahan kasvillisuuden käytettäväksi tai valuu pintavaluntana läheiseen ojaan maan ollessa jäässä. Kaavaehdotuksessa osoitetaan lisää rakentamista alueelle varsin maltillisesti, minkä vuoksi vettä läpäisemättömän pinta-alan määrä ei tule huomattavasti kasvamaan valuma-alueella. Lisäksi kaavamerkinnällä ja -määräyksellä ohjataan istutettavaksi tontin alueet, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina. Kaava-alueen sijainti alavalla maastonkohdalla nostaa riskiä hulevesitulvaan, joten tonttien ja rakennusten korkoja suunnitellessa tulee ottaa huomioon riittävä korkoero länsipuolella kulkevaan ojaan nähden. Tämän vuoksi uusi rakentaminen ohjataan lähelle tiealuetta korkeampaan maastonkohtaan.

Tonttijako

Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi on arvioitu pientalojen ja radioaseman määräalan lisärakentamisen vaikutuksia rakennetun ympäristön, yhdyskuntatalouden, liikenteen, sosiaalisten suhteiden, luonnonympäristön sekä ilmastonmuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta. Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavoitusprosessin edetessä, ja tarkentavia tutkimuksia laaditaan tarpeen mukaan.

Kaavamuutoksen laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastonmuutokseen ovat vähäisiä kaava-alueen rajallisen pinta-alan ja rakentamisen määrän vuoksi.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä rakentaminen kaava-alueella lisääntyy, koska kaava mahdollistaa rakentaa pientalojen tontille pientaloasuntoja, autokatoksen jätepisteineen ja kevytrakenteisia varastotiloja sekä keittiötukkuliikkeen vuokraamalle alalle lisärakennuksen tuotanto- ja varastokäyttöön.

Keittiötukkuliikkeen vuokra-alan täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee huomioida olemassa oleva 1940-luvulla rakennettu entinen radioasema. Kaavaehdotuksessa radiotalo on suojeltu sr-5 – merkinnällä, jolloin rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy. Lisärakennuksen tulee jäädä alisteiseksi päärakennuksena olevalle radioasemalle, mikä tulee huomioida esimerkiksi rakennuksen massoittelussa, pintamateriaaleissa ja värityksessä. Asemakaavamuutos mahdollistaa olevan rakennuksen säilymisen täydentyvällä yritystontilla ja kiinteistöllä harjoitettavan yritystoiminnan laajentumisen.

5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutos täydentää alueen rakennettua ympäristöä sen mittakaavaan sopivalla tavalla.

Täydennysrakentaminen on luonteeltaan kaupunkirakennetta tiivistävää, mutta kustannuksiltaan hajarakentamista edullisempaa. Kustannustehokkuuden nojalla Radiotien kaavamuutos sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Täydennysrakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteeseen olemassa olevan tien, kunnallistekniikan ja palvelujen yhteyteen. Asemakaavamuutoksesta syntyy kuitenkin kustannuksia kaupungille, kun uudiskohteet tulee liittää olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Vastaavasti kaupungille syntyy tuloja, kun se joko myy tai vuokraa omistamansa maa-alueen pientalotontiksi. Kaavaehdotuksen mukaisella rakennusoikeudella kaupungin vuosivuokratuotto olisi 4.543 euroa ja vastaavasti myyntihinta 113.598 euroa, mikäli tontti myytäisiin. Vanhan radioaseman vuokra-alan täydennysrakentamisen vaikutus vuokratasoon tarkistetaan käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden mukaan. Kaavaehdotuksessa osoitetulla käyttötarkoitusta ohjaavalla kaavamerkinnällä KTY ja rakennusoikeudella vuosivuokran lisäys uuden tuotanto- ja varastokäyttöön rakennettavan hallin osalta olisi 1500 – 2000 euroa.

Kaavamuutos tuottaa noin viisi uutta pientaloa, joiden määrä tarkentuu suunnittelun edetessä rakennussuunnitteluun. Asunnoille on kysyntää, ja ne täyttävät kaupungin tavoitteita asuntorakentamisesta omistamalleen maalle.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Täydennysrakentamisen mahdollistama uusi asuminen tuottaa liikennettä pientaloa kohti noin 18-24 ajon / vrk, millä ei ole huomattavaa vaikutusta tie- ja katuverkon toimivuuteen. Taustalla on se, että yhtiömuotoisen pientalotontin sisään- ja ulostuloliikenne tapahtuvat enintään kahden tonttiliittymän kautta. Tämä on erillisiä tontteja ja tonttiliittymiä toimivampi ratkaisu, kun tonttiliittymä on mutkaisella kokoojakadulla. Keittiötukkuliikkeen lisärakentaminen kasvattaa myös liikennemääriä lähikaduilla.

Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuoritteen kannalta edullisempaa verrattuna hajarakentamiseen. Uudet pientalot kuuluvat joukkoliikenteen vaikutuspiiriin kahden linja-autolinjan liikennöidessä pientalotontin edustalta Radiotiellä ja Haldininkadulla.

Lokakuussa toteutetun liikennemäärän mittauksen perusteella kaava-alueen lähikatujen liikennemäärät ovat tavanomaisia Vaasan kokoojakaduille, jonka varrella on asumista. Lähialueilla esimerkiksi Lehtikuusentiellä ja Teeriniemenkadulla on vastaava vuorokausiliikennemäärä. Molemmilla kaduilla olevaa rakennuskantaa on lähellä, noin 10 metrin päässä, ajoväylää. Radiotien kaava-alueelle suunnitellut pientalot sijoittuvat vastaavan etäisyyden päähän tiealueesta. Arvioitaessa liikenteen tuottamaa melutasoa etäisyyden ja ajonopeuden perusteella Radiotien liikennemäärän aiheuttama melu ei ylittäisi asetettuja ohjearvoja.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq):

Ohjearvot ulkona	päivällä	yöllä
asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Ohjearvot sisällä		
asuinhuoneet	35 dB	30 dB

Tiehallinnon laatiman liikennemelun mallinnuksen mukaan maantiellä, jossa nopeus on 40 km/h ja KVL (keskivuorokausiliikenne) 1000, niin melualue on noin 20 metriä tieltä (Suikki & Spoof 2009). Radiotiellä liikennemäärä tulee olemaan ennusteiden mukaan tulevaisuudessakin selvästi alle 1000 ajoneuvoa/vrk. Kaavaehdotuksen mahdollistamien pientalojen piha-alueet sijoittuvat asuinrakennusten muodostaman muurimaisen rakenteen taakse yli 20 metrin päähän tiestä, ja rakennuksien pääikkunat tulevat todennäköisesti avautumaan takapihojen suuntaan maisemallisesti kauniiseen metsämaisemaan. Rakennusmassojen ja pihatilojen sijoittamisella sekä uudisrakentamisen ääntä eristävillä rakenteilla liikennemelun vaikutuksia minimoidaan kaava-alueella. Radiotiellä kyse on pienimuotoisesta täydennysrakentamisesta, joka ei lisää liikennettä ja siten sen tuottamaa melua merkittävästi.

Asemakaavamuutoksen myötä pysäköinti lisääntyy alueella asumisen myötä. Pientalotontille mahdollistetaan asukkaiden pysäköinti tontin pohjoisosassa olevassa autokatoksessa ja pientalojen välisissä syvennyksissä väliaikaiseen tarkoitukseen, kuten tavaranpurkuun ja -lastaukseen. Kaava mahdollistaa se, että tarvittaessa tontin eteläosaan voidaan sijoittaa muutamia autopaikkoja esimerkiksi vieraspysäköintiä varten.

5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaava vastaa perheasuntojen kysyntään Vaasassa, jossa edelleen monet lapsiperheet haluavat asua keskusta-alueen ulkopuolella pientaloissa.

Uudelle tontille voidaan rakentaa pientaloasuntoja, jolloin alueelle muuttaa uusia asukkaita. Asemakaavamuutoksella mahdollistettavat pientalot vastaavat naapurialueiden pientalojen sosiaalista rakennetta uusien pientalojen ollessa vanhojen tapaan asukkaiden omistuksessa, joten uudisrakentaminen sopeutuu luontevasti ympäristön asukaskuntaan ja talotyyppeihin.

Keittiötukkuliikkeen tilojen kasvattaminen mahdollistaa yrityksen toiminnan laajentamisen ja näin laajemman asiakaskunnan palvelemisen suurempien tilojen mahdollistaessa suuremmat tuotantomäärät ja teoriassa nopeamman tuotantoprosessin.

Uudet asukkaat ja keittiötukkuliikkeen laajentaminen lisäävät liikehdintää alueella.

5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, kun osa Radiotien varrella olevasta metsästä kaadetaan asuinrakentamisen tieltä. Täydennysrakentaminen on kuitenkin yleiskaavan keskeinen periaate. Maisemakuva muuttuu nykyisestä erityisesti Huutoniementien suunnalta, kun avoimeen peltomaisemaan rakentuu asuinrakennuksia ja metsänreuna siirtyy.

Yleiskaavan mukaisesti laaksoalue rakennusten ja niiden hoidettujen pihojen sekä sen länsipuolella olevan ojan välissä säilytetään viheralueena, mutta kaavamuutos mahdollistaa, että osa laajan viheralueverkoston metsästä kaadetaan rakentamisen tieltä. Viheryhteys ei kuitenkaan katkea, kun osa laaksoalueen metsikköä säilytetään nykyistä kapeampana vyöhykkeenä.

Metsäalueen pienentyminen vaikuttaa sen eläin- ja kasvilajistoon heikentävistä niiden elinympäristön pienentyessä. Kaava-alueen rakentaminen ei vaikuta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin, koska alueelta ei luontokartoituksissa tavattu liito-oravaa, viitasammakkoa ja lepakoita vain yksittäisiä ohilentomatkoillaan.

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta

Vaasan kaupunki on sitoutunut vastaamaan kestävän kehityksen tavoitteisiin osallistumalla hiilineutraali –haasteeseen. Kuluvaan vuoteen 2020 mennessä päämäärä on vähentää energiankäytöstä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjään vähintään 20 prosenttia vuoden 1990 tasosta. Pidemmällä aikavälillä tavoitteena on hiilineutraali kaupunki kaikessa kaupunkialueen energiankäytössä, johon kaupunki voi omalla toiminnallaan vaikuttaa. Tämä heijastuu kaupungin tavoitteeseen olla ”Kansainvälinen Vaasa Pohjolan energiapääkaupunki”, joka on lähtökohtana energia- ja ilmasto-ohjelmalle.

Yleisellä tasolla rakentaminen lisää aina kasvihuonepäästöjä, kuten myös rakennuksen käyttö esimerkiksi lämmityksen ja liikenteen kautta. Kuitenkin Radiotien kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentamisen sijoittuminen nykyisen kaupunkirakenteeseen olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen on kestävän kehityksen mukaista. Rakennuksen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastomyönteisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia. Radiotien pientalot tukeutuvat ilmasto-ohjelman mukaisesti olemassa olevaan kunnallisteniikkaan, liikenteen ja palvelujen verkostoon.

Radiotien asemakaavamuutos on puuston hiilensidonnan näkökulmasta vaikutuksiltaan negatiivinen, koska kaava mahdollistaa Radiotien ja Haldininkadun suuntaisen metsikön osittaisen kaatamisen asuinrakentamisen tieltä. Kaava velvoittaa jättämään tontin takaosiin puustoa ja muuta luonnontilaista kasvillisuutta vyöhykkeeksi. Mahdollisesti kaadettavan metsäalueen puusto on pääosin iältään varsin nuorta, mikä vaikuttaa lähivuosien hiilitaseeseen, sillä nuori ja nopeasti kasvava metsä sitoo keskimäärin enemmän hiilidioksidia verrattuna varttuneempaan metsään. Mahdollisesti kaadettavan puuston määrä on kuitenkin varsin pieni huomioiden Radiotien varren metsikön olevan osa laajempaa metsäkokonaisuutta.

Kaava-alueen riskiä joutua tulvavesien kastelemaksi on tutkittu. Kaavamuutoksessa mahdollistettavien pientalojen rakennusalan sijoittamisessa on huomioitu alueen sijainti merenpintaan nähden matalalla valtaojan lähettyvillä. Tämän vuoksi rakentaminen ohjataan vähintään korkeudelle +2 m merenpinnan tasoon nähden, mikä on Vaasan rakennusjärjestyksen osoittama korkeus. Kaava-alueelta on rannikolle matkaa noin kolme kilometriä ja välisellä alueella on vedenpintaa tasaava pumppaamo. Tämän vuoksi meritulva ei tule kyseeseen. Hyvin teoreettinen hypoteesi olisi, että Mustasaaressa oleva Karperöfjärdenin tulvapato sortuisi aiheuttaen sen alapuoliselle laskuojalle tulvan. Todella epätodennäköisen vaihtoehdon toteutuminen kuitenkin uhkaisi useita muita alueita Radiotien ohella, mutta vaihtoehto on hypoteettinen. Kaava-alueen länsipuolella olevan valtaojan tulvimista suunniteluille pientaloille asti voi pitää epätodennäköisenä rakentamisalueen ollessa ojaa korkeammalla. Rakentamisalueen ja ojan välinen etäisyys on noin 100 metriä ja pientalojen rakennusala on kolmesta neljään metriin ojaa korkeammalla. Mikäli ojan vesi nousisi näin huomattavan paljon, kastuisi sen varrella useampi muu rakennuspaikka ennen Radiotien pientaloja. Tulvasuojelun kannalta rakentamisaluetta voidaan korottaa maamassoilla, mikä on mahdollista myös tontin rakentamisolosuhteiden parantamiseksi. Lisäksi on mahdollista rakentaa suojavalli valtaojan ja pientalojen väliin, millä epätodennäköisen tulvan riski voidaan minimoida. Suojavallin tarve ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Kaava-alue sijaitsee yleiskaava 2030 määrittelemällä lentomelualueella, mikä on suunniteltaessa rakennusten sijoittamista ja niiden rakenteita. Huomioitavaa kuitenkin on, että yleiskaava 2030 laatimisen jälkeen lentomelualueet ovat muuttuneet ja vuonna 2017 Finavian tekemän lentomelun hallintasuunnitelmassa Radiotien kaava-aluetta ei enää määritellä lentomelualueeksi. Nykyiset rakennusten ikkunat ja vaipan rakenteet eristävät lämmön- ja ilmanpitävyysvaatimusten vuoksi hyvin ääntä, mikä on Radiotien kaava-alueella tärkeää asumisen laadun näkökulmasta riippumatta siitä, katsotaanko alueen olevan lentomelualuetta vai ei.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnät ja –määräykset ovat esitetty asemakaavaehdotuksessa (kts. liite 1).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaprosessi on käynnistynyt maaliskuussa 2020 suunnittelujaoston hyväksyttyä kaavan vireilletulo kokouksessaan 17.3.2020. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2021 alkupuoliskolla. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1105.

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle, ja havainnemateriaali (havainnepiirrokset, asemapiirros) osoittavat, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennuslupien yhteydessä varmistetaan, että rakennushanke on linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133§).

Kaupunki myy tai vuokraa pientalojen tontin rakentajille, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka on rakennettu.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavamuutoksen tavoitteita.

LIITTEET

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