

V A A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1106 Välitien pientaloalue Selostus



Asemakaavan laatiminen koskee osaa kiinteistöstä
905-414-1-2 ja kiinteistöä 905-414-2-445

Kaavoitus 9.3.2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa

Kaupunginosa:

Korttelit:

Suunnittelulaji: Asemakaavan laatiminen

Kaavan nimi: Välitien pientaloalue

Kaavan numero: 1106

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
(06) 325 1163

Käsittely:	Vireille tulosta ilmoittaminen	23.4.2020
	Kaavoitusjohtajan viranomaispäätos	8.3.2021
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	XX.XX.XXXX
	Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoituksen kohteena on asemakaavoittamaton alue Välitien varrella, Teeriniemen pohjoispuolella, kiinni Mustasaaren ja Vaasan välisessä kuntarajassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ak1106 Välitien pientaloalue ja sen tarkoituksena on laatia asemakaava pientaloalueelle Välitien varrella.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Maanomistus.....	14
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	28
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	28
4.2.1 Osalliset	28
4.2.2 Vireille tulo	28
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	29
4.3 Asemakaavan tavoitteet	29
4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	29
4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet.....	30
4.3.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	30
4.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	30
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	30

4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	30
4.4.2	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	31
4.4.3	Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys	33
4.4.4	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	35
4.4.5	Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet.....	38
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS (Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa)	39
5.1	Kaavan rakenne.....	39
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.3	Aluevaraukset.....	39
5.4	Kaavan vaikutukset.....	39
5.5	Ympäristön häiriötekijät	39
5.6	Kaavamerkinnot ja –määräykset	39
5.7	Nimistö.....	39
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1.	Asemakaavaluonnos merkintöineen
LIITE 2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3.	Viheralueiden hoitoluokituskartta
LIITE 4.	Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Maaperätutkimus, Vaasan kaupunki/kuntatekniikka 31.8.2020
- Välitien asemakaava-alueen ak1106 hulevesikartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus 15.10.2020
- Vaasan Välitien luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus 30.10.2020
- Vaasan Välitien melu- ja värinäselvitys, WSP Finland Oy, 18.11.2020
- Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030, Vaasan kaupunki/kaavoitus, vahv. 4.9.2014
- Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, Vaasan kaupunki/kaavoitus, 2008

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville kokouksessaan 14.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.4. – 7.5.2020.

Kaupungin sisäisessä neuvottelussa 7.5.2020 päätettiin kaavarajausta pienentää siten, että Vältien itäpuoliset peltoalueet jäivät pois kaavasta tulvimisherkkyiden vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään ja asetetaan uudelleen nähtäville luonnoksen kanssa.

Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä 8.3.2021.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville lausuntoja varten.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan pientalotontteja yhden kadun (Kirjosieponkatu - Flugsnappargatan) varten, jolle tulee liittyä Vältieltä. Asemakaavassa huomioidaan kevyen liikenteen yhteystarpeet, virkistysalueet ja tekninen huolto. Vältien liikenteen aiheuttama melu ja tärinä on arvioitu laskennallisesti ja niiden haittavaikutuksia lievennetään asemakaavassa osoitettavalla meluvallilla ja asuinrakennusten sijoittelulla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Katusuunnitelmassa määritetään Kirjosieponkadun tekniset yksityiskohdat ja yleisten alueiden suunnitelmassa virkistysalueiden tekninen toteutus. Pientalorakentamista ohjaa rakennustapaohje, joka vahvistetaan asemakaavan yhteydessä.

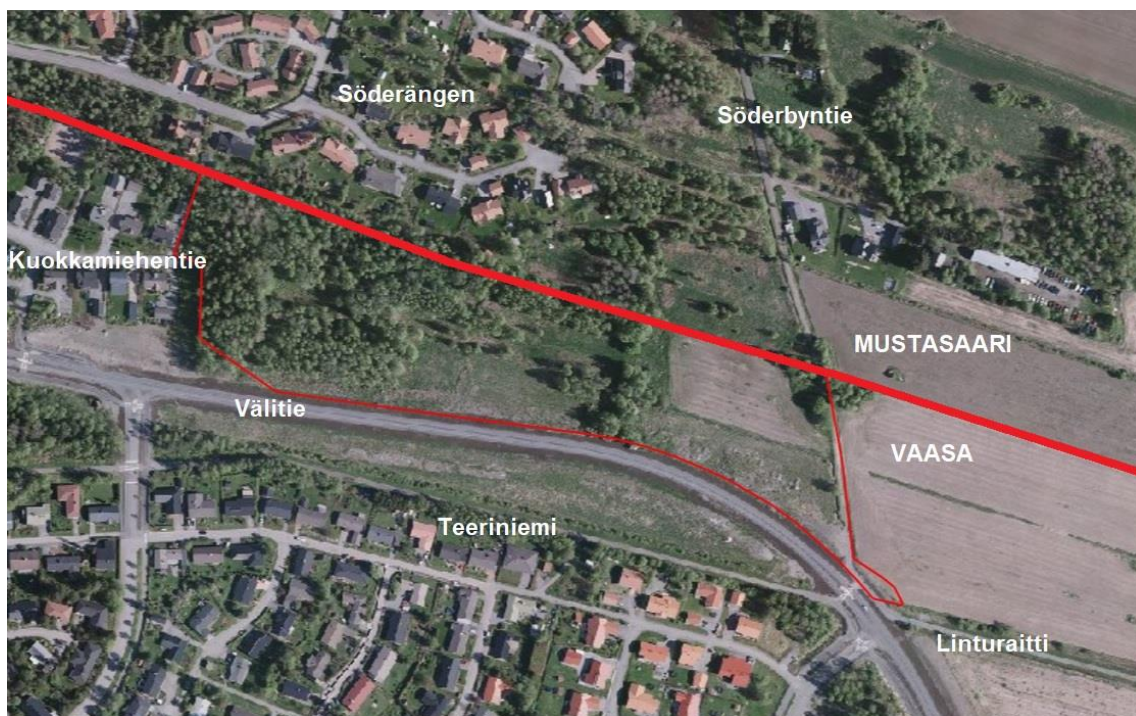
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Välitien varrella Teeriniemen pohjoispuolella, kiinni Mustasaaren ja Vaasan välisessä kuntarajassa. Etäisyys on noin 4 km Vaasan kauppatorilta ja noin 1,4 km Sepänkylän keskustasta. Kaavoitettavan alueen koko on noin 5 hehtaaria. Se koostuu entisestä peltoalueesta ja pienestä metsäisestä alueesta. Alueen itäreunalla on Mustasaaren puolelta Välitielle kulkeva Söderbyntien jatke, jota käytetään kevyen liikenteen reittinä, vaikka se ei ole virallinen katu.

Kaava-alue rajautuu lännessä Kuokkamiehentien asemakaava-alueeseen, etelässä Välitiehen, idässä Söderbyntien jatkeeseen ja pohjoisessa kuntarajaan. Lähimmät asuinalueet Vaasan puolella ovat Teeriniemi, Purola ja Ristinummi. Kaava-alueen pieni peltoalue on osa laajempaa peltoaluetta, joka sijaitsee sekä Vaasan että Mustasaaren puolella. Kaava-alue rajautuu Mustasaaren puolella Söderängenin asuinalueeseen.

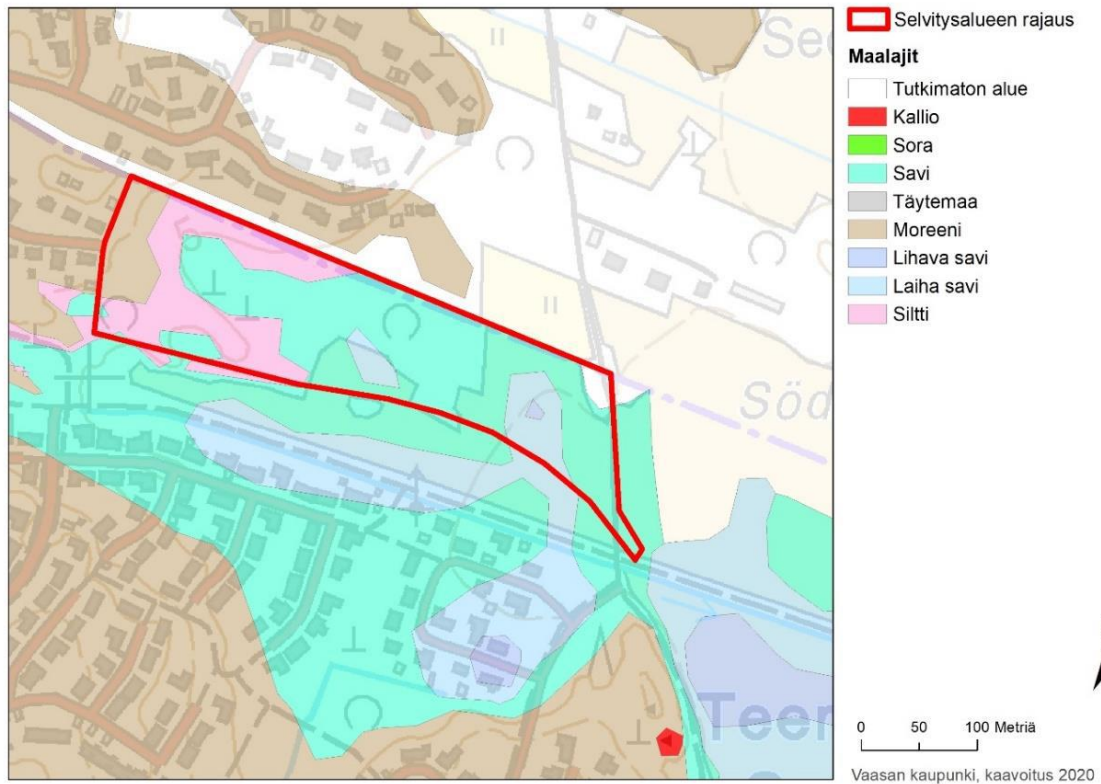


Kuva: kaavarajaus ilmakuvassa. Kuntaraja paksummalla viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristö koostuu kaavoitettavalla alueella pienestä metsästä ja vanhasta pellostä, joka on osa laajempaa, molempien kuntien puolella olevaa peltoaluetta. Mustasaaren puolella peltoalue on Sepänkylän osayleiskaavan mukaan maisemallisesti arvokas peltoalue, jota koskee seuraava määräys: ”Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Uudet toiminnot tulee sopeuttaa huolellisesti maisemaan.” Vaasan puolella peltoalue on yleiskaavan mukaan maatalousaluetta / virkistysaluetta, jolla ei ole erityismääräyksiä.

Suunnittelualueen vallitsevat maalajit ovat savi ja siltti. Pieneltä osin selvitysalueen luoteisosassa on moreenia. Saviset alueet ovat osa Matalaselän laaksoainannetta ja ovat aiemmin olleet peltoviljelyn piirissä. Suunnittelualueen maaperätiedot on esitetty alla olevassa kartassa.



Maanpinnan korkeus suunnittelualueella on +3.0 ... +9.0 m meren pinnasta. Korkeimmat kohdat ovat alueen länsiosan metsikössä ja matalimmat kohdat alueen itäosassa.

Välitien rakentamisen yhteydessä kaavoitettavan alueen eteläreunaan on kasattu pientä maavallia, joka on korkeudeltaan n. 1,5 - 2 m ympäröivää maastoa korkeampi.

Suunnittelualue sijaitsee pääosin alavalla entisellä viljelyalueella. Maastossa on vielä näkyvissä peltoviljelyn jäljiltä sarkojen välissä olevat avo-ojat, joita pitkin pintavalunta suuntautuu kaakkoon kohti Matalaselän laakson valtaojaa. Välitien varrella on avo-ojauoma. Selvitysalueella ei sijaitse valuma-vesialtaita tai muita hulevesiä imeyttäviä kosteikkoja. Alueen laserkeilausaineisto on esitetty alla olevassa kartassa, jossa Vältietä ja maavallia ei vielä näy.



 Selvitysalueen raja

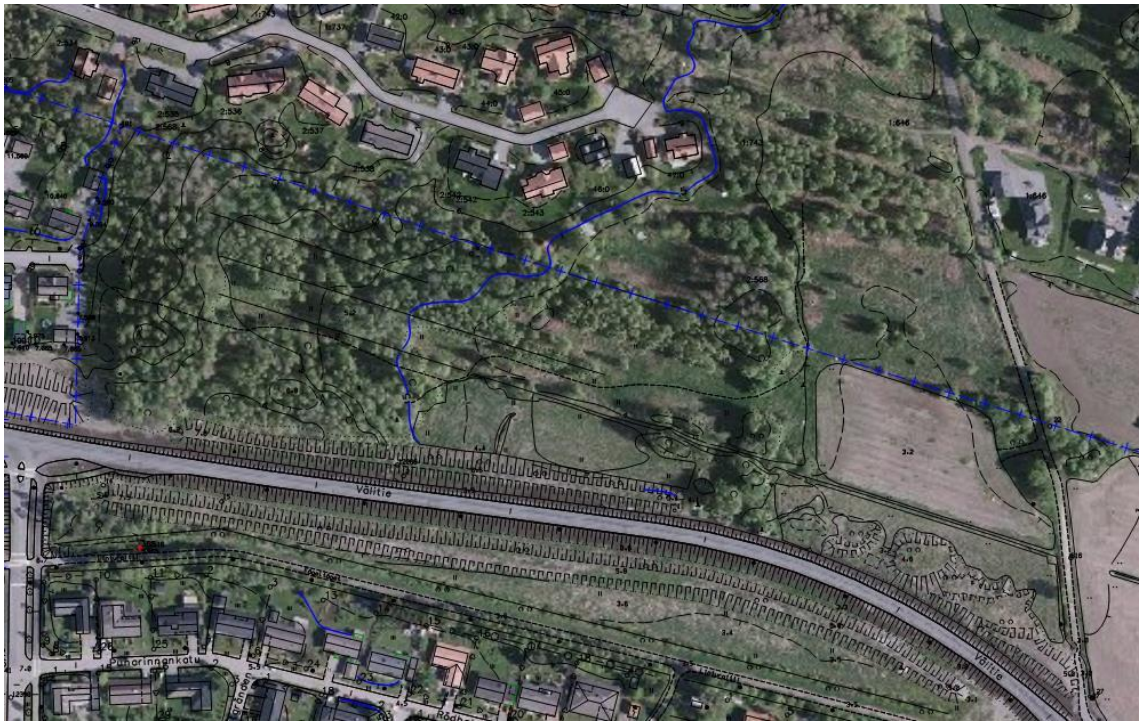
Maanpinnan korkeus

 56 m
-18 m



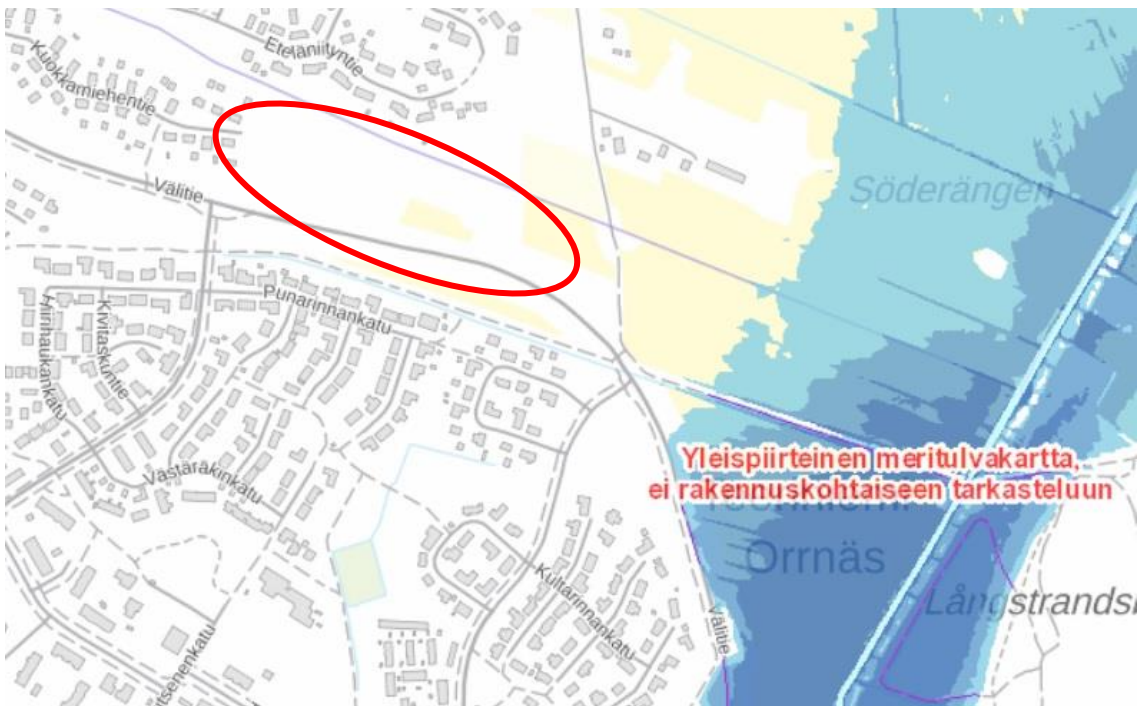
0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2020



Kuva: korkeuskäyrät ilmakuvassa, Välitie ja maavalli näkyvät.

Suunnittelualan itäpuolella sijaitsevan peltoalueen reunassa kulkeva Lågfjärdsbäckenin oja on tulvaherkkä.



Kuva: harvinainen meritulva, 1/100a (1 %). Lähde: ympäristöhallinnon verkkopalvelu www.ymparisto.fi/tulvakartat

Luontokartoituksessa asemakaava-alueita luonnehditaan seuraavasti:

Välitien selvitysalue sijaitsee vanhalla alavalla peltoalueella, joka on osittain metsittynyt. Selvitysalue on rakentamaton, mutta lähialueella sijaitsee pientalovaltaisia asuntoalueita ja kohtalaisen vilkkaasti liikennöity Välitie. Metsien pinta-ala on noin puolet alueen kokonaispinta-

alasta. Toinen puoli alueesta on avointa tai puoliavointa osittain pensoittunutta peltoa. Välitien varteen on rakennettu maamassoista meluvalli. Lisää luontokartoituksen sisältöä on referoitu kappaleessa 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset ja rakentuminen

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia rakennuksia. Välitien varrella sijaitsee kaukolämmön pumppaamo.



Kuva: Kaukolämmön pumppaamo Välitien varrella.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Kuokkamiehentien pientaloalue on rakentunut 2000-luvulla.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Teeriniemi on rakentunut pääosin 1980-luvulla. Lähellä suunnittelualuetta on myöhemmin kaavoitettu Teeriniemen osa-alue (Keltasirkunkatu), jonka kaava on vahvistunut 2008 ja rakentunut sen jälkeen. Teeriniemellä on sekä pientaloja, rivitaloja että kerrostaloja. Lähimpänä suunnittelualuetta rakennuskanta on pientalovaltaista ja matalaa.

Suunnittelualueesta itään peltoalueen toisella puolella sijaitseva Ristinummi on lähiö, joka on kaavoitettu 1970-luvulla ja rakentunut 1990-luvun alkuun mennessä, pääosin 1970- ja 1980-lukujen vaihteessa. Ristinummiella on pientaloja, rivitaloja ja kerrostaloja, sekä palveluita (kauppa, apteekki, terveyskeskus, ravintoloita ja kouluja).

Mustasaaren puolella sijaitseva Söderängen on kaavoitettu 1990-luvulla ja se on rakentunut 2000-luvun alkuun mennessä. Sen vieressä ja pohjoispuolella sijaitseva Söderby on vanha kylä, jossa on eri ikäisiä omakotitaloja, rivitaloja, ja vanhoja maalaistaloja pihapiireineen.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

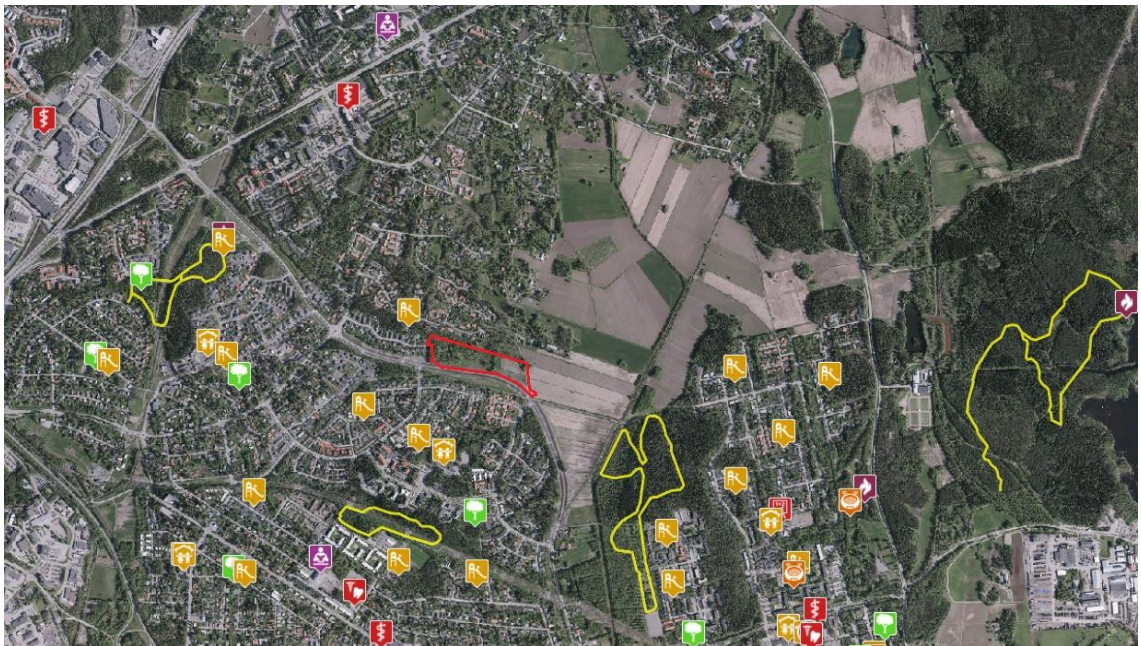
Suunnittelualue kuuluu tilastollisesti Huutoniemen suuralueeseen. Sen väkiluku oli vuoden 2018 lopussa 8755 henkilöä. Vuosina 2000 – 2018 Huutoniemen suuralueen väkiluku on kasvanut lähes tuhannella. Tämä selittyy mm. Purolan laajennusalueen, Keltasirkunkadun, Kuokkamiehentien ja Huuhkajankujan alueiden rakentumisella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole suuria työpaikka- tai elinkeinotoiminnan keskittyviä. Lähimmät tällaiset löytyvät Sepänkylän keskustasta n. 1,4 km päästä ja Kivihaan kaupalliselta alueelta reilun 2 km päästä.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Teeriniemellä, Ristinummella ja Huutoniemellä sekä Sepänkylän keskustassa Mustasaaren puolella. Lähimmät alakoulut sijaitsevat Ristinummella ja Huutoniemellä, noin kilometrin päässä. Lähin päiväkotikoti on Teeriniemellä alle kilometrin etäisyydellä. Lähin kauppa ja apteekki sijaitsevat Huutoniemellä, reilun kilometrin päässä. Sepänkylän keskustassa 1,5 km säteellä suunnittelualueesta on myös kauppia, apteekki, alakoulu ja päiväkotikoti. Lähimmät hammashoito- ja terveyspalvelut sijaitsevat Ristinummella noin 1,5 km päässä. Lähin kirjasto sijaitsee Variskan koululla noin 2 km päässä. Huutoniemen koulun yhteydessä Kohtaamispaikka Huudissa on myös kirjojen lainausmahdollisuus. (Etäisyydet linnuntietä)



Kuva: lähialueiden palvelut ilmakuvassa.

Virkistys

Ämmänmäen kuntorata Ristinummella on lähin ulkoilualue ja sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä. Edvininpolun kuntorata sijaitsee reilun kilometrin päässä. Teeriniemen kaupunginosapuisto on lähin puistoalue, sekin alle kilometrin päässä. Asuinalueiden lomassa sijaitsevia leikkipuistoja on lähialueilla alle kilometrin etäisyydellä mm. Söderängenissä, Kuokkamiehentiellä ja Teeriniemellä. Lähin retkeilyalue on Pilvilammella reilun 2 km päässä. (Etäisyydet linnuntietä)

Suunnittelualueen nykyisten viheralueiden hoitoluokitukset ovat C1 lähimetsä (kuvassa tumma vihreä), C2 ulkoilu- ja virkistysmetsä (vaalean vihreä) ja B1 maisemapelto (keltainen).



Kuva: nykyisten viheralueiden hoitoluokitus.

Liikenne

Aluetta rajaava Välitie on kohtuullisen vilkkaasti liikennöity kaupungin sisäinen kokoojaväylä, joka välittää liikennettä Mustasaarentien ja Huutoniementien välissä. Liikennemäärät ovat noin 4000 ajoneuvoa / arkivuorokausi. Osa Välitiestä (välillä Sepänkyläntie – Huuhkajankadun eteläosa) rakennettiin vasta v. 2013-2014.

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole julkista liikennettä. Lähimmät bussilinjat kulkevat Teeriniemen halki Teeriniemenkatua pitkin ja/tai Välitietä pitkin Sepänkyläntien toisella puolella (linjat 7, 9 ja 15, jotka liikennöivät keskustan ja Ristinummen välillä).

Lähimmät kevyen liikenteen reitit (Söderbyntien jatke ja Linturaitti) liittyvät kaavoitettavan alueen Vaasan ja Mustasaaren kevyen liikenteen verkostoon. Söderbyntien jatke ei ole virallinen katu tai reitti.

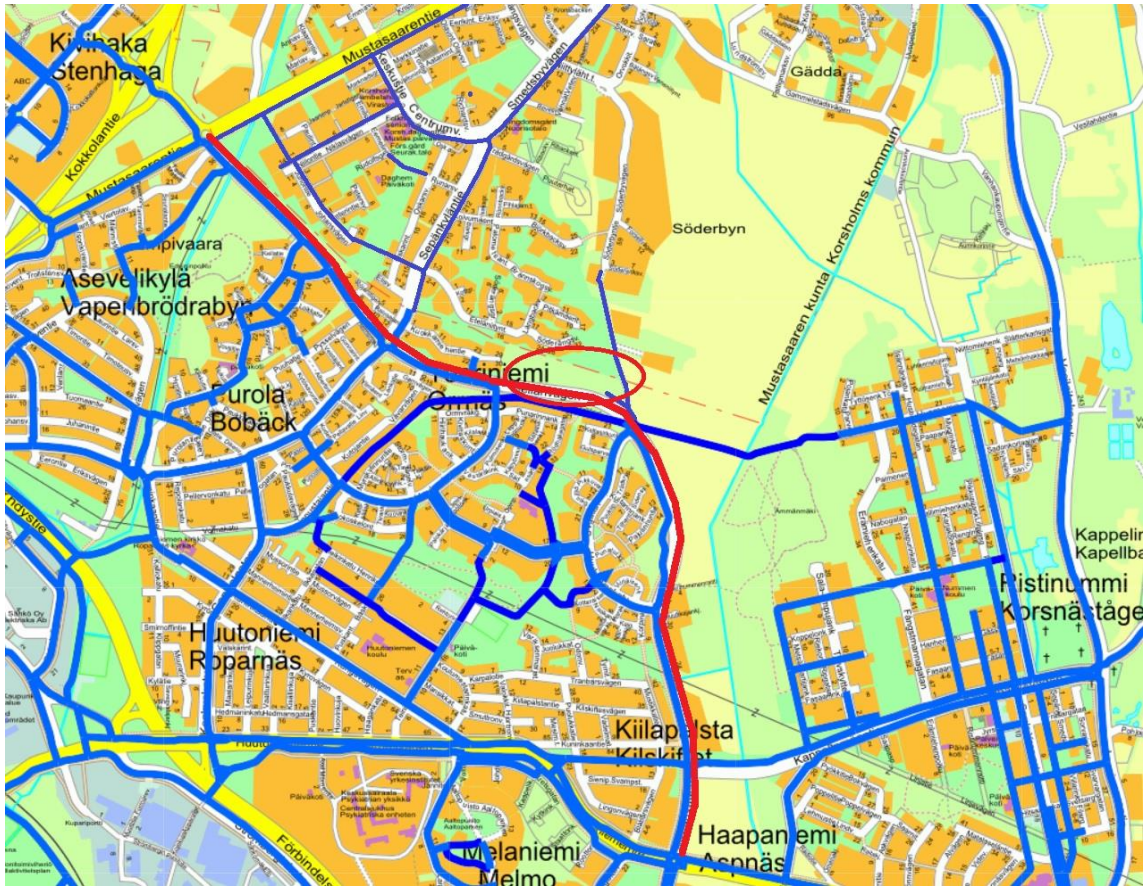
Pysäköinti

Suunnittelualueella ei ole pysäköintiä. Lähialueilla pysäköinti on asumiseen liittyvää, tonteilla tapahtuvaa pysäköintiä. Teerinummenraitin varressa on asemakaavassa pieni yleinen pysäköintialue, jota ei toistaiseksi ole toteutettu.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä Linturaitin vieressä kulkevat kaukolämmön runkolinja ja Vaasan Veden 800 mm vesijohtoputki. Vaasan Sähkön keskijännitekaapeli kulkee vinottain

suunnittelualueen poikki Söderängenin alueelta Teeriniemelle. Viereisen peltoalueen itäreunan ojan varressa kulkee Etelä-Pohjanmaan Voiman voimalinja.



Kuva: Välitie (punaishella) ja tärkeimmät kevyen liikenteen reitit (sinisellä).



Kuva: Tekninen huolto alueella. Sininen = keskijännitekaapeli, keltainen = katuvalokaapeli, vahva keltainen = pienjännite-ilmajohhto, punainen = jätevesi, vihreä = sadevesi, sininen ja violetti katkoviiva = talousvesi, vaaleanpunainen = kaukolämpö.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Välitien liikenne aiheuttaa melua ja tärinää lähiympäristössään.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.



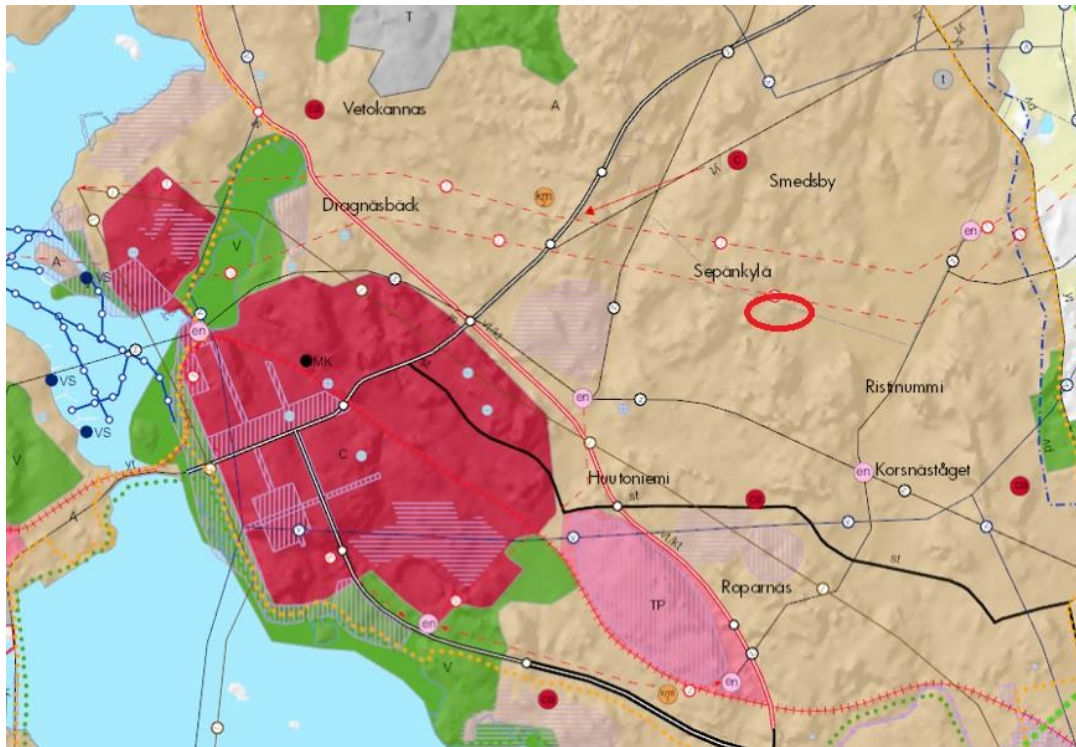
Kuva: maanomistus. Kaupungin omistamat alueet vaaleanpunaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

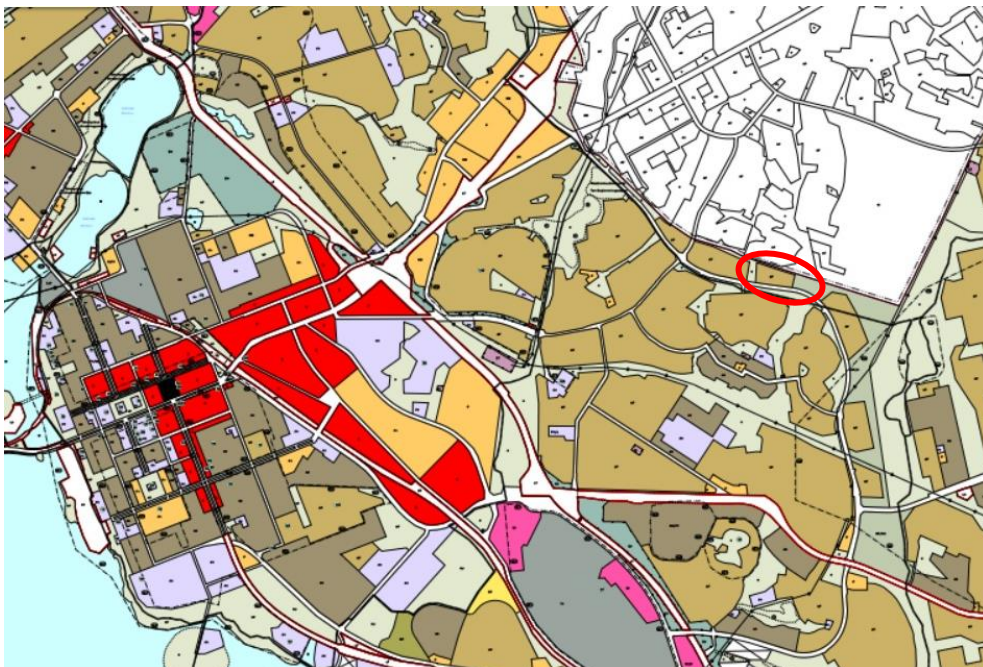
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Siirtoviemärin yhteystarve on merkitty kulkemaan alueen läheisyydessä (maakuntakaavassa linjaukset ovat summittaisia).



Kuva: ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

Yleiskaava

Vaasan kokonaisyleiskaava 2030 on vahvistettu 4.9.2014. Suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP) ja maatalousaluetta / virkistysaluetta (MT/V).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja –rekisteri

Alueella ei ole tontteja.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu elokuussa 2020.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Välitien pientaloalue on Vaasan kokonaisyleiskaava 2030 mukainen pienialainen täydennysrakentamisen kohde. Radiotien varressa on vireillä vastaavanlainen asemakaavoitus.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsevien Kuokkamiehentien ja Huuhkajankujan pientaloasemakaavat ovat vuodelta 2000 ja ne ovat rakentuneet kaavojen mukaisesti. Huuhkajankujan alueella on kaksi tonttia rakentamatta.

Lähellä sijaitseva Teeriniemi on asuinalue, jonka ensimmäinen asemakaava on vahvistunut vuonna 1978 ja se on rakentunut pääosin 1980-luvulla. Lähellä suunnittelualuetta on myöhemmin kaavoitettu osa-alue (Keltasirkunkatu), jonka kaava on vahvistunut 2008 ja rakentunut sen jälkeen. Teeriniemellä on sekä pientaloja, rivitaloja että kerrostaloja. Teeriniemen keskustassa on pari rakentumatonta kerrostalotonttia.

Niin ikään lähellä sijaitseva Ristinummi on lähiö, joka on kaavoitettu 1970-luvulla ja rakentunut 1990-luvun alkuun mennessä, pääosin 1970- ja 1980-lukujen vaihteessa. Ristinummiella on pientaloja, rivitaloja ja kerrostaloja, sekä palveluita (kauppa, apteekki, ravintoloita ja kouluja). Lähimpänä suunnittelualuetta rakennuskanta koostuu pientaloista. Ristinummen keskuksen alueen asemakaavan muutos on käynnissä ja sinne osoitetaan lisää asumista ja nykyisen ostoskeskuksen korvaavia palveluja.

Mustasaaren puolella sijaitseva Söderängen on kaavoitettu 1990-luvulla ja se on rakentunut 2000-luvun alkuun mennessä. Sen vieressä / pohjoispuolella sijaitseva Söderby on vanha kylä, vähintään 1800-luvulta, ja se on suojeltu kyläkuvallisesti arvokkaana alueena Sepänkylän osayleiskaavassa. Näillä alueilla on eri ikäisiä omakotitaloja, rivitaloja, ja vanhoja maalaistaloja pihapiireineen. Sepänkylän pientaloalueita on viime vuosina täydennetty pienillä asemakaavoilla, joiden mahdollistama rakentaminen sijoittuu pääasiassa laaksoalueille. Sepänkylän osayleiskaava on melko tuore (v. 2017) ja se mahdollistaa Sepänkylän keskustan asumisen ja palvelujen vahvistamisen.

Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030

Viheraluejärjestelmä on osa Vaasan yleiskaavaa 2030, joka on vahvistunut 4.9.2014. Viheraluejärjestelmään kuuluvat erilaiset viheralueet, virkistysalueet, puistot ja ulkoilureitit. Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmän osakokonaisuudet on määritelty retkeilyalueiksi, ulkoilualueiksi, lähipuistoiksi, kaupunginosapuistoiksi, merenrantapuistoiksi, maa- ja metsätalousalueiksi sekä viherreiteiksi.

Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmä sitoutuu maisemarakenteeseen ja muuhun luontoperustaan ja viheraluejärjestelmän suunnittelulla pyritään säilyttämään luonto monimuotoisena, terveenä ja tuottokykyisenä. Samalla viheraluejärjestelmä myös jäsentää kaupunkia ja pyrkii täyttämään asukkaiden virkistykselliset ja elämykselliset tarpeet.

Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmän perusrungon muodostavat rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet. Niitä ovat selänteiden lakiosat, laaksojen pohjat, jyrkät ja kivikkoiset rinteet sekä lähde-paikat ja niistä lähtevät kosteikot. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät myös luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaissa määritelty luontotyytit sekä tiukasti suojeltujen eläinlajien reviirien ydinalueet. Selvitysalueen sijoittuminen Vaasan viheraluejärjestelmässä on kuvattu seuraavassa kuvassa.



 Selvitysalueen rajaus

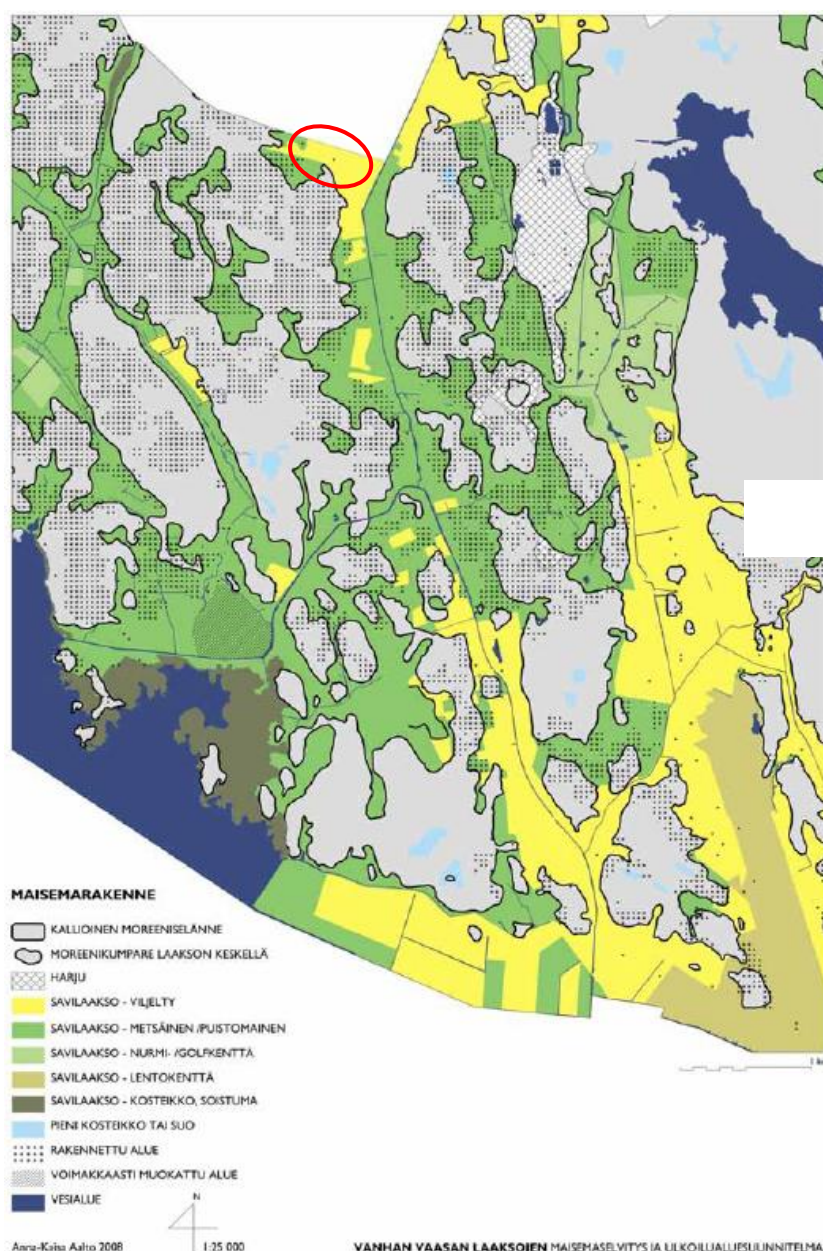


0 200 400 Metria
Vaasan kaupunki, kaavoitus 2020

Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma

Vaasan kokonaisyleiskaava 2030:n tueksi laadittiin Vaasan viheraluejärjestelmä 2030, josta kyseinen maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma on osa. Sen on laatinut maisemaarkkitehti Anna-Kaisa Aalto kaavoituksen ohjauksessa. Pitkiin laaksoihin sijoittuvat ulkoilualueet on suunniteltu toimimaan ulkoilyteyhteyksinä sisämaasta merenrantaan. Maisemaselvitysosio sisältää laakson maiseman eri osien analysointia (maa, vesi, kasvillisuus, eläimistö, ihminen maiseman muokkaajana) ja ulkoilualuesuunnitelmaosio esittelee lähtökohdat ja tavoitteet, itse suunnitelman pääperiaatteineen, sekä hoito- ja käyttösuunnitelmat eri osa-alueille.

Asemakaavan suunnittelualueen osalta maisemaselvitys osoittaa sen olevan viljeltyä savilaaksoa, jolla ei ole merkittävää lajistoa, ja jonka leimallisin maisemallinen ja sosiotooppinen ominaisuus on avoimuus.



Kuva: Maisemarakenne maisemaselvityksen mukaan. Suunnittelualue ympyröity punaisella.



Kuva: Sosiotoopit maisemaselvityksen mukaan (ote suuremmasta kartasta).

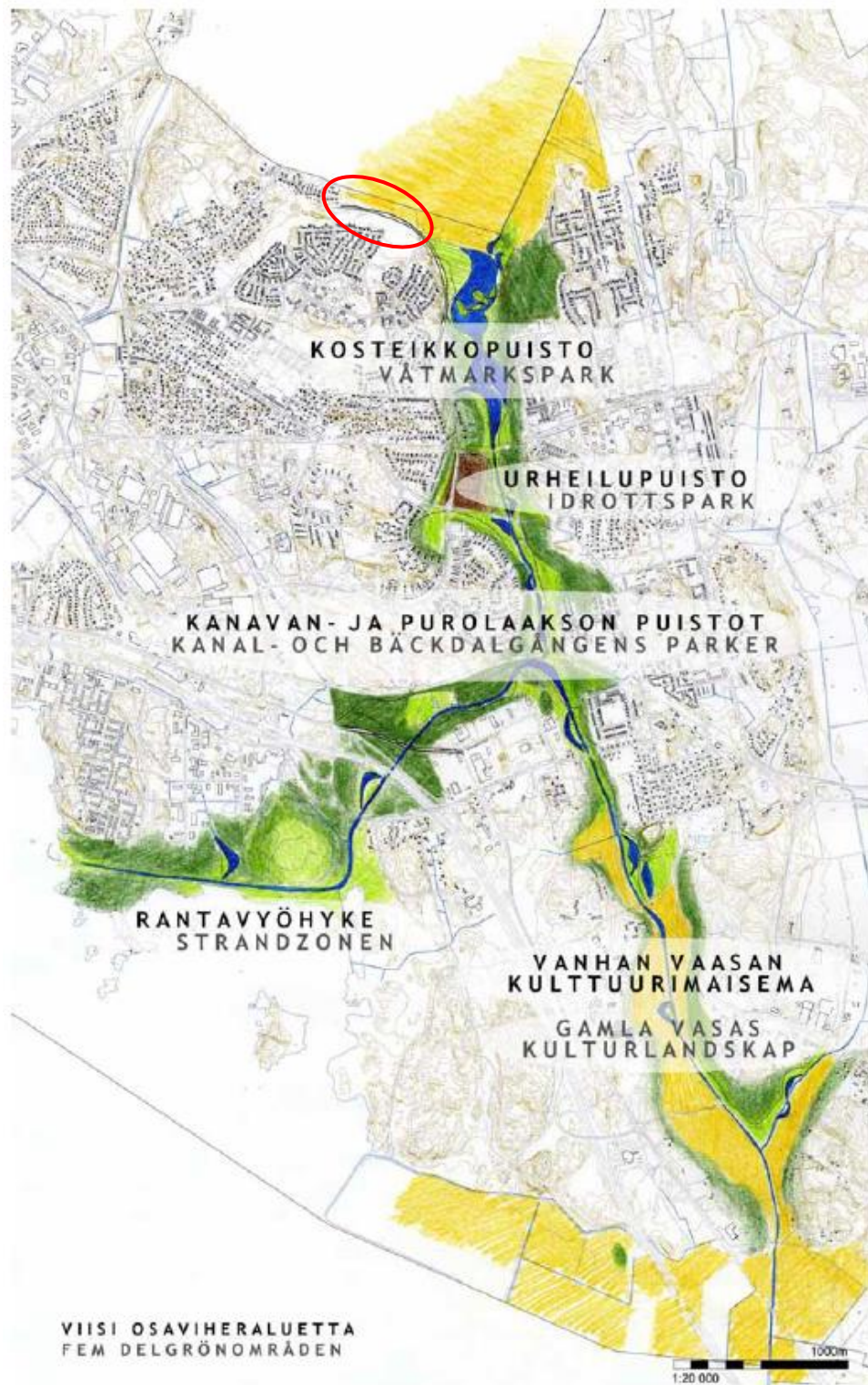
Ulkoilualuesuunnitelma osoittaa asemakaavan suunnittelualueen läheisyyteen kevyen liikenteen yhteystarpeen peltoalueen poikki sekä kosteikkopuiston.



Kuva: Ote ulkoilualuesuunnitelman reitistökartasta.



Ulkoilualuesuunnitelman yleissuunnitelma, osa kartasta.



Kuva: Ulkoilualuesuunnitelman osaviheraluekartta.

Maaperätutkimus, Vaasan kaupunki/kuntatekniikka 31.8.2020

Kuntatekniikka suoritti elokuussa 2020 maaperätutkimuksen painokairauksilla 11 paikassa suunnittelualueella. Kairauksien tulokset toimivat suunnittelun pohjana tonttien luovutuksessa ja katusuunnittelussa. Kairauksen perusteella kova pohja sijaitsee alueella 0,8 – 3 metrin syvyydessä.

Vaasan Vältien luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus 30.10.2020

Luontokartoitusta on referoitu lyhyesti kappaleessa 3.1.2. Luonnonympäristö. Luontokartoitus on laadittu asemakaavan pohjatietoaineistoksi kaavoituksen omana työnä maastokauden 2020 aikana. Metsäalueiden kuviotiedot poimittiin kaupungin metsäsuunnitelmasta. Lisäksi maastossa inventoitiin pesimälinnusto sekä liito-oravan, lepakoiden ja viitasammakoiden esiintyminen alueella.

Luontokartoituksen mukaan selvitysalue on suurelta osin vanhaa alavaa viljelyaluetta. Aiemman toiminnan jäljet näkyvät maastossa ravinteikkaana pohjamaana sekä viljelysarkojen välissä kulkevinä ojina. Peltoalueet ovat metsittyneet lehtomaisiksi kankaiksi ja joiltakin osin ne ovat vielä puoliavoimia pensasmaita. Puusto näillä alueilla on lehtipuuvältaista koivumetsää, jonka seassa kasvaa nuorta pajua ja haapaa.

Selvitysalueen länsiosassa on kaksi tuoreen kankaan kuviota, joiden yhteispinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Tuoreet kankaat ovat sekapuustoisia, koostuen kuusista, koivuista ja haavoista. Inventointialue sijaitsee rakennetun ympäristön vaikutuspiirissä ja tämä näkyy kasvillisuudessa mm. metsänreunojen rajautumisena peltoihin, ojiin tai teihin.

Selvitysalueen luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Alueen metsätyyppien rajaukset on esitetty kartalla seuraavalla sivulla.

Selvitysalueella tavattiin yhteensä 18 lintulajia, joiden pesimisvarmuus viittasi pesintään alueella (pesimisvarmuudet 3-4). Suunnittelualueella ei tavattu pesivänä EU:n lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeja. Suomen uhan-alaisuusluokituksen lintulajeista alueella tavattiin silmälläpidettäväksi määritelty harakka (*Pica pica*).

Kevään maastokartoituksessa selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain 49 § mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Lähialueella liito-oravan tunnettuja elinpiirejä sijaitsee selvitysalueen itäpuolella Ristinummen metsissä. Selvitysalueen ja Ristinummen välillä on laaja peltoalue.

Lepakkokartoituksessa tehtiin havaintoja ainoastaan pohjanlepakosta, joita alueella ruokailee öisin muutamia yksilöitä suurelta osin Vältien katuvalaisimien ympärillä. Havaintojen perusteella selvitysalueella ei sijaitse lepakoille erityisen tärkeitä alueita. Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

Alueelta ei löytynyt viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.



- ▭ Selvitysalueen raja
- ▭ Luontotyyppin raja
- 1 Tuore kangas
- 2 Lehtomainen kangas



0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2020

Välitien asemakaava-alueen ak1106 hulevesikartoitus 2020, Vaasan kaupunki/kaavoitus
15.10.2020

Hulevesikartoitus laadittiin asemakaavan suunnittelun tueksi kaavoituksen omana työnä kesän ja syksyn aikana 2020, ja sen tarkoituksena oli selvittää suunnittelualueen muuttuvan maankäytön vaikutuksia alueen hulevesiin. Tavoitteena oli myös löytää hulevesien hallintaratkaisuja, jotka ehkäisivät ennalta alueen mahdollisia tulvahaittoja ja joilla pyritään säilyttämään alueen vesitasapaino. Kartoitus tehtiin valuma-alueelähtöisesti.

Suunnittelualueella ei sijaitse vettä läpäisemätöntä pintaa, joten suurin osa alueen vesistä imeytyy maaperään kasvillisuuden käytettäväksi. Maaperä on kuitenkin osittain suurelta osin savea ja silttiä, joka ei juurikaan imeytä vettä, vaan vesi kulkeutuu vanhojen peltoalueiden kuivatusojiin. Runsaan veden aikana vesi valuu hitaasti kohti alueen itäpuolella noin 500 metrin päässä kulkevaan valtaojaan.

Maaperän ollessa savea ja silttiä hulevesien imeyttäminen kiinteistöillä voi olla haastavaa. Hulevedet tulee kuitenkin ensisijaisesti käsitellä tonttikohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Osa pinta- ja sadevesistä voidaan johtaa rakennettavaan hulevesiputkeen ja osa idempänä kulkevaa valtaojaa kohden.

Suunnittelualue sijaitsee yli 2200 hehtaarin kokoisella kokonaisvaluma-alueella ja 55 hehtaarin kokoisella pienvaluma-alueella. Selvitysalueen kokonaispinta-ala on noin 5 hehtaaria, joten suunnittelualueen prosenttiosuus kokonaisvaluma-alueesta on alle 0,25 % ja pienvaluma-alueesta 9 %. Näin ollen selvitysalueen rakentamisella ei ole juurikaan merkitystä kokonaisvaluma-alueen hulevesiin. Rakentaminen vaikuttaa hulevesiin vain paikallisesti.

Selvitysalueella ei tällä hetkellä sijaitse hulevesiputkistoa. Vanhojen peltujen kuivatusvedet kulkeutuvat avo-ojia pitkin itään, kohti selvitysalueen ulkopuolella kulkevaa valtaojaa. Osa hulevesistä voidaan johtaa myös tulevaisuudessa avo-ojia pitkin kohti nykyistä vesienkerääntymisaluetta. Alueella ei tällä hetkellä muodostu juurikaan hulevesiä, vaan vedet imeytyvät maahan kasvillisuuden käytettäväksi tai kerääntyvät avo-oihin.

Vesiolosuhteet voidaan ottaa kaavoituksessa parhaiten huomioon, kun maankäytön suunnittelun lähtökohtana on maasto ja maisemarakenne. Hulevesien käsittely voi tapahtua rakennettavien kosteikkojen, alaiden, lammikoiden tai muiden vastaavien alueiden avulla. Rakennettavat hulevesiaiheet voivat olla hyvin luonnonmukaisia näin pienellä alueella. Rakenteiden suunnittelu, mitoitus ja tarkka sijoittuminen on yleensä tarkoituksenmukaista jättää myöhempään suunnitteluvaiheisiin. (Suomen kuntaliitto 2012)

Suomen Ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen ylläpitämien tulvakartta-palveluiden perusteella alueelle ei kohdistu meri- tai vesistötulvan riskiä. Selvitysalueen sijainti alavalla maaston kohdalla, isojen peltoalueiden vieressä nostaa riskiä hulevesitulvaan, joten tarkemmassa suunnittelussa tonttien ja rakennusten perustamiskorkeudessa tulee ottaa huomioon riittävä korkeusero läheisiin peltoalueisiin. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2020)

MRL 103 c § mukaan asemakaava-alueella hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttaa sekä ehkäistä niistä aiheutuvat haitat hulevesien syntypaikalla tai sen läheisyydessä. Tarkastelun perusteella selvitysalueen muuttuva maankäyttö ei tule juurikaan lisäämään hulevesiä valuma-alueella, mutta paikallisesti pinta-valunta tulee lisääntymään ja tämä tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa. Viivytysratkaisut sekä niiden sijainti ja mitoitus voidaan ratkaista asemakaavan toteuttavassa teknisessä suunnittelussa.

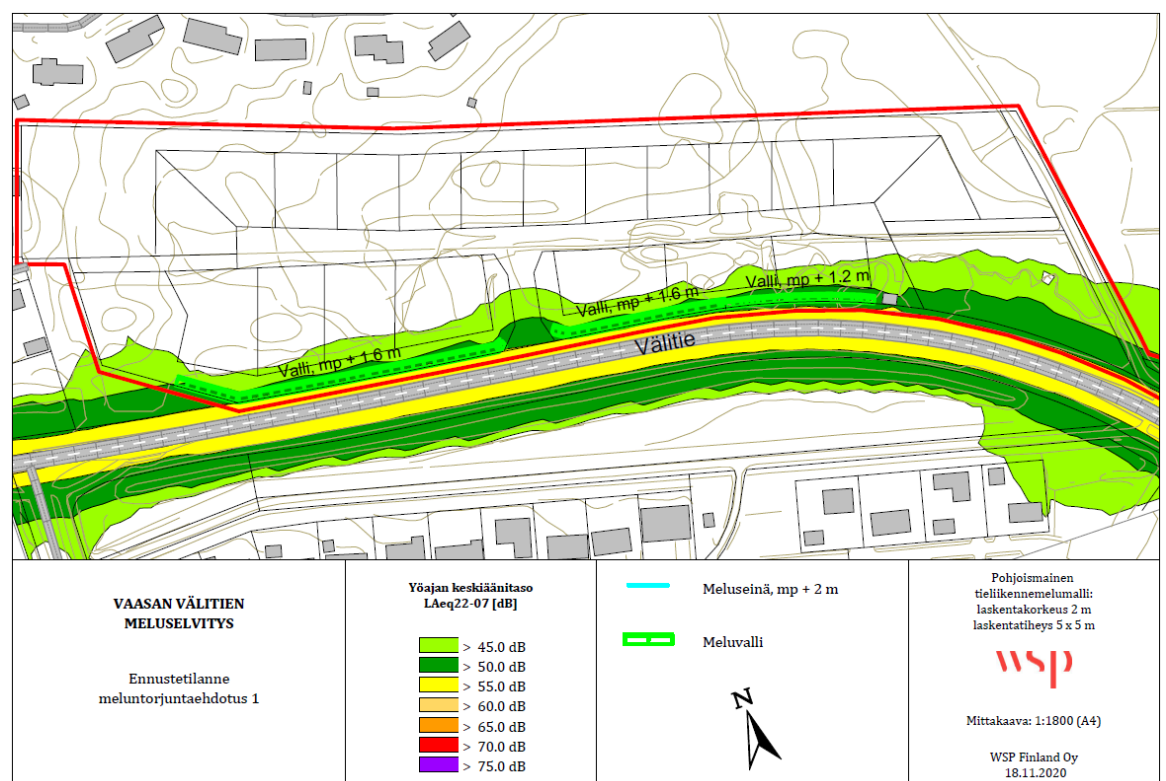
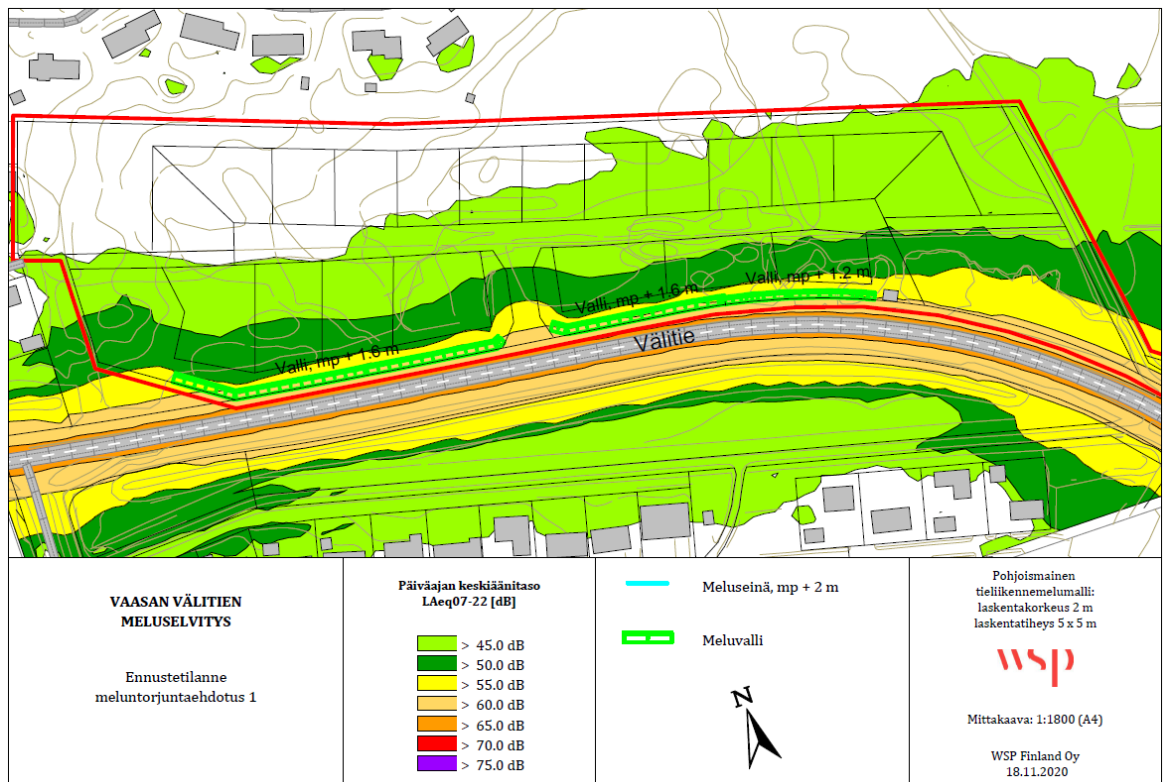
Vaasan Välttien melu- ja tärinäselvitys, WSP Finland Oy, 18.11.2020

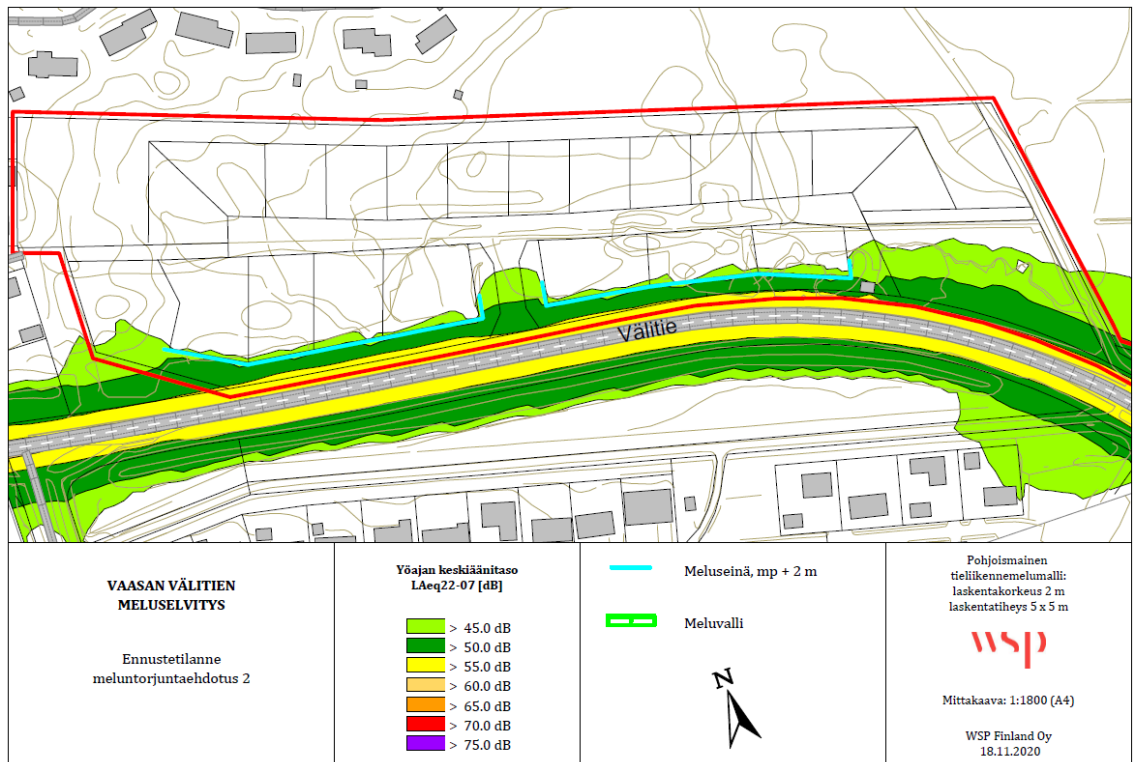
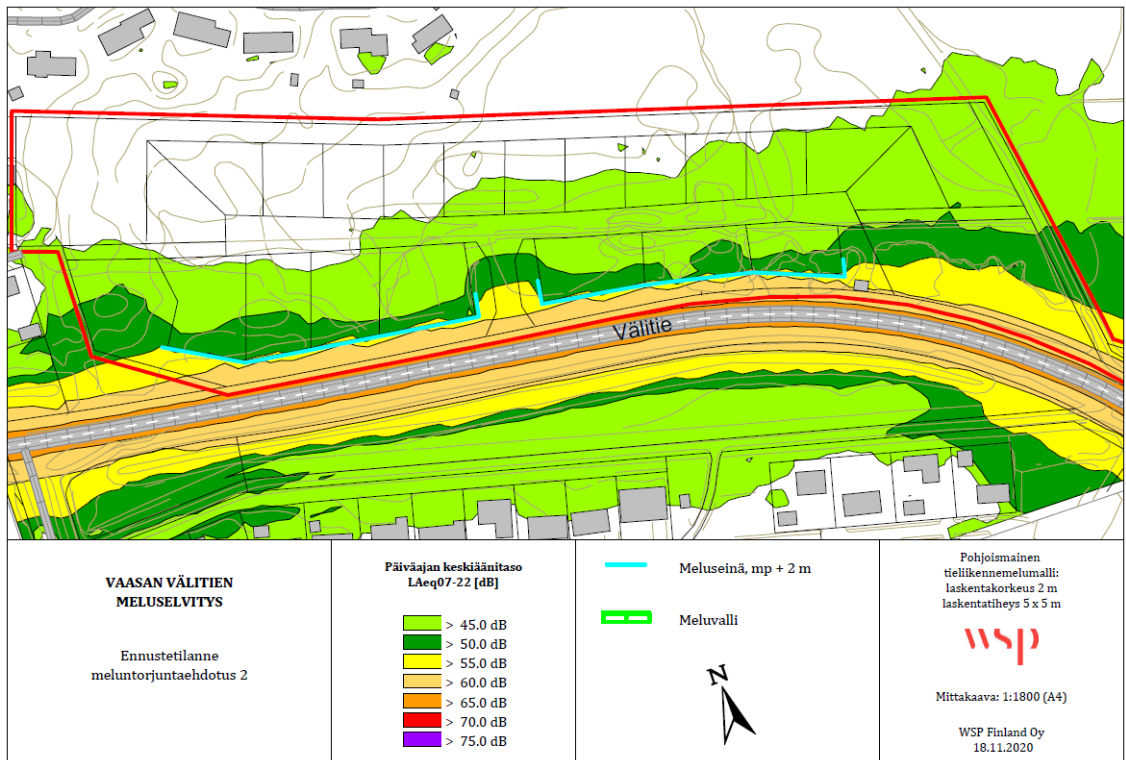
WSP Finland Oy laati Vaasan kaupungin toimeksiannosta laskennallisen ympäristömeluselvityksen ja tärinäselvityksen Välttien pientaloalueen asemakaavoituksen tueksi syksyllä 2020. Selvityksessä tarkasteltiin suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoja. Melulaskennassa ja tärinän arvioinnissa on otettu huomioon Välttien liikenne. Laskennan tuloksia arvioitiin suhteessa melun ja tärinän ohjearvoihin ja esitettiin tulokset kartoilla, joissa pohjana on alustava asemakaavaluonnos. Valmisteluvaiheen kuulemisessa esitettävä asemakaavaluonnos poikkeaa selvityksen pohjana käytetystä alustavasta luonnoksesta, koska selvityksen johtopäätökset pyrittiin ottamaan huomioon ja luonnosta kehitettiin niiden perusteella.

Melun osalta työssä esitetään kaksi vaihtoehtoista meluntorjuntaratkaisua. Meluvallilla päästään päiväajan melutasojen osalta ohjearvoihin (55 dB), mutta yöajan ohjearvo (45 dB) ylittyy osittain lähimpänä Välttietä sijaitsevilla tonteilla. Rakennusten ja pihojen sijoittelulla voidaan vaikuttaa melun leviämiseen, niin että melutasot saadaan hyväksyttävälle tasolle. Tonttimeluseinän avulla melutasot saadaan laskemaan ohjearvojen mukaiselle tasolle kaikilla tonteilla. Meluseinän haittapuolena voi olla pihojen varjostaminen ja meluvallia kalliimmat toteutuskustannukset.

Laskennallisen tarkastelun perusteella näyttää mahdolliselta, että Välttietä lähimmäksi sijoittuviin asuinrakennuksiin voi muodostua suositusarvot ylittäviä tärinän heilahdusnopeuksia. Mahdollisia tärinähaittoja voidaan vähentää seuraavilla ratkaisuilla:

- Välttien nopeusrajoitus tulisi pudottaa tasolle 40 km/h
- Välttien nopeuden rajoittamiseen ei tule käyttää hidastetöyssyjä, sillä niiden käytöstä saattaisi aiheutua tärinähaittoja
- Asemakaava-alueen asuinrakennusten paikat tulisi rajata siten, että etäisyys Välttien reunaan olisi vähintään 30 metriä
- Välttien päällysteen kunto tulisi pitää hyvänä, sillä kulunut ja reikiintynyt päällyste lisää tärinähaittoja





4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi kaupungin aloitteesta. Vaasan kaupungilla on tarve luovuttaa rakentamiseen sopivia pientalotontteja. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville kokouksessaan 14.4.2020.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Naapurikiinteistöjen omistajat ja vuokraajat

Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat

Muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto

Etelä-Pohjanmaan Voima, Vaasan Sähkö (kaukolämpö ja sähköverkko), Vaasan Vesi, Viria Oy, Posti Oy

Pohjanmaan Pelastuslaitos

Mustasaaren kunta

Lågfrjårdsbåckenin ojayhtiö

Teeri-Kiila ry

Purolan kyläyhdistys

4.2.2 Vireille tulo

Kaavan laatiminen on päätetty aloittaa kaupungin omasta aloitteesta. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville kokouksessaan 14.4.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen eteneminen:

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

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

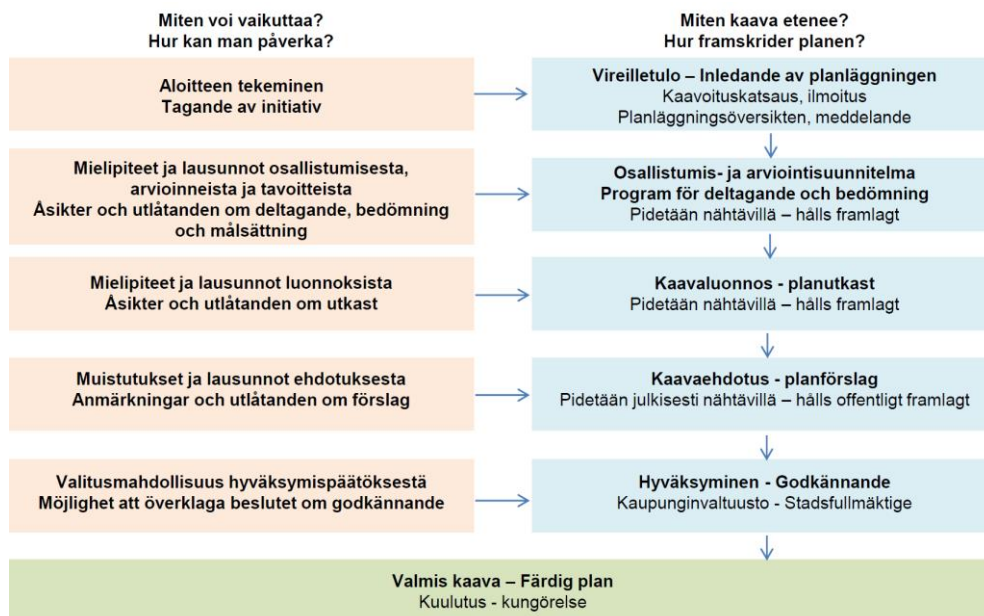
Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten

muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

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



4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 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 asumisen sijoittumista hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja saavutettavien palvelujen ja työpaikkojen äärelle. Laadittava asemakaava toteuttaa näitä kestävän liikkumisen tavoitteita. Välitien pientaloalue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään lähelle olemassa olevia tieverkkoja ja palveluja. Pientalotonttien kaavoittaminen monipuolistaa asuntotuotantoa, joka viime vuosina on keskittynyt kerrostalorakentamiseen. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä parannetaan rakentamalla tiiviisti olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään ja huolehtimalla kevyen liikenteen hyvistä yhteyksistä. Sään ääri-ilmiöt, hulevesien hallinta, tulvariskit, sekä melun ja värinän aiheuttamat haitat huomioidaan. Virkistysalueiden jatkuvuus ja ekologiset yhteydet huomioidaan.

4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa pientalotontteja yleiskaavan mukaisesti. Näistä tonteista on pulaa, ja kuntatekniikan määrärahojen niukkuuden vuoksi on etsitty paikkoja, joihin näitä tontteja voitaisiin kaavoittaa kohtuullisilla kunnallisteknisillä kustannuksilla.

Lisäksi tavoitteena on toteuttaa Viheraluejärjestelmä 2030 asettamia tavoitteita mahdollisuuksien mukaan.

4.3.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen sijainti pehmeällä, tulvivalla savimaalla asettaa haasteita ja tavoitteita sille, että kaavoitettavat asuinalueet pysyvät kuivina ja alueen vedenkulku on hallittua.

Olemassa olevat kevyen liikenteen väylät, kunnallistekninen huolto, ympäröivä asutus ja Välitien liikenne asettavat suunnittelulle omia reunaehtojaan. Tavoitteena on huomioida nämä siten, että kaavoitus aiheuttaa niille mahdollisimman vähän muutospaineita.

4.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön edetessä lähialueen asukkaat ovat ottaneet kantaa erityisesti lähiluonnon ja ulkoilumahdollisuuksien säilymiseen sekä kevyen liikenteen turvallisuuteen. Nämä tavoitteet pyritään huomioimaan kaavatyössä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavoituksen käynnistyessä kaava-alue oli laajempi sisältäen myös Välitien itäpuolisia peltoalueita Lågfjärdsbäckenin ojaan ja Teerinummenraittiin saakka. Kuntatekniikan lausunnon ja kaupungin sisäisessä suunnittelukokouksessa käydyn keskustelun pohjalta kaava-alue pienennettiin käsittämään vain Välitien pohjoispuolinen osa, koska peltoalueen vieressä kulkeva Lågfjärdsbäckenin oja on tulvaherkkä ja peltoalueen maaperä on hyvin pehmeä ja rakentamiseen huonosti sopiva.

Alkuvaiheessa vaihtoehtoisina ajoyhteyksinä uudelle asuinalueelle olivat liittymä Vältieltä tai Kuokkamiehentien päästä. Kuokkamiehentien asukkaat ja Purolan kyläyhdistys esittivät mielipiteissään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että yhteys Kuokkamiehentieltä ei voi tulla kyseeseen kadun mitoituksen vuoksi. Kuntatekniikan edustaja oli samaa mieltä suunnittelukokouksessa, joten ajoyhteys päätettiin ottaa liittymänä Vältieltä.

Ensimmäiset alustavat luonnokset perustuivat yleiskaavan AP-alueen rajaukseen ja sisälsivät kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan Vältien liittymän sijainnin suhteen siten, että liittymä oli joko keskeltä aluetta tai itäpäästä. Näitä alustavia luonnoksia käytettiin selvitysten pohjana (luontokartoitus, hulevesikartoitus, maaperäselvitys, melu- ja tärinäselvitys).

Kuokkamiehentien asukkaiden yhteydenottojen perusteella kaavoittaja teki ratkaisun laajentaa Kuokkamiehentien ja uuden alueen väliin jäävää metsäaluetta niin, että AP-alue poikkeaa hieman yleiskaavan rajauksesta. Syynä ovat metsän luonto- ja virkistysarvot, jotka nähtiin tärkeiksi säilyttää mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä. Asuinalueiden väliin jäävä virkistysalue (metsä) suunnittelualueen länsiosassa on siten esitettävässä luonnoksessa suurempi kuin yleiskaavassa, ja vastaavasti asuinalue levittyy idässä pidemmälle. Ratkaisuun vaikuttivat myös melu- ja tärinäselvityksen johtopäätökset, joiden mukaan tärinän riskialue ulottuu 30 metrin päähän Vältien pohjoisreunasta. Liittymä Vältielle päätettiin sijoittaa suunnittelualueen itäpäähän, ja osa pientalotonteista jätettiin pois, jolloin suurin osa tärinän riskialueesta jää katu- tai suojaviheralueeksi. Tonttialueet jäivät tässä ratkaisussa alueen eteläosassa osittain niin kapeiksi, että muutama omakotitontti muutettiin yhdeksi suuremmaksi pientalotontiksi, jolloin sen rakentaminen melu ja tärinä huomioiden on mahdollista, ja loput tonteista poistettiin ja muutettiin suojaviheralueiksi.

4.4.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

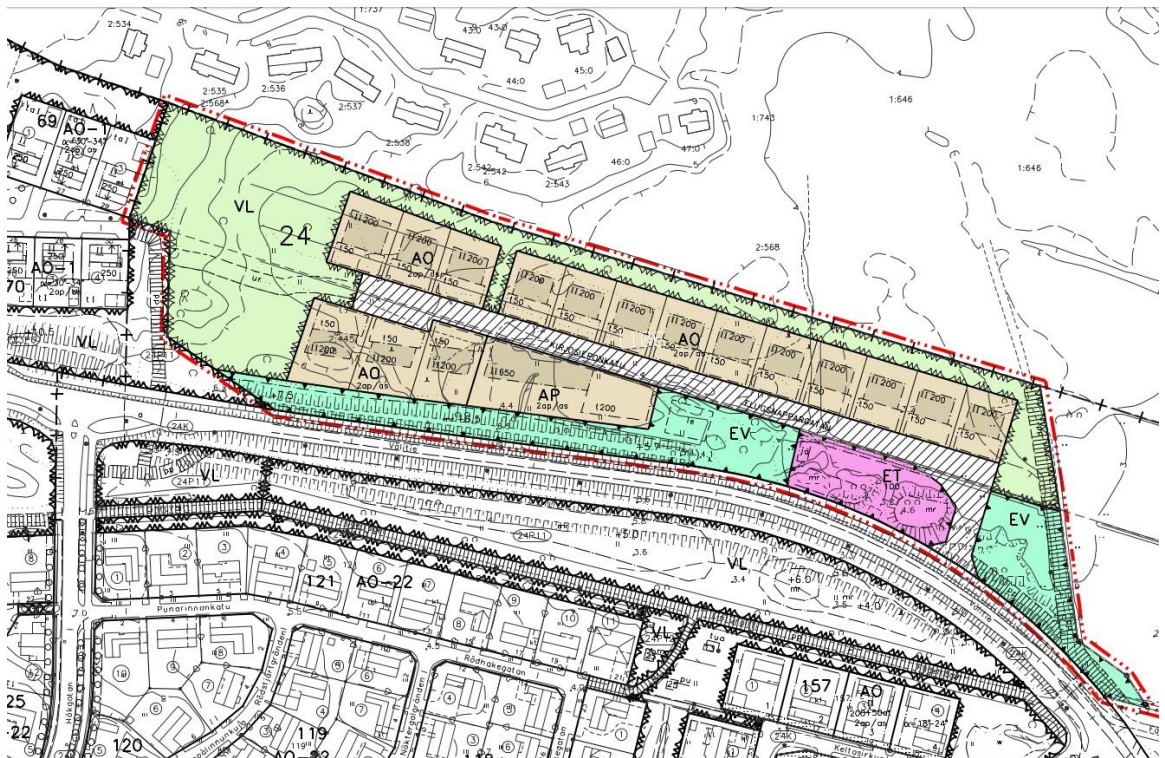
Kaavaluonnoksessa osoitetaan 16 kpl omakotitontteja (AO) ja 1 kpl pientalotontti (AP) uuden Vältielle liittyvän kadun (Kirjosieponkatu – Flugsnappargatan) varrelle. Pientalotontille (AP) on mahdollista rakentaa paritaloja, kytettyjä pientaloja tai rivitaloja. Rakennusoikeus omakotitonteilla on 200 k-m² asumiselle ja 50 k-m² talousrakennukselle, pientalotontilla 650 k-m² asumiselle ja 200 k-m² talousrakennuksille. Omakotitonttien koot vaihtelevat noin 820 ja 1190 neliön välillä, pientalotontin koko on noin 2500 neliötä. Tonttitehokkuus asettuu välille 0.20 - 0.34, joka on kohtuullisen tiivis ja vastaa läheisten pientaloalueiden tehokkuutta.

Kirjosieponkatu mitoitetaan pihakaduksi, jonka leveys on 12 metriä. Söderbyntien jatke osoitetaan ohjeelliseksi pyörätieksi, joka jatkuu Linturaitille saakka. Tällöin saavutetaan turvallinen kevyen liikenteen reitti palveluihin. Linturaitin ylityskohdassa Vältiellä on valo-ohjaus. Kuokkamiehentien päästä metsän läpi Kirjosieponkadulle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee toteuttaa metsän virkistyskäyttöarvot huomioiden. Tämän reitin alla voidaan vetää vesijohdot uusille tonteille.

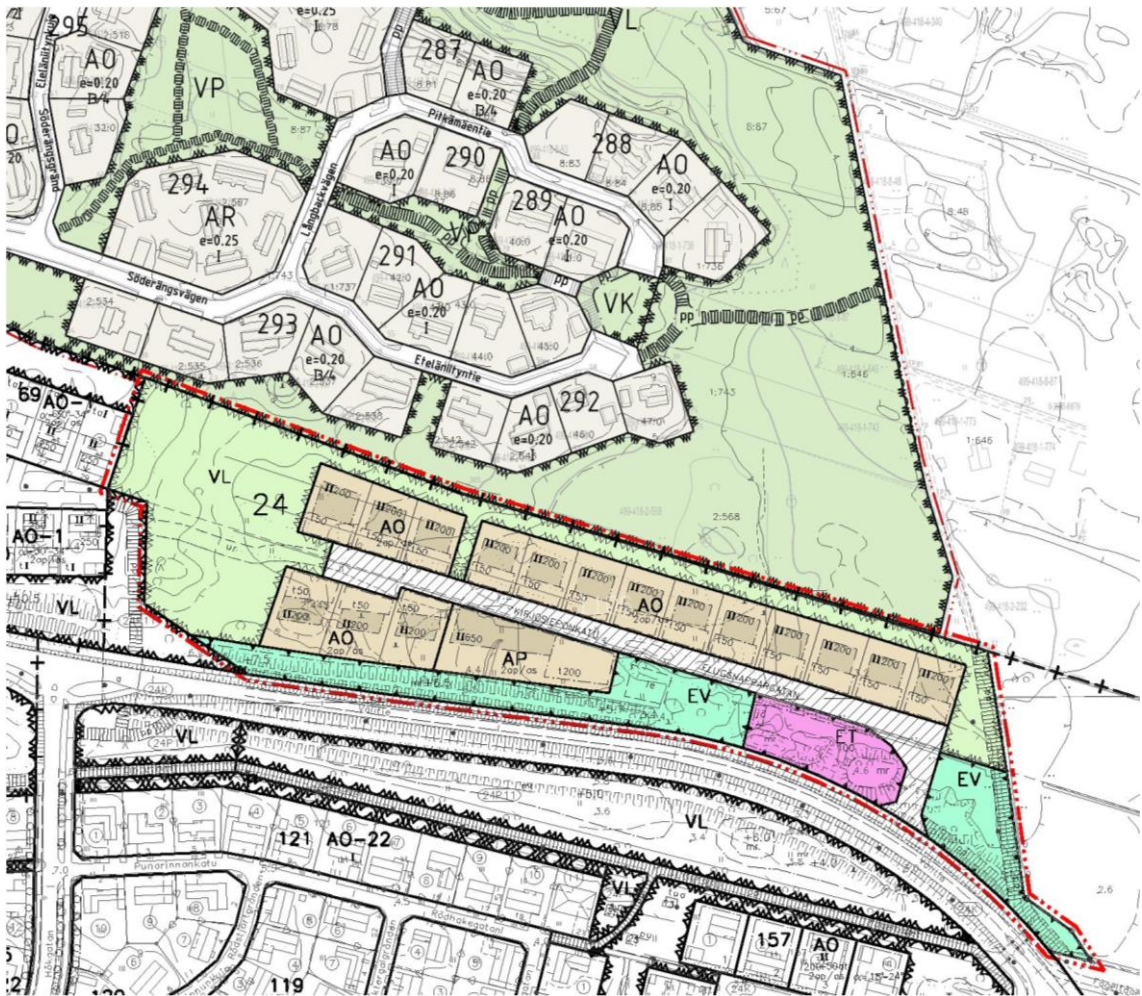
Vältien varteen osoitetaan suojaviheralueita (EV), joista läntisimmällä osalla olemassa oleva maavalli viimeistellään meluvalliksi ylijäämämailla ja istutuksilla. Kaavassa osoitetaan ohjeelliset maanpinnan korkeudet meluvallille melu- ja tärinäselvityksen mukaisesti. AP-tontin viereen on mahdollista sijoittaa pieni leikkiin ja oleskeluun varattu alue (le), joka tulee rajata tiheällä kasvillisuudella Vältien ja Kirjosieponkadun suuntaan.

Teknisen huollon alueelle (ET) sijoittuu olemassa oleva kaukolämmön pumppaamorakennus, ja tälle alueelle on mahdollista rakentaa myös muita teknisiä huoltorakennuksia yhteensä 100 k-m². Ainakin Vaasan Vedellä on tarve huoltorakennukselle alueella. Alueellinen jäteposte/ekopiste on myös mahdollista toteuttaa tälle alueelle. Sille on varattava vähintään 10 x 2,5 m tila.

Virkistysalueeksi (VL) osoitetaan Kuokkamiehentien ja Kirjosieponkadun asuinalueiden väliin jäävä metsäalue, tonttien ja kuntarajan välissä kulkeva alue sekä pyörätien ja Kirjosieponkadun väliin jäävä alue. Virkistysalueiden hoitoluokitus määritellään ja vahvistetaan kaavaehdotuksen yhteydessä. Yleisten alueiden suunnitelmassa, joka tehdään asemakaavan vahvistumisen jälkeen, määritellään tarkemmin virkistysalueille tulevat toimenpiteet, kuten esimerkiksi metsän läpi kulkevan ohjeellisen reitin tarkempi toteutus ja sijainti, mahdollisen leikkialueen tarkempi sijainti ja toteutussuunnitelma, sekä mahdolliset hulevesiratkaisut.



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta



Kuva: Välttien kaava-alueen ja Mustasaaren kaavojen yhdistelmä

4.4.3 Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia pienilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Vaikka suuri osa metsäisestä alueesta Kuokkamiehentien päässä säilyy, osa siitä häviää, samoin kuin pieni entinen peltoalue, kun näille alueille rakennetaan. Tilalle tuleva kasvillisuus ei todennäköisesti korvaa menetettyä monimuotoisuutta. Pienilmastoon, kuten esimerkiksi tuulisuuteen ja lämpötiloihin, voi rakentamisella olla vaikutuksia, vaikka pientaloalueen rakennukset ovatkin pieniä ja matalia.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään sekä hulevesien määrään rakentamisen sekä koviin pintojen lisääntymisen vuoksi. Hulevesikartoituksessa tehdyn arvion mukaan nämä vaikutukset eivät ole kovin merkittäviä.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Pientalotonttien lisääntyminen tuo vaihtoehtoja asumiseen ja vahvistaa läheisten palveluiden elinvoimaisuutta. Toisaalta läheisten asuinalueiden nykyiset asukkaat menettävät osan virkistysalueistaan.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea lähiympäristön

mittakaavasta ja rakennustavasta, vaan sopeutuu siihen. Peltomaisema säilyy avoimena ja yhtenäisenä kaavoitettavan alueen vieressä.

Kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia liikenteeseen. Uusi liittymä kokoojakatuna toimivalle Välitielle aiheuttaa muutoksia Välitien liikenteessä. Muutokset ovat kuitenkin verrattain pieniä, kun asuntoja alueelle tulee vain noin 20 - 22. Ympäristöministeriön oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” mukaan arvioituna liittyvän liikenteen määrä Kirjosiepon tieltä Välitielle on 2,31 x arvioitu asukasmäärä / vrk, eli jos arvioidaan asukasmääräksi 4 henkeä / asunto, saadaan tulokseksi noin 180 – 200 / vrk. Verrattuna nykyiseen liikennemäärään n. 4000 ajoneuvoa/vrk lisäys on pieni. Uuden liittymän rakentaminen saattaa johtaa siihen, että Välitien nopeusrajoitusta lasketaan nykyisestä 50 km/h -> 40 km/h, joka parantaa liikenneturvallisuutta ja vähentää melua ja tärinää.

Kevyen liikenteen osalta kaavan toteutus tukeutuu ja yhdistyy olemassa oleviin yhteyksiin ja turvallisiin ajoteiden ylityksiin.

Kaavan toteuttamisella on yhdyskuntataloudellisia kustannusvaikutuksia, joita syntyy kadun rakentamisesta, tonttien esirakentamisesta, vesi- ja viemärijohtojen rakentamisesta, yleisten alueiden toteuttamisesta ja Välitien varrella sijaitsevien maavallien viimeistelystä meluvalleiksi. Meluvallin viimeistelyn kustannusarvio on 30 000 € (kuntateknikka). Yhdyskuntataloudelliset kustannukset ovat kokonaisuudessaan kohtuulliset ja asuinalueen edullisen sijainnin ansiosta kannattava investointi.

Kaavan toteuttamisella saatavien hyötyjen arvioidaan olevan menetyksiä suuremmat. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen uudisrakentamisella on yhdyskuntataloudellisesti järkevää, ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Vaasan kaupungin strategiaa sekä energia- ja ilmasto-ohjelmaa.

Vaikutuksen kohde		
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	+	Kaavan toteuttaminen tuo lisää mahdollisuuksia asumiselle ja vahvistaa läheisten palveluiden elinvoimaisuutta.
	-	Läheisten alueiden asukkaat menettävät virkistysalueita.
Maa- ja kallioperä, vesistöt, ilma ja ilmasto	-	Kaavan toteuttaminen edellyttää kajoamista maaperään.
	+ / -	Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi pienilmastoon.
	-	Kovat pinnat (rakennukset, päällysteet) lisääntyvät jonkin verran ja lisäävät hulevesien määrää.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	-	Asemakaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia kasvillisuuteen, eläimistöön ja elinympäristöihin. Monimuotoisuus heikkenee.
	+	Suurin osa metsiköstä säilyy virkistysalueena.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, energiatalous ja liikenne	+ / -	Täydennysrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä on ekotehokas tapa lisätä asumista ilman merkittäviä infrastruktuurikustannuksia ja haitallisia liikennevaikutuksia.
	+ / -	Vähäiset vaikutukset liikennemääriin. Liikenneturvallisuus voi parantua, jos nopeusrajoitusta lasketaan.

Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	+ / - Vähäiset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.
--	--

Taulukko: Kaavaluonnoksen vaikutukset.

4.4.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.4. – 7.5.2020 välisen ajan, jolloin siitä annettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Huom. osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaava-alueen laajuus poikkesi kaavaluonnosvaiheen laajuudesta siten, että myös Välitien itäpuoliset peltoalueet olivat mukana.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

ELY-keskus ottaa kantaa kaavahankkeeseen MRL:n 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. Vaikka kaava-alue ei rajoitu valtion liikennealueisiin, Välitie toimii kaupungin pääkokoojakatuna, minkä johdosta mahdolliset liittymä- ja kevyenliikenteen ratkaisut edellyttävät hankkeen yhteydessä tehtävää liikenteellistä tarkastelua. Koska alueeseen liittyy rakentamatonta aluetta, jolla saattaa olla luonnon-suojelulain mukaisia luontoarvoja, ELY-keskus varaa itsellään kaavoitusvaiheita koskevan lausuntomahdollisuuden.

Kaavoituksen vastaus: *huomioidaan.*

Kuntatekniikka:

Kaavoitettavan alueen läpi kulkee Lågfjärdsbäckenin oja, joka on tulvinut ajoittain. Selvityksiin tulisi lisätä ojan tulvatarkastelu, tai tehdä se hulevesiselvityksen yhteydessä. Ojayhtiö on syytä lisätä osalliseksi. Peltoalueen maaperä on myös alavaa ja pehmeää. Pehmeikön syvyys vaihtelee 5-10 metriin. Alueelle rakentamista on harkittava tarkoin. Kuntatekniikan mukaan peltoalueelle ei ole järkevä toteuttaa rakentamista.

Kaavoituksen vastaus: *huomioidaan. Kaava-alueesta rajataan pois Välitien ja Söderbyntien jatkeen itäpuoliset peltoalueet, jotka ovat tulvaherkkiä ja maaperältään huonosti rakentamiseen sopivia.*

Vaasan Vesi:

Linturaitin varressa kulkee Vaasan Veden 800 mm matalapainevesijohtoputki, jonka olemassaolo tulee turvata perustettavalla rasitealueella. Alue tulee suunnitella siten, että vesijohdon yli ei tarvitse liikennöidä. Vesihuolto tälle kyseiselle alueelle otetaan Välitien länsipuolelta kadun rakentamisien yhteydessä. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolen vesihuoltoinfra otetaan Kuokkamiehen eteläpäässä olevista vesihuoltolinjoista. Alueen vesihuoltoinfra rakennetaan katutöiden yhteydessä.

Kaavoituksen vastaus: *huomioidaan.*

Vaasan Sähkö / Kaukolämpö:

Alueen tulevat kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöön. Kaukolämmön päälinjat kulkevat alueen halki sekä West Energyn että Kivihaan suuntaan. Ne ovat pitkältä matkalta pengerrettyinä alueen veden korkeuden takia. Lisäksi Teeriniemen pohjoispuolella on pumppaamorakennus. Nämä päälinjat ja pumppaamo huomioitava asemakaavassa.

Kaavoituksen vastaus: huomioidaan.

Pohjanmaan Pelastuslaitos:

Tulvakeskuksen mukaan alueella tapahtuu jopa 1/2a (joka toinen vuosi) tulvia. Tulvariskit on otettava huomioon alueen kaavoituksessa ja selvittämistarpeesta voisi olla maininta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavoituksen vastaus: huomioidaan. Kaava-alueesta rajataan pois Välitien ja Söderbyntien jatkeen itäpuoliset peltoalueet, jotka ovat tulvaherkkiä ja maaperältään huonosti rakentamiseen sopivia.

Mustasaaren kunta:

Mustasaaren puolella kuntarajaa on voimassa Sepänkylän osayleiskaava 2030, joka vahvistettiin 15.12.2017. Kuntarajalle on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokas peltoalue (MA), pientalovaltainen alue (AP-1) ja virkistysalue (V). Söderbyntien jatke on osoitettu yhdystienä Vaasan kaupungin puolelle, mutta tie päättyy hieman ennen rajaa, eikä sitä voi ajaa autolla. Mustasaaren puolella jatketta ei ole kunnostettu kevyen liikenteen väyläksi. Mustasaassa ei ole asemakaavoja Söderbyntien itäpuolella. Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 on Vaasan yleiskaavaan liittyvä erillinen teemaosio, jossa esitetään yleispiirteisesti säilytettävät, arvokkaat luontotyyppikokonaisuudet ja tarvittavat toiminnalliset viheralueet. Yleiskaavassa esitetty viheraluejärjestelmä tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä. Sepänkylän osayleiskaavaa 2030 laadittaessa todettiin, että rakennettu, yhtenäinen viherjärjestelmä on puutteellinen ja että sitä pitäisi kehittää, koska yksittäiset toiminnot eivät muodosta yhtenäistä rakennetta, mutta myös siksi, että siitä puuttuvat tavalliselle arkiliikkuajalle tarkoitetut toiminnot. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta toteaa, että Mustasaaren kunnalla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa Vaasan Välitien pientaloalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mustasaaren kunta nostaa esiin Vaasan ja Mustasaaren yhtenäisen viheraluejärjestelmän tarpeen ja ohjeistaa suunnittelussa huomioimaan mahdollisuudet yhdistää Vaasan puolella sijaitsevat viheryhteydet siihen viherkäytävään, joka kulkee Niittylähteentieltä Sepänkyläntien itäpuolella kuntarajalle Söderbyntien suuntaisesti.

Kaavoituksen vastaus: huomioidaan.

Kuokkamiehentien asukkaita:

Asukkaat eivät hyväksy, että Kuokkamiehentietä käytetään kulkuväylänä uudelle Välitien pientaloalueelle:

”Kuokkamiehentie on suunniteltu ja rakennettu pussikaduksi, eikä se sovi läpikulkutiekseksi, koska

- lisääntyvä liikenne tiellä lisäisi turvattomuutta ja meluhaittoja
- tie on liian kapea ja mutkainen läpikulkuliikenteelle
- tie on käytännössä lähes pihakatu, sillä siellä ei ole erillistä pyörätietä
- tien varrella asuu useita lapsiperheitä ja lisäksi kadun loppupäässä on lähialueen lasten käytössä oleva leikkipuisto, läpikulkuliikenne vaarantaisi lasten liikenneturvallisuutta
- tie ei kestä kasvavaa liikennettä, ei varsinkaan rakennusaikaista raskasta liikennettä

- lumitilojen puuttumisesta johtuen tie on normaalitalvina erittäin kapea ja henkilöautojen kohtaaminen on tuolloin lähes mahdotonta.

Kuokkamiehentien sijasta kulku uudelle alueelle kannattaa ohjata Vältielle tehtävältä liittymältä, esimerkiksi Huuhkajankadun liittymän kohdalta. Uusi liittymä saattaisi alentaa myös Vältien autoilijoiden ylinopeuksia.

Haluamme, että uudessa asemakaavassa säilytetään Kuokkamiehentien päässä oleva pieni lähimetsä, sillä se on asukkaille tärkeä virkistysalue kaikkina vuodenaikoina. Metsikössä viihtyy myös monipuolinen eläimistö. Siellä näkyy säännöllisesti mm. erilaisia pikkulintuja, pöllöjä, lepakoita, oravia ja kettuja sekä monia muita pieniä ja vähän isompiakin eläimiä. Alueemme lähiluonnon määrä pieneni ratkaisevasti Vältien rakentamisen myötä. Samalla laski myös alueen viihtyisyys. Haluamme säilyttää ne vähäiset metsät, joita vielä on jäljellä kotikatamme läheisyydessä. Kuokkamiehentien ja uuden alueen väliin jäävän metsikön säilyttäminen lisää asumisviihtyisyyttä myös uudella alueella, jonka pihat tulevat ensimmäisinä vuosina olemaan kovin paljaita.

Vältien pientaloalueen valmistelussa täytyy mielestämme kuulla myös oman alueemme asukasyhdistystä, Purolan kyläyhdistystä. Uuden alueen rakentaminen vaikuttaa sekä Purolan että Teeriniemen asukkaisiin.

Läpikulkuliikenteen salliminen Kuokkamiehentiellä ja kadun päässä olevan lähiluonnon turmeleminen eivät sovi maankäyttö- ja rakennuslain henkeen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on luotava edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Lisäksi rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Kaavoituksen vastaus: huomioidaan. Vältien pientaloalueen liikennettä ei ohjata Kuokkamiehentien kautta, ja Kuokkamiehentien päässä oleva lähimetsä säilytetään. Purolan kyläyhdistystä kuullaan.

Vaasan Purolan kyläyhdistys ry:

Kyläyhdistys vastustaa kulkua Vältien pientaloalueelle Kuokkamiehentien kautta:

”Tämä suunnitelma on vastoin Vaasan kaupungin omaa periaatetta, jonka mukaan uusille alueille ei rakenneta kulkua jo rakennettujen ja vakiintuneiden alueiden läpi. Suunnitelma sotii myös sitä periaatetta vastaan, että kaupunki pyrkii ohjaamaan liikennettä kokoojakaduille. Vältie, jonka viereen pientaloaluetta suunnitellaan, on juuri tällainen kokoojaku, joten kulku alueelle on järkevintä hoitaa tätä kautta. Kuokkamiehentie ei sovi läpikulkutiekse, koska

- tie on siihen liian kapea ja mutkainen
- tie on käytännössä lähes pihaku, sillä siellä ei ole erillistä pyörätietä
- tien varrella asuu lapsiperheitä
- tie ei kestä kasvavaa liikennettä
- eikä varsinkaan uuden pientaloalueen rakennusaikaista liikennettä
- tiellä ei ole lumitiloja, joten normaalitalvina tie on erittäin kapea ja henkilöautojen kohtaaminen on tuolloin lähes mahdotonta.

Pitkällä tieosuudella nopeudet helposti nousevat, mikä tekisi käytännössä tiehen kiinni rakennetusta Kuokkamiehentiestä erittäin vaarallisen. Liikenne uudelle pientaloalueelle on ohjattava Vältielle tehtävän liittymän kautta, koska

- Vältie kestää uuden alueen liikennemäärät

- Vältiellä on jo olemassa oleva väylä kevyelle liikenteelle ja
- uusi liittymä saattaa jopa laskea nopeuksia Vältiellä, jossa tällä hetkellä ajetaan ylinopeutta.

Vaasan Puralan kyläyhdistys tulee vaatimaan alkuperäisen asemakaavan mukaisen kevyen liikenteen alikulun rakentamista Kuokkamiehentieltä Vältielle tulevan kevyen liikenteen väylän jatkoksi, mikäli suunnitellaan, että uuden alueen kulku tapahtuu vanhan alueen läpi.”

Kaavoituksen vastaus: huomioidaan. Välttien pientaloalueen liikennettä ei ohjata Kuokkamiehentien kautta.

Yksityishenkilöitä Mustasaaresta:

”Mielestämme Välttien ja Mustasaaren kuntarajan välinen alue tulisi jättää rakentamatta ja luonnontilaiseksi mm. seuraavien seikkojen perusteella:

Alue on luonnoltaan monimuotoinen ja vastaa Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030 -selvityksessä esiin tuotuja rakentamattomana säilytettävien alueiden kriteerejä arvokkaista luontotyypeistä ja maisemarakenteesta. Alueen biodiversiteetti on erittäin runsas alueen kokoon nähden. Valtaosa metsiköstä on eri-ikäistä rehevää lehtomaista metsää, jossa kasvaa mm. leppiä ja kookkaita haapoja sekä yksittäisiä suuria kuusia. Osa alueesta on luonnontilaista niittyä ja vanhaa hakamaata, jossa kasvillisuus vaihtelee saniaisista ja mesiangervoista aina virnoihin, apiloihin ja erinäisiin heinäkasveihin. Myös eläinlajisto on tällä alueella harvinaisen runsas. Metsässä on monenlaisia lintuja, pikkulintujen lisäksi esim. tikkoja, palokärkiä, närhiä, kyyhkysiä. Lisäksi olemme havainnoineet lepakoita. Metsästä on pihaamme tullut mm. metsäjäniksiä, siilejä, fasaaneja, supikoira ja jopa mäyrä. Maisemarakenteenkin kannalta alue tulisi säilyttää rakentamattomana, jotta näkymä peltolaaksoon säilyy avoimena ja perinteisenä maalaismaisemana Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030 kohdan 7 mukaisesti. Toivomme, että alueen jatkotoimet tähtäävät eriasteiseen suojeluun ja biotooppien säilyttämiseen.”

Kaavoituksen vastaus: Alueelta ei luontoselvityksen mukaan löytynyt sellaisia suojeltavia lajeja tai luontokohteita, jotka maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tulee kaavoituksessa huomioida. Metsikön virkistyskäyttöarvot kuitenkin huomioidaan ja pyritään säilyttämään metsikkö mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä virkistysalueena.

Yksityishenkilö lähialueelta:

”1 suurempi alue pellolle on tehokkaampi taloudellisesti. Toinen pikkuinen alue jää viheralueeksi uusille ja vanhoille asukkaille ja tuo asukkaiden ja eläinten kaivattua vihreyttä ja lähiluontoa. Ei tarvitse odottaa 30 vuotta, että puut kasvaa, kun ovat jo olemassa tällä alueella. Kaavan vastustus jää täten myös huomattavan pienemmäksi ja rakentaminen nopeutuu, saadaan enemmän tontteja edullisemmin ja tehokkaammin.”

Kaavoituksen vastaus: Kaupungin sisäisessä suunnittelukokouksessa ja kuntatekniikan lausunnon pohjalta päätettiin peltalueet Välttien ja Söderbyntien itäpuolelta jättää pois kaava-alueesta, koska ne ovat tulvaherkkiä ja maaperältään rakentamiseen huonosti sopivia.

4.4.5 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa)

5.1 Kaavan rakenne

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.4 Kaavan vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

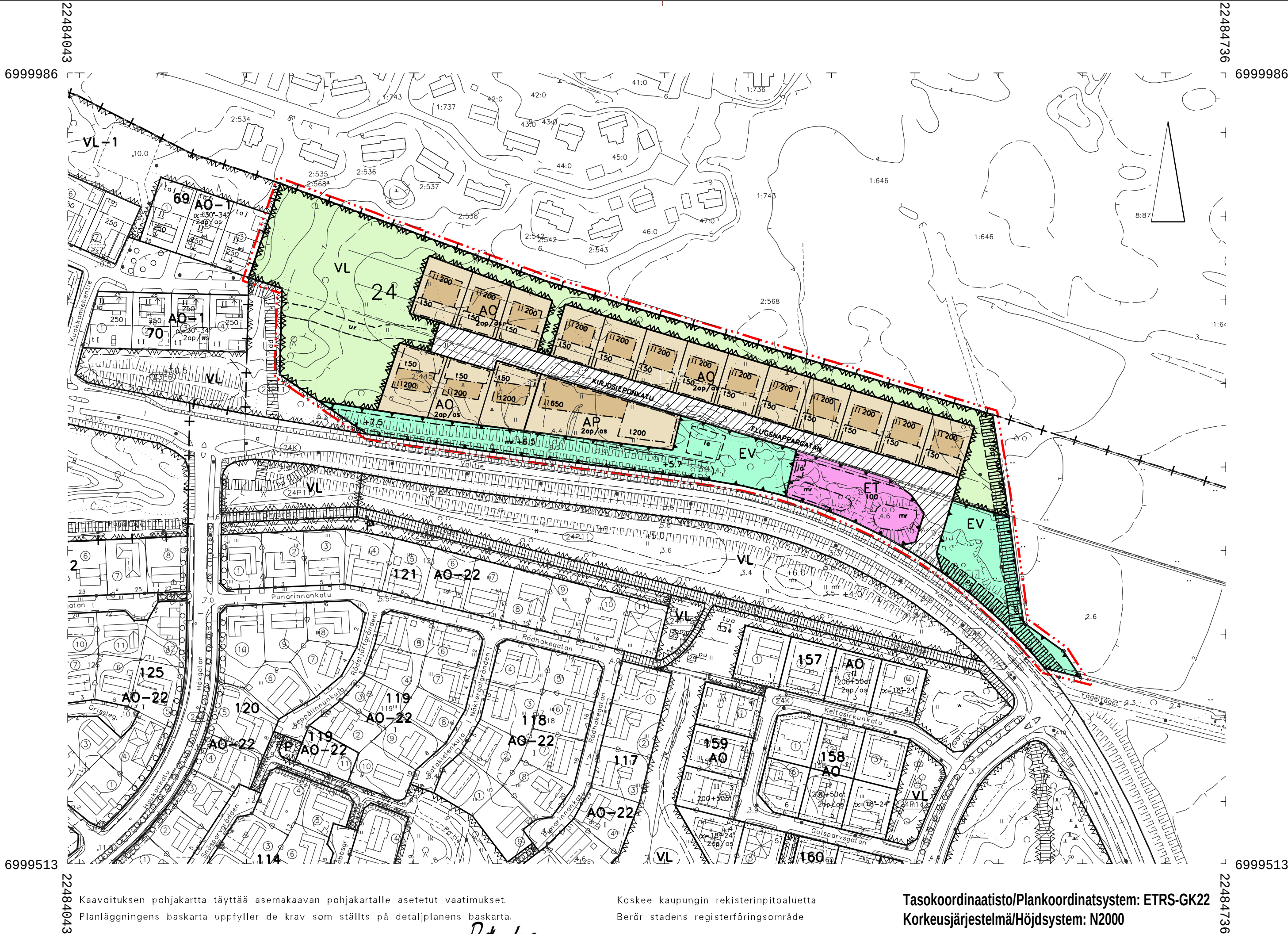
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

Tonttikatu nimitään Kirjosieponkaduksi (Flugsnappargatan). Teeriniemellä on käytetty nimistössä lintujen nimiä. Kirjosieponkatua ei ole käytetty Vaasassa tai naapurikunnissa. Ruotsiksi kirjosieppo on svartvit flugsnappare, mutta kadun nimeksi se on liian pitkä, joten se lyhennettiin muotoon Flugsnappargatan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Katusuunnitelmassa määritetään Kirjosieponkadun tekniset yksityiskohdat ja yleisten alueiden suunnitelmassa virkistysalueiden tekninen toteutus, sisältäen esimerkiksi hulevesiratkaisut. Toteutusta ohjaa rakennustapaohje, joka vahvistetaan asemakaavan yhteydessä.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
VL	Lähiyirkistysalue. Område för närrökreation.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
EV	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
— · — · —	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
— + —	Kaupunginosan raja. Stadsdelsgräns.
— — —	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
— — —	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
24	Kaupunginosan numero. Stadsdelnummer.
< * >	Korttelin numero. Kvartersnummer.
KIRJOSIEPONKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. För lek och utvistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.

2op/os

jö
pp
ur
+ 7.5
mr

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Beteckningen anger hur många bilplatser som skall anläggas per bostad.

Jätteiden käsittelyä varten varattu alue.
För insamling av avfall reserverat område.

Pihakatu.
Gårdsgata.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.

Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friiluftled.

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.
Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.

Läjitäsalueeksi varattu alueen osa.
Del av område som reserveras för utfyllnad.

AO- JA AP-ALUEITA KOSKEVAT ERITYISMÄÄRÄYKSET:
1. Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai mansardikatto (taitekatto).
2. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilaisina tai istuttaa.
3. Tontin rajoille tulee istuttaa pensaita tai rakentaa puu- tai kivirakenteinen aita, jonka korkeus maanpinnasta saa olla korkeintaan 1,2 metriä.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER AO- OCH AP-OMRÅDEN:
1. Byggnaderna ska ha sadeltak eller mansardtak (brutet tak).
2. De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara naturtillstånd eller förses med planteringar.
3. Vid tomtens gränser ska buskar planteras eller ett stängsel av trä eller en stenmur byggas och dess höjd från marknivå får vara högst 1,2 meter.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.



VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
24. kaupunginosa
korttelit

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR
Vireilletulo / Aktuell 14.04.2020
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 23.04.2020
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 09.03.2021

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr 1106
Mittakaava Skala	1/2000
Laatunut Uppgjord av	Anne Majaneva
Piirtänyt Ritad av	Oja
Pvm Datum	

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Asemakaava nro 1106

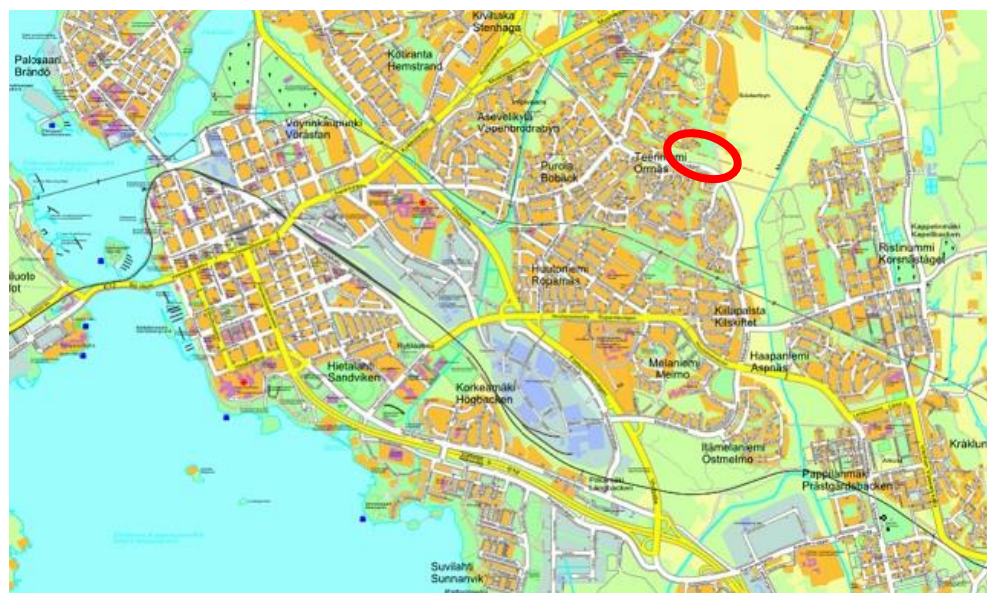
Välitien pientaloalue

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 3.9.2020 (alkuperäinen 7.4.2020)

Suunnittelun kohde Asemakaavoituksen kohteena on asemakaavoittamaton alue Välitien varrella, Teeriniemen pohjoispuolella, kiinni Mustasaaren ja Vaasan välisessä kuntarajassa. Alue koostuu peltoalueesta ja pienestä metsäisestä alueesta. Kaavoitettavan alueen rajausta on pienennetty alkuperäisen 7.4.2020 päivätyn osallisuus- ja arviointisuunnitelman jälkeen siten, että Välitien itäpuoliset peltoalueet jätettiin pois kaavasta tulvaherkkyden vuoksi.

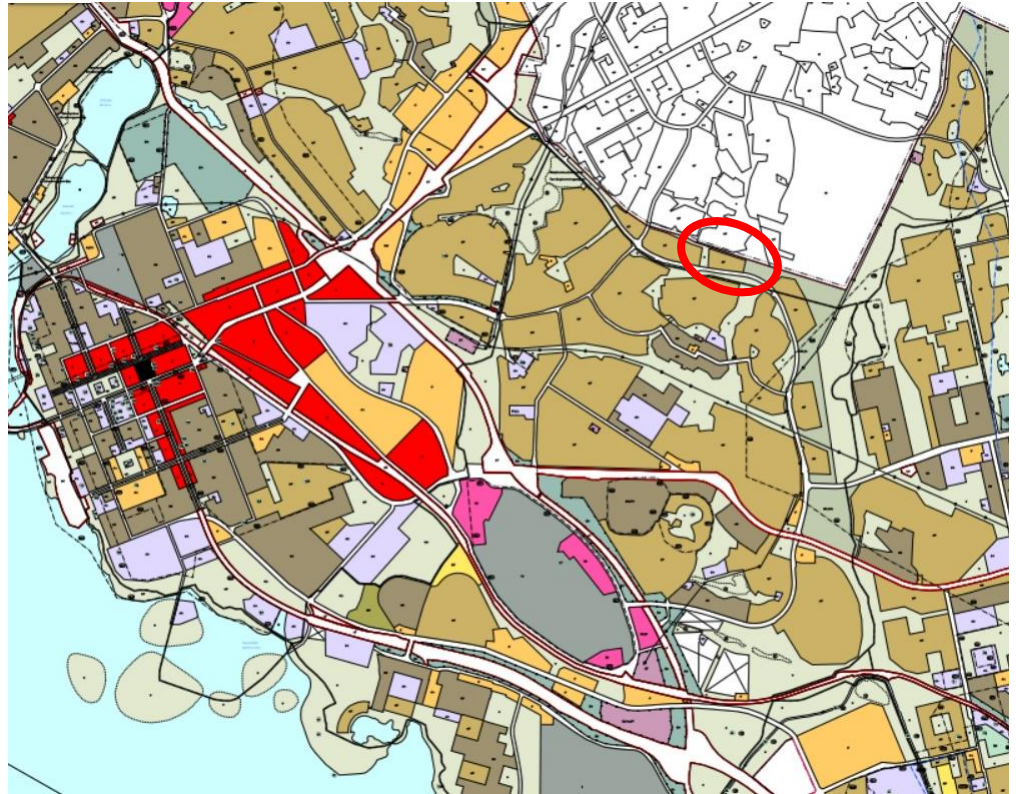


Kaava-alueen sijainti



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa

- Suunnittelun tavoite** Tavoitteena on kaavoittaa pientalotontteja yleiskaavan mukaisesti ja toteuttaa Viheraluejärjestelmä 2030 ja Pitkäsälän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson ulkoilualuesuunnitelman sisältämiä tavoitteita viheralueilla.
- Vireilletulo** Asemakaavan muutos tulee vireille suunnittelujaoston päätöksellä, kun se hyväksyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Kaavatilanne** Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 4.9.2014 vahvistetussa Vaasan yleiskaavassa 2030 alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja maatalousaluetta / virkistysaluetta (MT/V).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään seuraavia selvityksiä:

- Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030
- Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma

Kaavatyön aikana laaditaan ainakin seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Hulevesiselvitys
- Meluselvitys
- Maaperäselvitys

Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Vaasan kaupunki.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntateknikka, rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, EPV Energia Oy, Teeri-Kiila ry, Purolan kyläyhdistys, Lågjärdsbäckens Upprensningsföretag, Mustasaaren kunta

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:





Asemakaavan vireille tulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Hallintotalolla (Raastuvankatu 33) sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje.

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

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

Kaavaehdotus

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

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää

valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Kaavaprosessin edetessä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Tarpeen vaatiessa tällaisia tilaisuuksia voidaan järjestää myös kokoontumisrajoitukset huomioiden.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset



Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaikissa kaavavaiheissa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset Asemakaavan muuttamiseksi ei tarvita sopimuksia, kun maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Aikataulu Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2021.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta:
<https://www.vaasa.fi/ak1106>

Yhteystiedot Kaavamuutoksesta on mahdollista keskustella sopimalla tapaaminen suunnittelijan kanssa.

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh: 040 743 8149.
[anne.majaneva\(at\)vaasa.fi](mailto:anne.majaneva(at)vaasa.fi)

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160.
[kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi)

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi