

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2021

**ASEMAKAAVAN 1115
LUONNOSVAIHEEN KAAVASELOSTUS**

Laajametsän Rekkakatu

V A A S A .
V A S A .

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	kaupunginosa 42	
	korttelit 5 ja 6 (osa) sekä katu-, lähivirkistys- ja metsätalousalueet.	
Suunnittelulaji:	Asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako	
Kaavan nimi:	Laajametsän Rekkakatu	
Kaavan numero:	1115	
Kaavan laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus:	Kaavakonsultti:
	Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso	FCG Finnish Consulting Group Oy
	Kaavasuunnittelija Eija Kangas	projektipäällikkö Kalle Rautavuori
		suunnittelija Heli Jokela
Käsittely:	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	8.12.2020
	Vireilletulosta ilmoittaminen	16.6.2021
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, OAS nähtäville	8.6.2021
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, valmisteluv. kuuleminen	21.9.2021
	Kaupunkiympäristölautakunta, julkisesti nähtäville	___.2021
	Kaupunginhallitus	___.202__
	Kaupunginvaltuusto	___.202__

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Laajametsän teollisuusalueen itäpuolella. Suunnittelualue rajautuu idässä rautatiehen ja lännessä Laajametsäntiehen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 43 hehtaaria. Suunnittelu koskee seuraavia kiinteistöjä: 425-11-1 (osa), 426-2-62 (osa), 905-426-2-63 (osa), 42-9901-0 (osa), 42-9903-5, 42-9903-3 ja 42-9903-2.



Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle Laajametsän suurteollisuusaluetta palvelevia yhdyskuntateknisiä toimintoja, kuten kaukolämmön tuotantolaitos ja alueen halki linjattava voimalinja. Lisäksi alueelta etsitään yksi tai useampia kohteita, joihin on mahdollista luontoarvot huomioiden sijoittaa viereisen suurteollisuusalueen rakentamisesta syntyviä pehmeitä ylijäämämaita noin 500 000 m³.

Edellä mainitut tavoitteet huomioiden, on kaavoitettavan alueen jäljelle jääviin osiin tarkoitus osoittaa viheralueiden ympäröimänä teollisuus- ja varastokortteleita.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 5. Laajametsän Rekkakadun alueen hulevesisuunnitelma 2021. FCG.
- Liite 6. Viheralueiden hoitoluokitus
- Liite 7. Tonttijakokartta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Vaasan Rekkakadun luontokartoitus 2021. Vaasan kaupunki, kaavoitus.
- Långskogen: Kulttuurimaisemaintoointiraportti. Annika Harjula. Pohjanmaan museo / Vaasan kaupunkisuunnittelu 2007.

- Vaasan Laajametsän suunnittelualueen luontoselvitys 31.10.2007. Terhi Katariina Ala-Risku, Pohjanmaan Luontotieto
- Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2007. Suomen Luontotieto Oy, 30/2007. Jyrki Oja, Satu Oja.
- Vaasan Laajametsän luontoselvitys 2014. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2014.
- Kehityskäytävä välillä Vaasa-Seinäjoki, Esiselvitys 1/2015. Sito Oy.
- Naturtyps- och växtinventering på Långskogens storindustriområde 2017. Kaavoitus.Vaasan Laajametsä. Muinaismuistososelvitys karttamateriaalin perusteella 2017. Mikrolitti Oy.
- Laajametsän osayleiskaavan vaikutusten arviointi, luonnosvaihe. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 16.11.2017.
- T-kem-kaavaselvitys Vaasan seudun suurteollisuusalueella. Gaia Consulting Oy 28.11.2017.
- Vaasan ja Mustasaaren akkutehtaan ympäristövaikutusten arviointiohjelma. Gaia Consulting Oy 22.12.2017.
- Laajametsän ja Granholmsbackenin liikenneselvitys. Sitowise 3.5.2018, tarkistukset syyskuussa 2018.
- Junaradan stabiliteettitarkastelu Vaasan Laajametsän ja Mustasaaren Granholmsbackenin asemakaava-alueiden kohdalla. Ramboll Finland Oy 23.5.2018.
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden hulevesiselvitys ja -suunnitelma. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 15.6.2018.
- Laajametsän ja Granholmsbackenin alueiden yleispiirteinen tasaustarkastelu ja massalaskenta. Yleissuunnitelmaraaportti. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 18.6.2018.
- Laajametsän suuteollisuusalueen liito-oravan ja viitasammakoesiintymä-tilanne 18.6.2018. Vaasan kaupunki, kaavoitus.
- Vaasan ja Mustasaaren GigaVaasa-alueen kaavoituksen vaikutusten arviointi FCG 2018

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista	3
1.6 Sisällysluettelo.....	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luontoarvot kaava-alueella	8
3.1.3 Hulevesiselvitys.....	11

3.1.4	Rakennettu ympäristö	11
3.1.5	Kulttuuriympäristö	12
3.1.6	Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet	14
3.1.7	Liikenne	14
3.1.8	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.2.1	Osalliset	18
4.2.2	Vireilletulo	18
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2	Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.4.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4.5.1	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	22
4.5.2	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	24
4.5.3	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	24
4.5.4	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot	24
4.5.5	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.2	Mitoitus	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	26
5.3.3	Kaavan havainnekuva	27
5.4	Kaavan vaikutukset	28
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.4.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	32
5.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	32
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	33
5.4.5	Liikenteelliset vaikutukset	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Asemakaavan muutos ja laajennus on kuulutettu vireille **16.6.2021**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:

1.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **16.-30.6.2021**.

Asiasta annettiin 10 lausuntoa.

Kaavoituksen käynnistyminen:

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

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

Kaavaluonnos sekä kaavan muu valmistelumateriaali asetettiin kaavoitusjohtajan __.__.2021 päätöksellä nähtäville __.__. – __.__.2021. Asiasta kuulutettiin Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasa-bladetissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidettiin nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Kaavaluonnos lähetettiin kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille. Asemakaavan luonnoksesta annettiin X mielipidettä ja X ennakkolausuntoa.

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

Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä julkisesti nähtäville __.__. – __.__.2021. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin X muistutusta ja X lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavan kokouksessaan __.__.202__, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus __.__.202__.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan Laajametsän Rekkakadun alueelle erityisalue maa-aineksen läjitystä varten sekä korttelialueita teollisuus- ja varastorakennuksille ja energiahuollolle. Lisäksi kaavalla osoitetaan maa- ja metsätalousalueita, katualueita, lähivirkistysalue ja rautatiealue sekä voimalinja. Kaavalla pyritään mahdollistamaan viereisen suurteollisuusalueen rakentamisesta syntyvien pehmeiden ylijäämämaiden läjitys kaava-alueella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisäksi osoittaa alueelle Laajametsän suurteollisuusaluetta palvelevia yhdyskuntateknisiä toimintoja, kuten kaukolämmön tuotantolaitos ja alueen halki linjattava voimalinja. Asemakaavassa on huomioitu alueella olevat luontoarvot osoittamalla vanhan metsän alue MY-alueeksi sekä varmistamalla, että kaava-alueelle jää riittävän leveä etelä-pohjoissuuntainen puustoinen liito-oravan kulkureitti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2022, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Laajametsän alueella lentoaseman koillispuolella, noin 10 kilometrin päässä Vaasan keskustasta. Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu suurteollisuusalueeksi kaavoitettu alue, pohjois- ja kaakkoispuolella on maa- ja metsätalousaluetta sekä haja-asutusta ja länsipuolella pääosin toteutumattomia toimitilarakennusten ja teollisuusrakennusten korttelialueita. Koillisessa kaava-alueen reunaa pitkin kulkee rautatie. Kaava-aluetta on käytetty maa- ja metsätaloustoimintaan eikä voimassa olevan kaavan mukainen teollisuus- ja varastorakentaminen ole toteutunut.

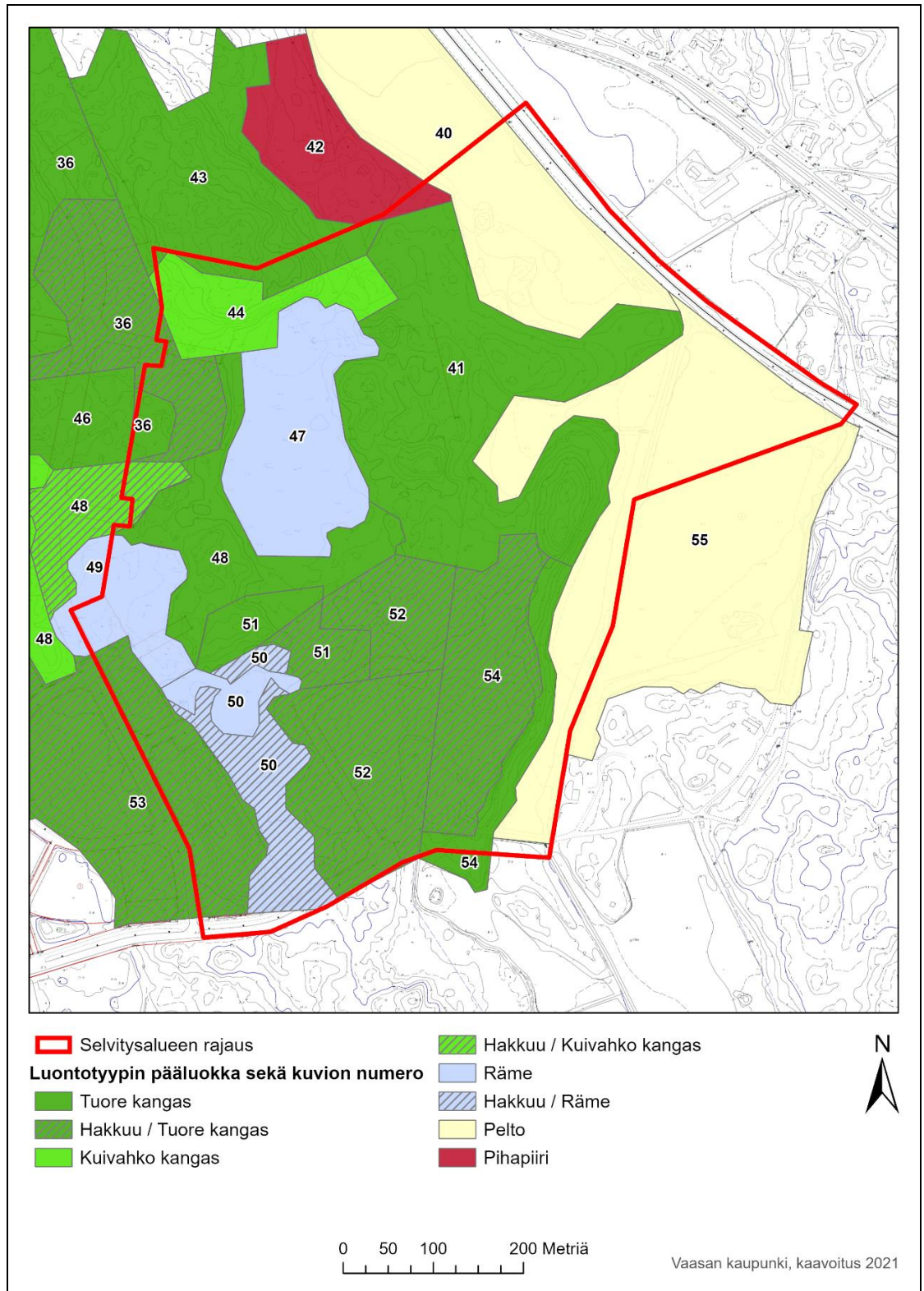
3.1.2 Luontoarvot kaava-alueella

Laajametsän Rekkakadun alueelta on tehty luontoselvityksiä vuosina 2007 ja 2014. Aiemmissä selvityksissä olleet tiedot alueen luonnonoloista käytiin tarkistamassa maastokaudella 2021. Maastossa tarkistettiin alueen luontotyyppikuviot sekä tehtiin liito-orava-, viitasammakko-, lepakko- ja pesimälinnustokartoitukset.

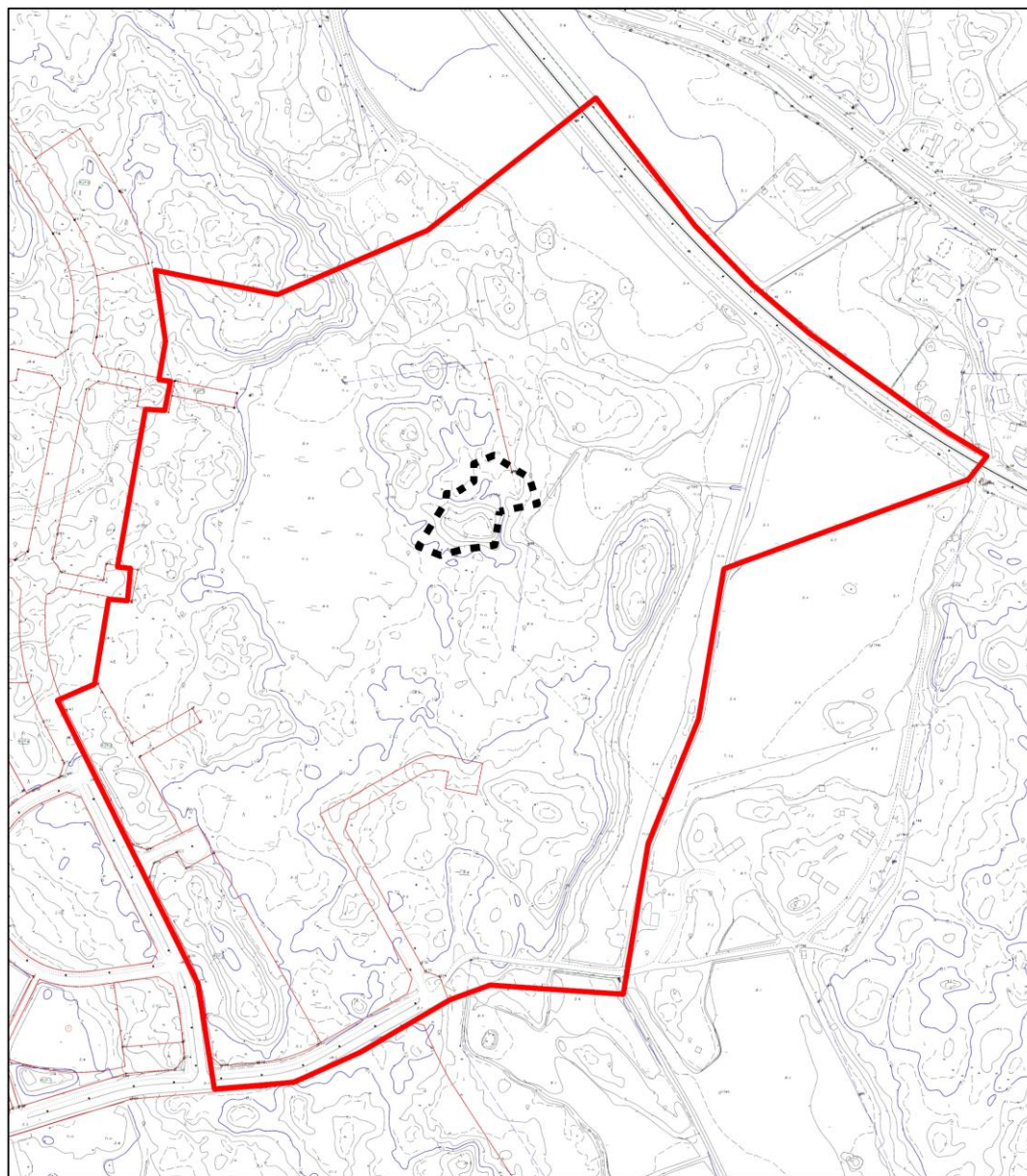
Suunnittelualueella yleisin metsätyyppi on louhikkoinen ja kivikkoinen tuore kangas. Kuivahkoa kangasta esiintyy selänteen lakiosissa. Alueen länsiosan alingossa sijaitsee räme ja itäosassa vanhaa peltoa. Yhtenäisimmät metsäalueet sijaitsevat alueen keskiosassa, joissa vanhimpien metsäkuvioiden puuston ikä on noin 70–80 vuotta. Peltoalueet on pidetty avoimina, mutta viljanviljelyssä pellot eivät viime vuosina ole olleet.

Vuoden 2007 jälkeen alueen luonnossa on tapahtunut muutoksia. Alueella on tehty avo- ja harvennushakkuita. Osa näistä toimenpiteistä on tehty alueelle kohdistuneiden myrskytuhojen korjaamiseksi.

Luontokartoituksen perusteella alueelta on tiedossa vanhan metsän alue, Rekkakadun louhikko (ML 10 §), sekä liito-oravan elinympäristöjen välinen mahdollinen kulkureitti kaava-alueen läpi etelä-pohjoissuunnassa.



Selvitysalueen luontotyyppikartta.



- ■ ■ Luonnontilaisen kaltainen louhikko (ML 10 §)
■ Selvitysalueen rajaus



0 50 100 200 Metriä

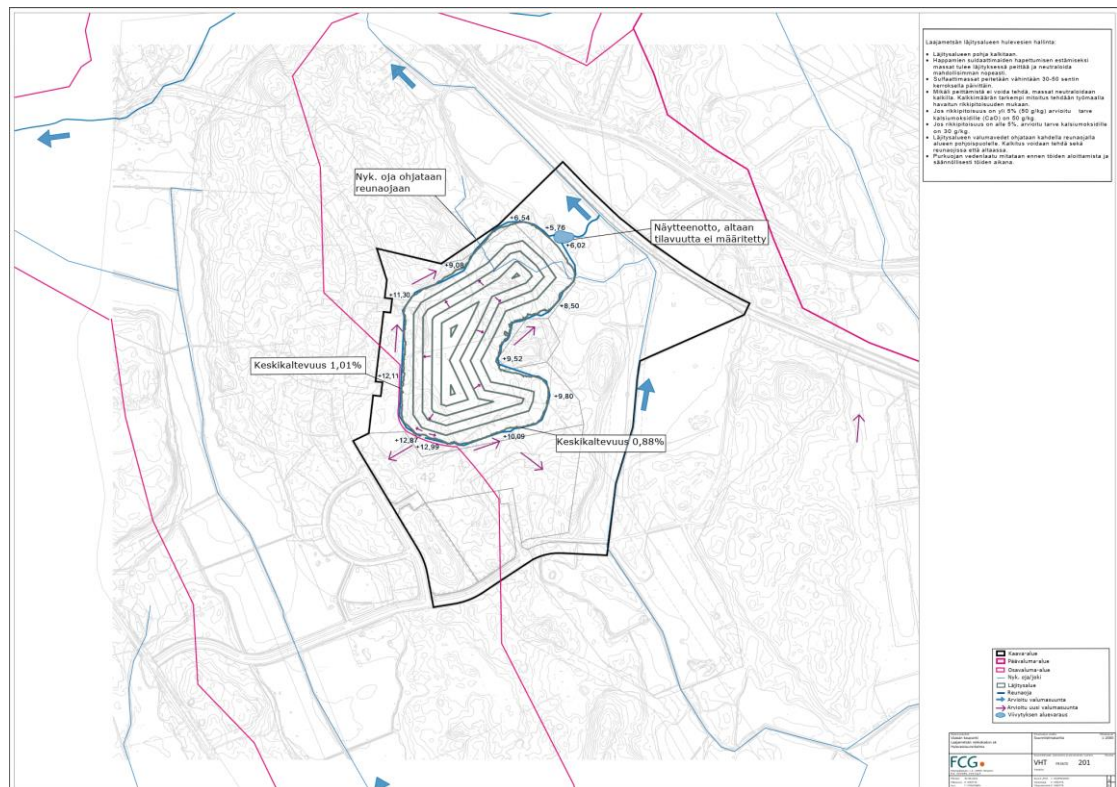
Vaasan kaupunki, kaavoitus 2021

Luonnontilaisen kaltaisen louhikon (ML 10 §) sijainti kaava-alueella.

3.1.3 Hulevesiselvitys

Suunnittelualueen hulevesiä ja niiden hallintaa on käsitelty jo aiemmin Laajametsän ja Granholmsbackenin hulevesiselvityssä (FCG, 2018) sekä Vaasan Giga vaikutustenarvioinnin (FCG, 2018) yhteydessä. Laajametsän ja Granholmsbackenin hulevesiselvityksessä hulevesien hallinta on esitetty tehtävän pääosin tonttikohtaisesti viivytysvaatimuksessa 2 m³ viivytystä 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Lisäksi oli osoitettu varauksia alueelliselle hulevesien viivytkselle yleisille viheralueille.

Rekkakadun läjitysalueen hule- ja valumavedet laskevat pääosin alueen koillispuolelle olevaan ojaan ja edelleen pohjoiseen päin päätyen lopulta Laihianjokeen. Suunnittelualueen lounaispuolella osa hulevesistä laskee lounaaseen päin Laajametsäntien varren ojiin. Läjitysalueen valumavedet laskevat läjitysalueen pinnanmuotojen mukaisesti ja ne kerätään läjitysalueen ympärillä oleviin ojiin ja johdetaan koilliseen päin, ks. suunnitelmakartta P43670-VHT 201 ja alla oleva kuva. Läjitysalueen sulfaattimaiden hapettumista voidaan estää peittämällä läjitettyjä maita sekä neutraloimalla kalkilla. Neutralointi voidaan tehdä jo läjitysalueen alaosia kiertävissä reunaojissa tai ojien purkukohtaan esitettyssä käsittelyalueessa/-altaassa.



Hulevesisuunnitelmakartta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on maa- ja metsätalouskäytössä. Alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Alueen katuverkosto on toteutettu vain osin.

3.1.5 Kulttuuriympäristö

Muinaisjäännökset

Alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia eikä alueelta tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

Kaava-alueen pohjoisosassa on jäänteitä vanhoista kiviaidoista. Pohjanmaan maakuntamuseon maakunta-arkeologin näkemyksen mukaan kiviaidat näyttävät sijaitsevan suunnilleen nykyisen tilanrajan paikkeilla ja pitäjänkartan perusteella raja oli sama jo sata vuotta aiemmin. Kivirakenteiden voi olettaa muodostuneen viljelykäytön myötä, jolloin niiden syntyäika on karkeasti 1900-luku ja pistemäisen rakenteen ehkä vasta 1970-luku. Rakenteiden ei katsota olevan kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuvia kiviaidoista.



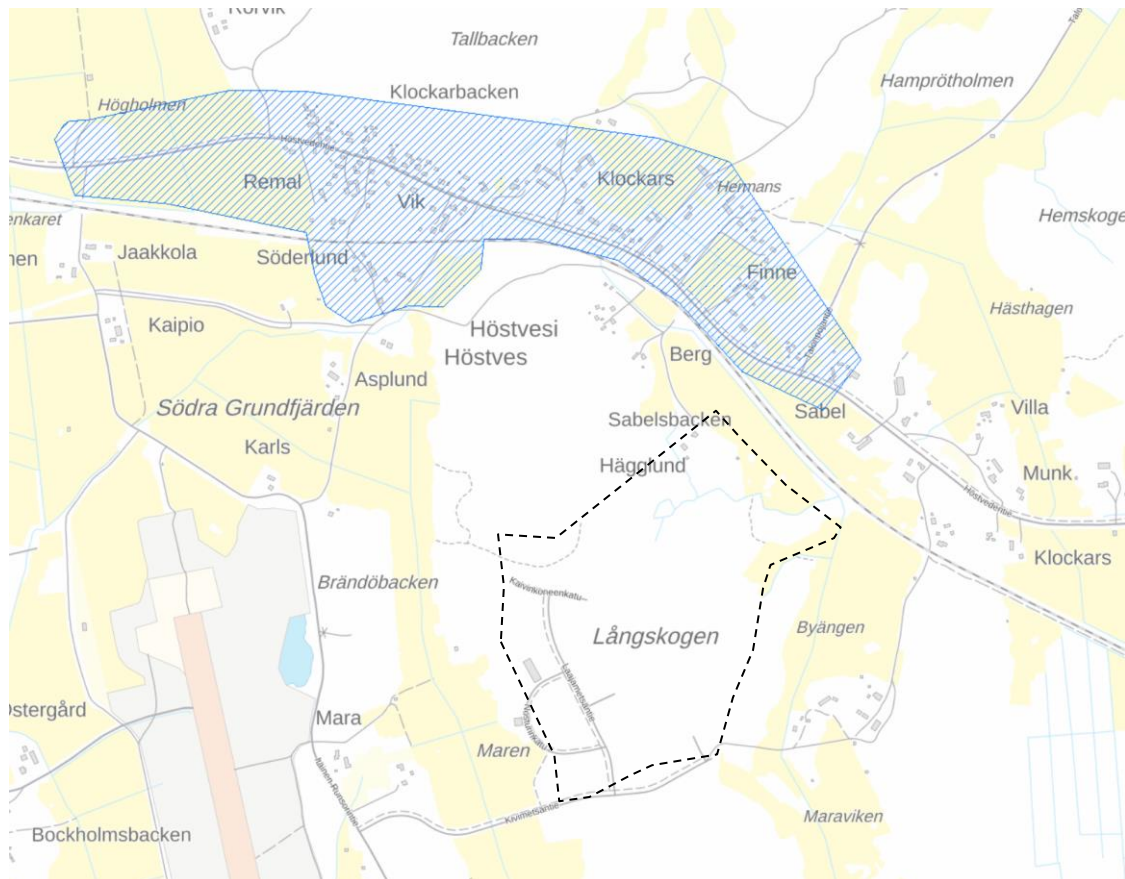
— Selvitysalueen raja
★ Kiviaita kohde
— Kiviaita



Rakenteiden sijainti kaava-alueella.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kaava-alueen pohjoispuolelle rautatien toiselle puolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Höstveden raitti.



Höstveden raitin RKY-alueen sijainti ja rajaus sekä kaava-alueen rajaus

Höstveden raitin rakennuskanta, Klockar-, Lassas- ja Sabbelsbackenin maatilat ja Högbackenin pienasumukset ja niiden sijoittuminen kuvastavat maatalousyhteisön sosiaalista hierarkiaa.

Höstveden kylä on Vaasasta Vähäänkyröön johtavan vanhan maantien varrella. Kylän kalliomäelle nouseaan Grundfjärdenin peltoalangan jälkeen. Raitin molemmin puolin on mielenkiintoinen rykelmä Högbackenin taloja, pieniä asuinrakennuksia pienillä kivikkaisilla tonteillaan. Niiden itäpuolella raitin varrella ovat talonpoikaiset pihapiirit Klockarbackenilla, Lassasbackenilla ja Sabbelsbackenilla. Yksi kylän kantatiloista on 1883 valmistuneen Seinäjoki-Vaasa -radan eteläpuolella.

Asutut mäet ovat kivisiä saarekkeita, jotka nousevat ympäröivästä viljelysmaisemasta. Mäkien läheisyydessä on pieniä peltoja. Kyläasutuksen länsipuolella on viljelyyn kuivatettu entinen merenlahti Grundfjärden.

(Museovirasto, rky.fi)

RKY-alue ”Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko” sijaitsee kaava-alueen luoteispuolella noin kahden kilometrin etäisyydellä. Lisäksi kaava-alueen läheisyydessä on Kyrönkankaantien kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus.

Valtakunnallisesti- ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue Vanha Vaasa sijaitsee luoteeseen kaava-alueelta.

Asemakaava-alueen luoteispuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Norra Grundfjärden ja Vanhan Vaasan hautausmaa. Norra Grundfjärden on aukea viljelysmaisema ja golfrata-alue.

3.1.6 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet

Kaava-alueen mahdollinen virkistyskäyttö tapahtuu alueen metsissä. Alueeseen ei kohdistu erityistä virkistyskäytön painetta. Kaava-alueen lähiympäristö on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista haja-asutusaluetta, jonne on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennusten korttelialueita.

3.1.7 Liikenne

Kulku alueelle tapahtuu lännestä Kivimetsäntien kautta. Tien varrella kulkee kevyen liikenteen väylä. Kaava-alueen viereen on kaavoitettu Laajametsäntien katualue, joka on toistaiseksi toteutunut vain kadun alkupäästä Kivimetsäntien risteyksestä pohjoiseen.

Kaava-alueen koillisrajalla kulkee sähköistetty rautatie Vaasan rata. Alueella ei kulje joukko liikenteen reittejä. Pysäköinti alueella tapahtuu tonteilla, keskitettyä pysäköintiä ei ole.

3.1.8 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan Vaasan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

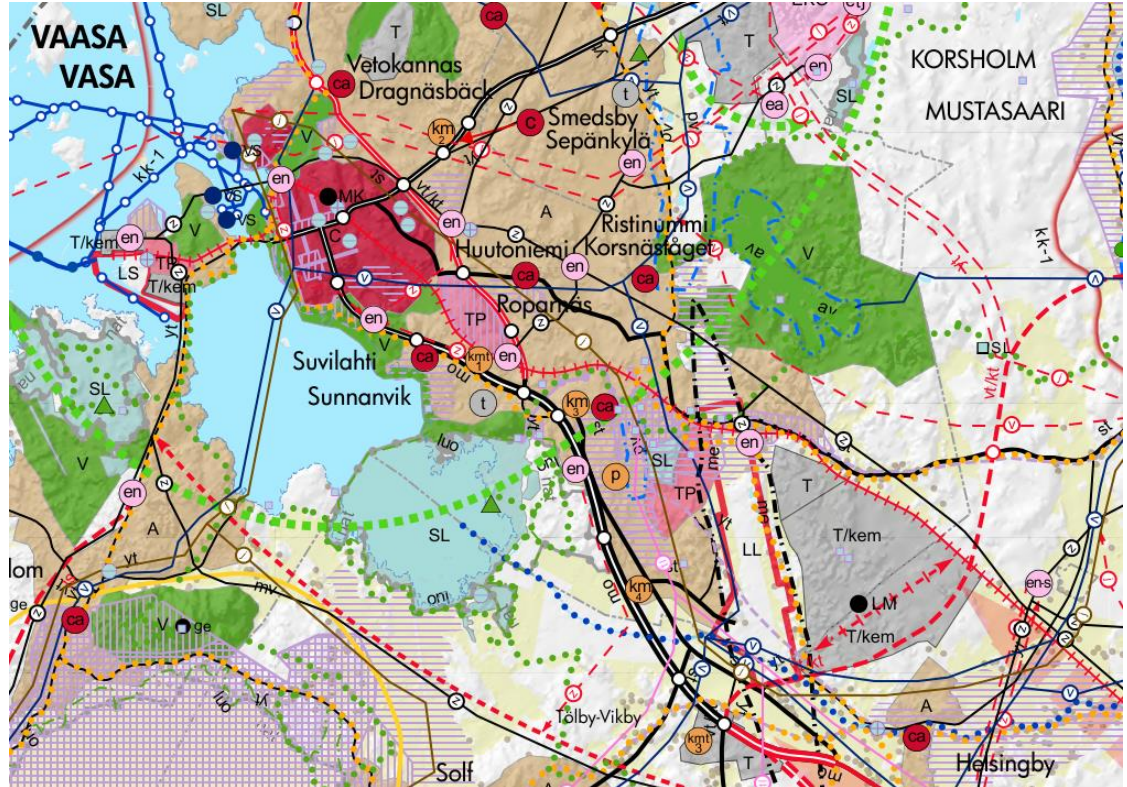
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Maakuntakaava

Alueella on maakuntahallituksen 31.8.2020 päättämänä voimassa maakuntavaltuuston 15.6.2020 hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava 2040, jossa kaavoitettava alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T), jota sivuaa parannettava rataosuus.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 8.10.2018 hyväksymä Laajametsän osayleiskaava. Kaavoitettavan alueen käyttötarkoituksmerkintöinä ovat teollisuus- ja varastoalue (T) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Lisäksi alueelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue (luo3, liito-oraville mahdollisesti arvokas elinympäristö, jota tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä). Alueen halki on osoitettu ohjeellinen voimajohtolinja.

Junaradan osalta voimassa on Vaasan yleiskaava 2030, jossa alue on osoitettu rautatieliikenteen alueeksi (LR).



Ote Laajametsän osayleiskaavasta ja asemakaavoitettavan alueen rajaus

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.12.2017 vahvistama Laajametsän teollisuusalueen asemakaava numero 998.

Kaavoitettavalle alueelle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksimerkintöinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (TV), lähivirkistysalueet (VL-1 ja VL-2), metsätalousalueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä katualueet. Muu osa kaavoitettavasta alueesta on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (ajantasa-asemakaava) ja kaavoitettavan alueen rajaus.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Rakennuskielto

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu viimeksi 2.7.2021 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Tonttijaot

Alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.

Johtorasitteet

Suunnittelualueella ei ole toteutettujen katualueiden ulkopuolella sähköverkkoon, vesi- ja viemäriverkostoon, hulevesiverkostoon tai kaukolämpöverkostoon liittyviä johtoja tai linjoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laajametsän Rekkakadun asemakaavan muutos ja laajennus käynnistyi keväällä 2021 (kaavoituskatsauksen kohde nro 7, ak 1115, kiireellisyysluokka I). Kaavalla on kiireellinen aikataulu, sillä tavoitteena on osoittaa alueelta kohteita, joihin on mahdollista luontoarvot huomioon ottaen sijoittaa viereisen suurteollisuusalueen rakentamisesta syntyviä pehmeitä ylijäämämaita. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisäksi osoittaa alueelle Laajametsän suurteollisuusalueella palvelevia yhdyskuntateknisiä toimintoja, kuten kaukolämmön tuotantolaitos ja alueen halki linjattava voimalinja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat (DNA Oyj), asukkaat, alueella toimivat yritykset sekä Höstves byaförening rf, Runsor byaförening ja Vaasan ympäristöseura ry.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi ja Vaasan Vesi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Väylävirasto, EPV Alueverkko Oy, VR-yhtymä Oy, Fingrid Oyj, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan museo, Puolustusvoimat / Logistiikkalaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Suomen Turvallisuusverkot Oy, Vaasan Sähkö Oy /kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Oy Merinova Ab.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 16.6.2021. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä nähtäville.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

1.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **16.-30.6.2021** ja siitä on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnokset ja kaavan valmisteluasiakirjat ovat nähtävillä **__9. – __.10.2021**. Asemakaavasta pyydetään ennakolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO:

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä arviolta __.__. – __.__.2021. Asemakaavasta pyydetään lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomais- ja työneuvotteluita. Kaikissa kolmessa kaavan kuulutusvaiheessa pyydetään viranomaisilta ja yhteistyötahoilta lausunto.

Rekkakadun alueen asemakaavan muutosta esiteltiin ELY-keskukselle työneuvottelussa 1.6.2021. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 1.9.2021.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle Laajametsän suurteollisuusaluetta palvelevia yhdyskuntateknisiä toimintoja, kuten kaukolämmön tuotantolaitos ja alueen halki linjattava voimalinja. Lisäksi alueelta etsitään yksi tai useampia kohteita, joihin on mahdollista luontoarvot huomioiden sijoittaa viereisen suurteollisuusalueen rakentamisesta syntyviä pehmeitä ylijäämämaita noin 500 000 m³.

Edellä mainitut tavoitteet huomioiden, on kaavoitettavan alueen jäljelle jääviin osiin tarkoitettu osoittaa viheralueiden ympäröimänä toimitilakortteleita ja teollisuus- ja varastokortteleita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Lainvoimaisessa Laajametsän osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on teollisuus- ja varastoaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Kaava-alue sijoittuu suurteollisuusalueen viereen. Kemianteollisuudelle varatun alueen toteuttaminen on mahdollistettu 18.5.2021 voimaan tulleella asemakaavalla (nro 1110). Nyt laadittavalla asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suurteollisuusaluetta palvelevien yhdyskuntateknisten toimintojen sijoittaminen alueelle sekä suurteollisuusalueelta syntyvien pehmeiden ylijäämämaitojen läjitys.

Laajametsä kokonaisuudessaan on laaja prosessiteollisuuden alue, johon liittyy erilaisia tuotannollisia turvallisuusmääräyksiä ja niihin liittyviä henkilöturvallisuusasioita. Energiantuotantojärjestelmää suunniteltaessa tulee ottaa huomioon myös alueen varatuotanto niin sähkö- kuin lämpöenergian tuotannossa kuin energian siirrossa, jotta alueen toimintakyky pystytään takaamaan myös mahdollisissa häiriötilanteissa.

4.4.2 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään prosessin edetessä.

4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

1.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.-30.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 10 lausuntoa. Mielipiteitä ei annettu. Jäljessä jokaisesta tiivistelmä ja kaavoituksen vastine kursivilla.

Puolustusvoimat, 2. Logistiikkarykmentti

Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Hankkeesta on pidetty 1.6.2021 työkokous, jossa Vaasan kaupunki on kuvannut hankkeen lähtökohtia ja suunnittelutavoitteita. Kokouksessa ELY-keskus esitti hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavaksi muun muassa seuraavat seikat:

- Alueelle mahdollisesti sijoitettava maakaatopaikka edellyttää hulevesiselvityksen päivittämistä ja kaavoituksessa tulee ottaa kantaa myös läjitysalueen täytön työaikaisiin vaikutuksiin esim. pölyämisen osalta.
- Kaavaselostuksessa ja määräyksissä tulee ottaa kantaa maakaatopaikan maisemavaikutuksiin sekä maisemointiin.
- Lämpökeskuksen osalta selostuksessa ja/tai sen teemakartoissa tulee selvittää hankkeen edellyttämät linjastotyöt ja niiden vaikutukset.
- Liito-oravien kulkuyhteyksien (pohjois-koillisuuntainen yhteys) säilymiseen tulee kiinnittää huomiota riippumatta alueen nykyisestä populaatiosta.
- Voimajohtolinjauksissa ja niiden toteutuksessa tulee huomioida niiden mahdolliset vaikutukset Vähänkyröntien sekä sen suoja-alueeseen, Johtokäytävän toteutusta koskevasta suunnitelmasta tulee pyytää erillinen lausunto ELY-keskukselta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä hankkeen jatkovalmistelun osalta ELY-keskus viittaa suunnittelukokouksessa esille tuomiinsa seikkoihin. Hanke edellyttää laajuutensa ja vaikutustensa osalta MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua, joka voidaan pitää luonnosvaiheen yhteydessä. Muita osin ELY-keskuksella ei ole hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Hulevesiselvityksen päivitys tehdään osana kaavaprosessia. Maanlajitysalueen työaikaisten vaikutukset ja maisemavaikutukset huomioidaan osana kaavan vaikutusten arviointia. Myös lämpökeskuksen linjastotyöt, liito-oravan kulkuyhteydet ja voimajohtolinjauksen vaikutukset huomioidaan kaavasuunnittelun edetessä. Pidetään MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Fingrid Oyj

Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole

siten tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaavan tulevissa vaiheissa ei lähetetä lausuntopyyntöä.

Pohjanmaan liitto

Emme anna lausuntoa OAS:sta, mutta osallistumme mielellämme tuleviin suunnitteluvaiheisiin.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan museo

Museo on tutustunut kaava-alueeseen, eikä havainnut muinaismuistolain perusteella suojeltavia kohteita ja katsoo, että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole tarvetta lisäselvityksiin.

Kaava-alueen pohjois- ja koillispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Höstveden raitti. Kaavoituksessa tulisi huomioida, miltä kaava-alue näyttää RKY-alueelta katsottuna ja lisääntykö liikenne Höstveden läpi. Näköetäisyydellä kaava-alueesta länteen sijaitsee toinen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko. Kaavan vaikutuksia arvioidessa tulee siis arvioida sen vaikutuksia kyseisiin RKY 2009- alueisiin. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museo haluaa osallistua kaavaprosessiin jatkossakin.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi ja huomioidaan vaikutukset RKY-alueisiin jatkosuunnittelussa.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Asemakaavan viereen on tulossa Laajametsän suurteollisuusalue. Suurteollisuusalueella on suunnittelemassa teollisuutta, joka vaatii Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) luvan. Kaavoittajan on syytä selvittää, jos Turvallisuus- ja kemikaalivirasto halua olla osallisena kaavatyössä siitä huolimatta, että suurteollisuuden lupia ei vielä ole hyväksytty.

Kaavoituksen vastine:

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto.

Suomen turvallisuusverkko Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaavan tulevissa vaiheissa ei lähetetä lausuntopyyntöä.

Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpö

Laajametsän suurteollisuusalueen lämmönkulutus tulee todennäköisesti olemaan merkittävä. Alueelta voi olla tulevaisuudessa myös hyödynnettävissä suuria määriä hukkalämpöä, joka tulisi pystyä hyödyntämään Vaasan kaukolämpöverkossa sekä alueellisesti. Tällä hetkellä

kaava-aluetta lähimpänä oleva Vaasan Sähkön kaukolämpöverkko ulottuu Runsorin teollisuusalueelle. Vaasan Sähkö katsoo, että Laajametsän suurteollisuusalueen tulevan asemakaavan tulee mahdollistaa kaksisuuntaisen kaukolämpöverkon, jäähdytysverkon, energian jakeluun tarvittavien laitteiden, lämpö/jäähdytysenergian varaston sekä mahdollisen energiantuotantolaitoksen rakentamisen alueelle, sisältäen ympäröivää rakennuskantaa korkeamman tuotantolaitoksen savupiipun (huomioiden lentokentän läheisyys). Alueella on oltava mahdollisuus energian/höyryntuotantoon alueen toimijoiden tarpeisiin esim. biomassasta poltto-tekniikkaa käyttäen, joten tuotantolaitoksen sijoittelussa on huomioitava savupiippu ja savunmuodostuminen sekä bio-polttoaineen varastointia. Hukkalämpöjen talteenotto / energiantuotantokonsepti voi perustua myös lämpöpumpputeknologiaan tai muihin ei polttoon perustuviin ratkaisuihin. Tuotantorakennuksen sijainti olisi optimaalinen tämän kaava-alueen eteläosaan, tiealueiden ja akkuteollisuuden läheisyyteen. Tuotantolaitoksen tilantarve tukitoimintoihin on arviolta jopa 20 000 m² ja rakennusala voisi varata 10000 m².

Kaavoituksen vastine:

Huomioidaan kaukolämmön tarpeet kaavasuunnittelussa ja osoitetaan kaavaan alue energiahuollolle esitettyyn paikkaan. Kaukolämpölaitoksen toiminnassa sekä mahdollisen savupiipun korkeudessa tulee huomioida lentoliikenteen asettamat reunaehdot.

Vaasan Vesi

Alueelta puutuu vesihuollon infra, joka rakennetaan katuinfran rakentamisen yhteydessä ja tonttijakojen varmistuessa. Kaavoituksessa tulee huomioida ja varata mahdolliset alueet sekä putkiväylät ”perustettavan yhtiön” teollisuusvesien käsittelylaitokselle että teollisuusvesiputkille. Nämä tarpeet tarkentuvat suunnittelun yhteydessä.

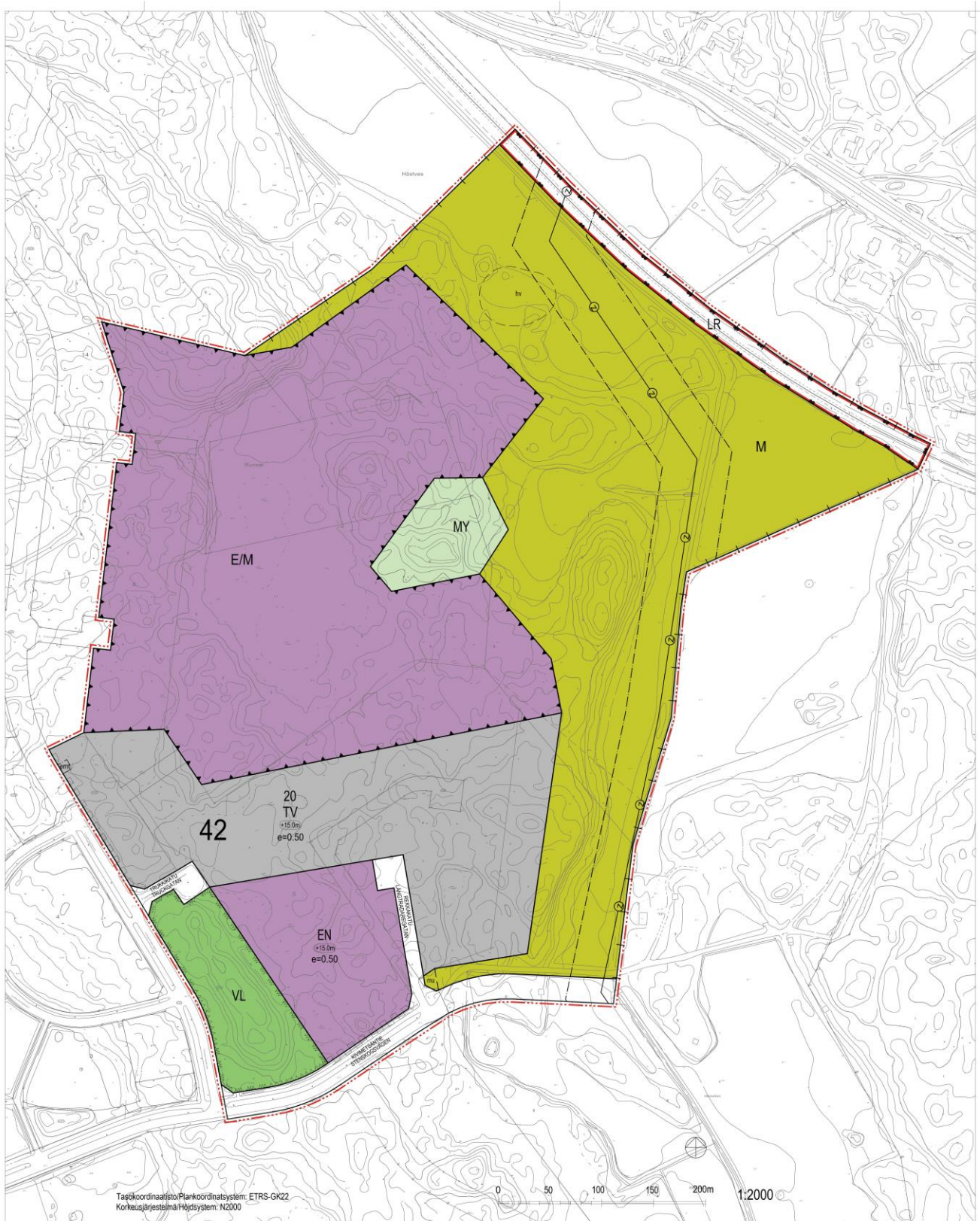
Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Ehdotusvaiheessa varaudutaan osoittamaan alue teollisuusvesien käsittelylaitokselle ja rasitealueet teollisuusvesiputkille, mikäli edellä mainittujen sijoitus suunnitelmat ovat käytettävissä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu erityisalue maa-aineksen läjitystä varten sekä korttelialueita teollisuus- ja varastorakennuksille ja energiahuollolle. Luonnoksessa on osoitettu maa- ja metsätalousalueita, katualueita, lähivirkistysalue ja rautatiealue sekä voimalinja. Kaavaluonnos on esitetty seuraavassa kuvassa.



Asemakaavaluonnos

4.5.2 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

__.__.2021 päivätty asemakaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä __.__.-__.__.2021. Luonnoksesta jätettiin X ennakkolausuntoa ja X mielihpidettä. Jäljessä saadusta palautteesta yhteenvedot ja *kaavoituksen vastine kursiivilla*.

4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnosta on saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

Kaavakartassa

- xx

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset

- xx

Kaavaselistukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset

- xx

4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

__.__.2021 päivätty asemakaavaehdotus ja kaavan valmisteluaineistot on ollut nähtävillä __.__.-__.__.2021. Ehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta. Jäljessä saadusta palautteesta yhteenvedot ja *kaavoituksen vastine kursiivilla*.

4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

Kaavakartassa

- xx

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset

- xx

Kaavaselistukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset

- xx

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan Laajametsän Rekkakadun alueelle erityisalue maa-aineksen läjitystä varten sekä korttelialueita teollisuus- ja varastorakennuksille ja energiahuollolle. Lisäksi kaavalla osoitetaan maa- ja metsätalousalueita, katualueita, lähivirkistysalue ja rautatiealue sekä voimalinja. Kaavalla pyritään mahdollistamaan viereisen suurteollisuusalueen rakentamisesta syntyvien pehmeiden ylijäämämaiden läjitys kaava-alueella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisäksi osoittaa alueelle Laajametsän suurteollisuusaluetta palvelevia yhdyskuntateknisiä toimintoja, kuten kaukolämmön tuotantolaitos ja alueen halki linjattava voimalinja.

5.2 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m2]	Tehokkuus[e]
E	15,1537	0	0
EN	2,2284	11142	0,5
Katu	1,3821	0	0
LR	1,0871	0	0
M	14,1281	0	0
MY	0,9253	0	0
TV	6,4234	32117	0,5
VL	1,5553	0	0
Kaikki	42,8833	43259	0,1

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE (TV)

Kaavan eteläosaan on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonne on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0.50$, joka vastaa noin 32 000 k-m² rakennusoikeutta. Teollisuus- ja varastorakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 15 m, jonka yläpuolelle on mahdollista rakentaa iv-konehuone. Alueelle kulku tapahtuu Rekkakadun ja Trukki-kadun kautta. Alueen länsiosaan Laajametsäntien varteen on osoitettu mastolle varattu alue.

Aluetta koskee kaavamääräys:

Alueelle voidaan sijoittaa myös varastointitoimintoja ilman rakentamista, mutta tällöinkin on tontinhaltijan huolehdittava tontin vesien imeytymisestä.

ENERGIAHUOLLON KORTTELIALUE (EN)

Kaava-alueen eteläosaan Kivimetsäntien ja Rekkakadun kulmaukseen on osoitettu energiahuollon korttelialue kaukolämpölaitosta sekä sitä tukevia terminaalitoimintoja ja varastointia varten. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0.50$, joka vastaa noin

11 000 k-m² rakennusoikeutta. Teollisuus- ja varastorakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 15 m, jonka yläpuolelle on mahdollista rakentaa iv-konehuone. Alueelle kulku tapahtuu Rekkakadun kautta.

Aluetta koskee kaavamääräys:

Alue on varattu kaukolämpölaitosta sekä sitä tukevia terminaalitoimintoja ja varastointia varten.

5.3.2 Muut alueet

MAA-AINESTEN LÄJITYSALUE (E/M)

Suunnittelualueen keski- ja luoteisosaan on osoitettu maa-aineksen läjitykseen tarkoitettu alue E-merkinnällä. Alueelle saa sijoittaa maa-aineksia siten, että maakasojen ylin korko on + 20 metriä. Maamassat tulee sijoittaa alueelle maastonmuodot huomioiden ja alueet tulee läjityksen jälkeen maisemoida. Läjityksen päätyttyä alueen käyttötarkoitus muuttuu metsätalousalueeksi. Alueelle istutetaan puusto ja hoidetaan metsätalousalueena. Alueen läjitystä varten tehdään tarkempi läjityssuunnitelma. Alueelle kulku tapahtuu kaava-alueen ulkopuolelle jäävien Puskutraktorinkadun ja Kaivinkoneenkadun kautta. Kulku Rekkakadun kautta ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen läpi on myös mahdollista, jos teollisuusalueen toteuttaminen käynnistyy vasta läjityksen jälkeen.

Aluetta koskee kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu maa-aineksen läjitykseen. Tulevan tilanteen maakasojen ylin sallittu korko on + 20 m. Maamassat tulee sijoittaa alueelle maastonmuodot huomioiden. Alueet tulee läjityksen jälkeen maisemoida. Aluetta hoidetaan läjityksen jälkeen metsätalousalueena.

LÄHIVIRKISTYSALUE (VL)

Energiahuollon korttelialueen ja Laajametsäntien välinen alue, jonka pinta-ala on 1,56 ha osoitetaan lähivirkistysalueeksi kaava-alueen eteläosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE (M)

Kaava-alueen itä- ja koillisreunaan on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta 14,13 ha. Alue on osin talousmetsää ja osin peltoa. Alueen eteläosaan Rekkakadun ja Kivimetsäntien kulmaukseen on osoitettu ohjeellinen rakennusala muuntamolle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA (MY)

Kaava-alueen keskiosaan sijoittuva luonnontilaisen kaltainen louhikko ja vanha metsä on osoitettu MY-alueeksi kaavakartalla. Alueen pinta-ala on 0,93 ha.

KATUALUEET

Kaava-alueesta noin 1,38 ha on katualueita. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna Rekkakatua on lyhennetty ja sen linjausta on hieman muutettu. Trukkikatu on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

RAUTATIEALUE (LR)

Kaava-alueen koillisreunaa kulkeva rautatie on osoitettu LR-alueena kaavakartalle.

5.3.3 Kaavan havainnekuva



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaavoitettavaan alueeseen

Suunnittelualuetta on käytetty maa- ja metsätaloustoimintaan eikä voimassa olevan kaavan mukainen teollisuus- ja varastorakentaminen ole vielä toteutunut. Asemakaavan ja kaavamuutoksen mahdollistamat keskeisimmät muutokset alueelle ovat maa-aineksen läjityksen mahdollistaminen aiemmin teollisuus- ja varastorakentamiselle sekä metsätaloudelle osoitettulla alueella, kaukolämpölaitokselle osoitettava korttelialue aiemmin pääosin teollisuus- ja varastorakentamiselle osoitetulla alueella sekä suunnittelualueen itäosassa maa- ja metsätalousalueella kulkeva voimalinja. Lisäksi kaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueiden sijaintia ja laajuutta on muutettu huomioiden maanläjityksen ja kaukolämpölaitoksen tarpeet.

Vaikutukset ympäröiviin alueisiin

Kaavamuutos mahdollistaa viereisen suurteollisuusalueen rakentamiseen liittyvien maamassojen läjityksen kustannustehokkaasti lähellä ylijäämämaiden muodostumisaluetta. Samoin kaukolämpölaitoksen rakentamisen mahdollistaminen suurteollisuusalueen viereen mahdollistaa sekä lämmön tuottamisen suurteollisuusalueelle sekä sinne sijoittuvasta toiminnasta muodostuvan hukkalämmön hyödyntämisen.

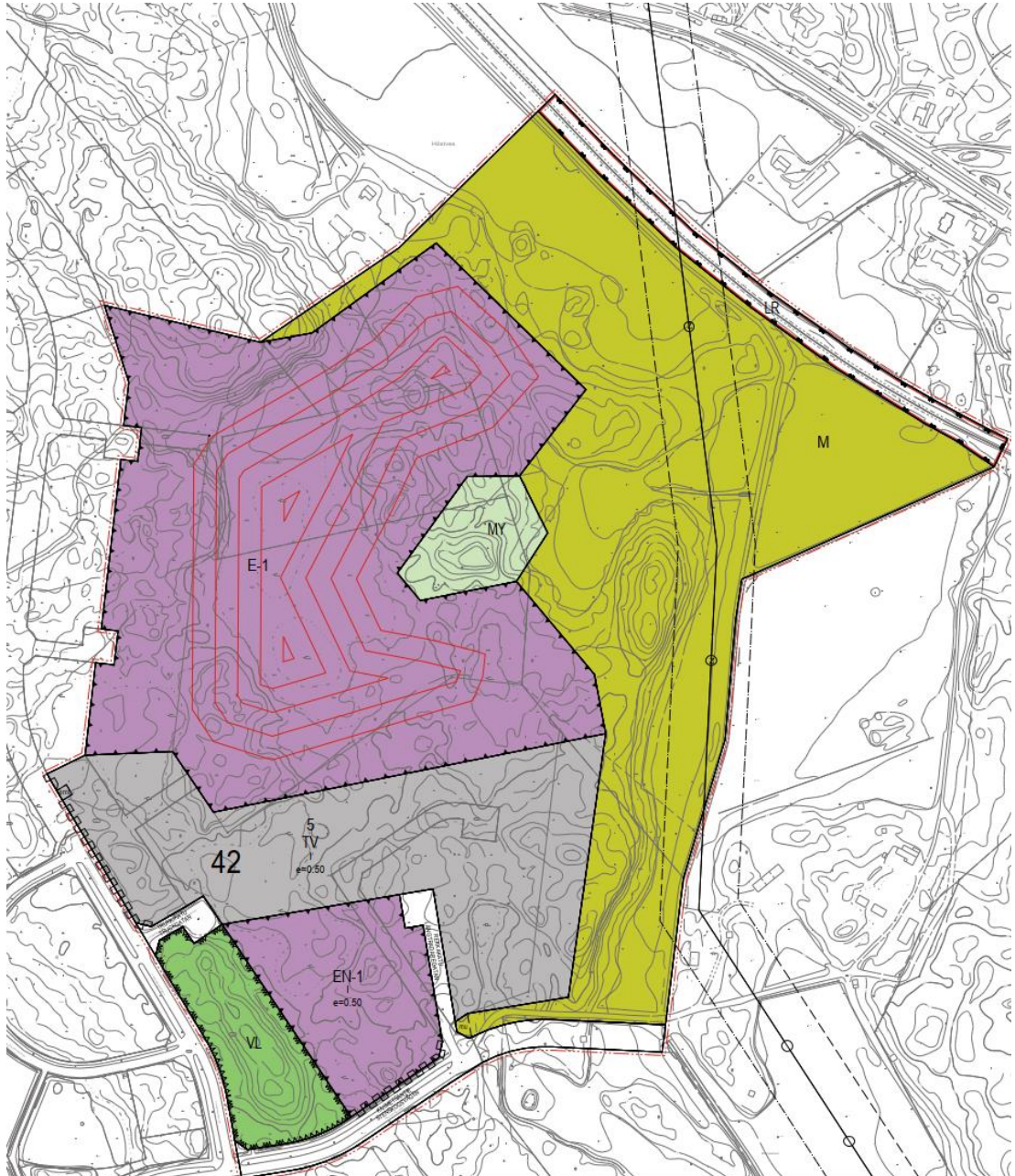
Suunnittelualueen lähistölle, alueen pohjois- ja kaakkoispuolelle sijoittuu kaksi asuinrakennusta. Maanläjitysalue ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue eivät kuitenkaan suoraan rajaudu näihin asuinrakennuspaikkoihin vaan väliin jää eteläisen rakennuspaikan osalta noin 250 metriä ja pohjoisen rakennuspaikan osalta noin 60 metriä maa- ja metsätalousaluetta rakennuspaikkoja suojaamaan.

Suunnittelualueen länsipuolella on pääosin toteutumattomia toimitilarakennusten ja teollisuusrakennusten korttelialueita, joiden osalta kaavan tuomat muutokset liittyvät pääosin läjityksen aikaiseen liikenteen lisääntymiseen alueella. Alueet ovat kuitenkin toistaiseksi pääosin toteutumattomia ja läjitys on puolestaan tarkoitus toteuttaa nopealla aikataululla, joten voi olla, ettei alueita ole vielä siinä vaiheessa rakennettu eikä liikennemäärien lisäyksellä ole siten merkitystä alueiden toteuttamisen ja käytön kannalta.

Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY)

Suunnittelualueen lähellä rautatien toisella puolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Höstveden raitti. Maa-aineksen läjitys kaava-alueella muuttaa kaava-alueen maisemaa. Läjitysalueen maksimitäytökorkeudeksi on kaavassa määrätty +20 m. Kaava-alueen pohjoispuolella on mäkiä, jotka kohoavat likimäärin samaan korkeuteen. Näkymä Höstvedeltä etelään kaava-alueelle ei siis muutu lukuun ottamatta RKY-alueen eteläisintä osaa, jossa näkymä kaava-alueelle on rautatien eteläpuolella peltoaluetta, joka rajautuu metsään. Muutos ei tälläkään alueella ole kuitenkaan merkittävä, koska läjitysalueen ja peltoalueen väliin on jätetty kapea puustoinen kaistale. Koska maakasat jäävät melko mataliksi, korkeimmillaan noin 10 m korkuisiksi, on kasojen luiskat mahdollista tehdä loiviksi. Läjitys on tarkoitus toteuttaa nopealla aikataululla valmiiksi, jonka jälkeen alue maisemoidaan istuttamalla alueelle puustoa. Kaava-alueen louteispuolelle sijoittuu mäki, joka suojaa näkymää kauempana kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevan Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko -RKY-alueen suuntaan. Lisäksi etäisyys tälle RKY-alueelle on yli 2 kilometriä.

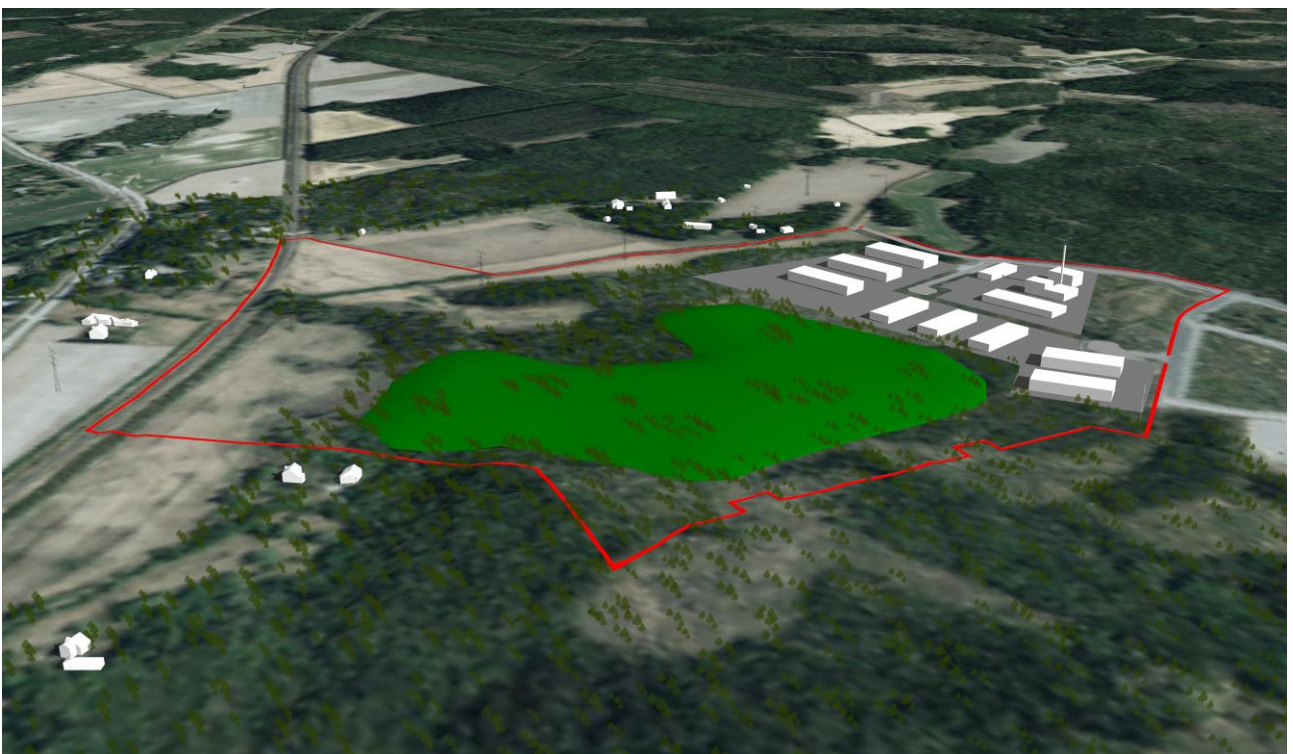
Asemakaavaan osoitetaan yleiskaavassa linjatulle voimajohdolle uusi linjaus. Voimalinja tulee muuttamaan maisemaan voimakkaasti. Voimajohdon suunnittelun yhteydessä tehdään hanketta varten ympäristöselvityksiä ja vaikutustenarviointia. Tällä asemakaavalla osoitetaan voimajohdon linjaus rautatiehen saakka.



Alustava läjityssuunnitelma maamassojen sijoittamisesta alueelle. Suunnitelman mukaan alueelle on mahdollista läjittää 500 000 m³ ylijäämämaita. Täyttöä tulee korkeintaan 10 metriä, jolloin korkeimmillaan täyttömäki nousee noin 20 m korkeuteen.



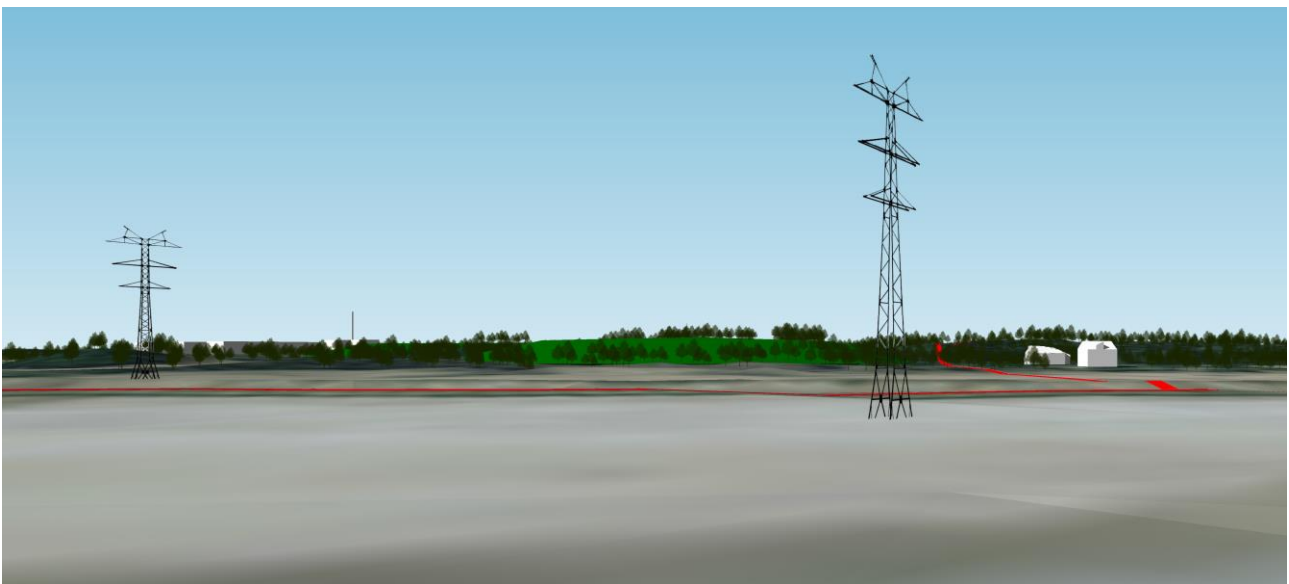
Havainnekuva etelästä.



Havainnekuva luoteesta.



Havainnekuva koillisesta.



Havainnekuva maantasosta Höstvedentieltä.



Leikkaus täyttömaän päältä etelä-pohjoissuunnassa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueella ei ole tehdyn luontoselvityksen perusteella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravien kulkuyhteys kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolen välillä on turvattu osoittamalla maa- ja metsätalousaluetta kaava-alueen itä- ja pohjoisosaan. Kaavassa on myös annettu yleismääräys, jonka mukaan liito-oravan puustoisien kulkuyhteyden jatkuvuus kaava-alueen läpi M- ja MY-alueilla tulee varmistaa säilyttämällä alueella riittävästi puustoa. Lisäksi voimalinja on linjattu kulkemaan yleiskaavasta poiketen alueen itäreunaa, jotta liito-oravien kulkuyhteys säilyy.

Suunnittelualueen keskiosaan jäävä louhikko ja siinä kasvava vanha metsä on jätetty läjitysalueen ulkopuolelle ja osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavaratkaisu ei heikennä luonnon monimuotoisuutta tai vaaranna uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien suotuisan suojelun tasoa.

Kaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavassa on annettu hulevesien käsittelyä koskeva yleismääräys, joilla turvataan hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa. Suuri osa suunnittelualueesta on varattu läjitysalueelle, johon sijoitetaan mahdollisesti happamia sulfaattimaita. Hulevesiselvityksessä on tuotu esille keinot happamien sulfaattimaiden hallitsemiksi.

Maa-aineksen läjitys kaava-alueella muuttaa kaava-alueen maisemaa. Läjitysalueen maksimitäyttökorkeudeksi on kaavassa määrätty +20 m. Kaava-alueen pohjoispuolella on mäkiä, jotka kohoavat likimäärin samaan korkeuteen, joten alueen kaukomaisemassa ei tältä osin tapahdu merkittävää muutosta. Läjitetty maamassat sulautuvat osaksi ympäröivää aluetta ja sen paikoin kumpuilevaa maastoa. Lähimaisemassa muutoksen suuruus riippuu katselusuunnasta. Pohjoisessa muutos ei ole yhtä suuri kuin muualla kaava-alueen ympäristössä. Maisemavaikutusten vähentämiseksi maan läjitykselle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan maamassat tulee sijoittaa alueelle maastonmuodot huomioiden ja alueet tulee läjityksen jälkeen maisemoida. Täyttömäki tulee tulevaisuudessa rajaamaan teollisuusaluetta Höstveden suunnasta katsottuna. Alueen maisemoinnin jälkeen täyttömäellä voidaan näin ollen katsoa olevan myös positiivisia maisemallisia vaikutuksia.

Maan läjityksen lisäksi merkittävin muutosmaisemassa on kaukolämpölaitoksen toteuttaminen. Tuotantolaitoksen savupiippu tulee olemaan ympäröivää rakennuskantaa ja ympäristöä korkeammalla. Myös kaava-alueelle osoitettava voimalinja rikkoo osaltaan alueen maisemarakennetta. Kaukolämmön tuotantolaitos ja voimalinja liittyvät eteläpuolisen suurteollisuusalueen toteuttamiseen ja ovat sen toiminnan kannalta tärkeitä toimintoja, minkä vuoksi niiden sijoittaminen kaava-alueelle on perusteltua. Voimajohdon linjaus kaava-alueen läpi ja sen likimääräinen sijainti on ratkaistu osana laajempaa kokonaisuutta ja tältä osin asemakaavassa toteutetaan laajemman alueen yleiskaavoja.

5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaava-alueen lähistöllä on kaksi asuinrakennuspaikkaa alueen pohjois- ja kaakkoispuolella. Maamassojen ajosta syntyy väliaikaista häiriötä asuinrakennusten ympäristöön. Läjityksestä voi aiheutua mm. melu ja pölyhaittaa, joka voi mm. tuulen suunnasta ja voimakkuudesta riippuen aiheuttaa vähäistä haittaa alueella asuville ihmisille. Läjityksen valmistuttua alue

maisemoidaan ja sitä tullaan hoitamaan metsätalousalueena. Pitkällä aikavälillä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan asuinrakennuksen ympäristöhäiriöiden voidaan arvioida pienenevän verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan, jossa teollisuusalue rajautuu aivan asuinrakennuksen pihapiiriin.

Kaava-alueella ei ole ollut erityistä virkistyskäyttöä, joten kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta virkistysmahdollisuuksiin.

Kaukolämpölaitoksessa on mahdollisesti energian/höyryntuotantoa alueen toimijoiden tarpeisiin esim. biomassasta polttotekniikkaa käyttäen. Tällöin toiminnasta saattaa aiheutua savunmuodotusta. Pienimuotoista savunmuodostusta alueella voisi muodostua esimerkiksi sähköntoimituksen vikatilanteissa käynnistyvillä diesel- tai kaasumoottoreilla tai lämpöenergian tai höyryn tuotantoon tai priimaukseen tarkoitetuilla biopolttoaineita käyttävillä lämpökattiloilla. Varakäyttöön tarkoitettujen diesel/kaasumoottoreiden sekä lämmöntuotannon vara- tai priimauksettujen vuotuinen käyttöaika jää todennäköisesti kuitenkin hyvin pieneksi. Ympäristölainsäädäntö asettaa tällaisille tuotantoyksiköille omat vaatimuksensa piipun korkeuden suhteen, joka riippuu mm. tuotantolaitosrakennuksen ja ympärillä olevien rakennusten tai maastoesteiden korkeudesta. Tarvittaessa tarvittavan piipun korkeus määritellään simuloimalla savunmuodostuksen leviämismalli, joka perustuu mm. kohteen vuotaiseen säädäntään ja olosuhteisiin.

Kaukolämpölaitoksen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asuinrakennuksia, lähimmän asuinrakennuksen ollessa noin 450 m etäisyydellä.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla on osoitettu Kivimetsäntien katualueelle jatkoa Rekkakadun risteyksestä itään. Kadun rakentamisesta muodostuu kustannuksia kaupungille. Toisaalta Rekkakatua on lyhennetty, jolloin sen toteuttamiskustannukset pienenevät verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Voimassa olevaan asemakaavan verrattuna toteutettavien katualueiden yhteispituus ei siten juurikaan muutu. Myös teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä kaukolämpölaitosta palvelevan infrastruktuurin rakentamisesta muodostuu kustannuksia. Kaupungille syntyy myös kustannuksia maa-aineksen läjitykseen varatun alueen osan hankinnasta yksityiseltä maanomistajalta.

5.4.5 Liikenteelliset vaikutukset

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakentamista yhteensä noin 29 000 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä nousee noin 14 000 k-m²:ä, millä voi olla lisäävä vaikutus alueen liikennemääriin voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Liikennemääriin vaikuttaa kuitenkin erityisesti alueelle sijoittuvan teollisuus- ja varastotoiminnan luonne, jota kaavalla ei ole tarkemmin rajattu. Lisäksi alueella mahdollistettava maanlajitys lisää liikennemääriä alueella läjityksen ajan. Myös kaukolämpölaitoksesta muodostuu liikennettä. Kaavassa osoitetusta toiminnasta aiheutuva liikenne keskittyy energiahuollon ja teollisuus- ja varastorakentamisen osalta Kivimetsäntielle ja Rekkakadulle sekä Laajametsäntien eteläosaan ja Trukkikadulle. Läjitysalueelle kulku tapahtuu kaava-alueen ulkopuolelle jäävien Puskutraktorinkadun ja Kaivinkoneenkadun kautta. Kulku Rekkakadun kautta ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen läpi on myös mahdollista, jos teollisuusalueen toteuttaminen käynnistyy vasta läjityksen jälkeen. Alueelle sijoitettavat maamassat on tarkoitus tuoda viereiseltä suurteollisuusalueen kaava-alueelta. Läjitys-

alueen sijainti on suunniteltu niin, että ajomatkat ovat mahdollisimman lyhyitä ja rekkaliikenne rasittaa mahdollisimman vähän muuta maantie- ja katuverkkoa.

Liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi kaavassa on osoitettu liitty-mäkielto pääväylinä toimiville Kivimetsäntielle ja Laajametsäntielle. Näiden katujen varrella on kevyen liikenteen väylät lisäämässä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta ja sujuvuutta alueella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maa-alueita. Kaava mahdollistaa maa-aineksen läjityksen, teollisuus- ja varastorakentamisen sekä kaukolämpölaitoksen sijoittamisen alueelle. Alueelle tuotavat maamassat saattavat sisältää happamia sulfaattimaita. Hapan sulfaattimaa muodostuu, kun veden kyllästävä rikkipitoinen maa pääsee kuivuessaan kosketukseen hapen kanssa ja rikki hapettuu sulfaatiksi. Kun sulfaatti pääsee takaisin kosketukseen veden kanssa, syntyy rikkihappoa. Rikkihappo happamoittaa vettä ja liuottaa mukaansa mm. metalleja. Happamien sulfaattimaiden aiheuttamaa hapanta hulevesi valuntaa hallitaan peittämällä ja neutraloimalla läjitettävät massat mahdollisimman nopeasti. Läjitysalueelta muodostuvat hulevedet johdetaan reunaojissa pohjoiseen, jotta näytteenottoa voidaan tehdä kootusti. Hulevesien hallintaa on kuvattu tarkemmin hulevesisuunnitelmapakartalla.

Kaavan mahdollistamasta toiminnasta voi aiheuta melu-, pöly- ja hajuhaittaa. Alueen lähistöllä ei kuitenkaan ole kahta asuinrakennusta lukuun ottamatta ole tällaisille ympäristöhäiriöille herkkää toimintaa.

Kaava-alue sijoittuu lähelle lentokenttää, mikä on huomioitu kaavan yleismääräyksissä määrämällä, että rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytön aikaisessa toiminnassa on otettava huomioon ilmailulain asettamat vaatimukset lentoesteluvasta ja siitä mahdollisesti aiheutuvista rajoitteista rakentamiselle ja rakennusten käytölle. Lisäksi lentomelusta johtuvat rakennusten eristämiseen suositellut melutasot on huomioitava.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaselostuksen liitteenä olevat viitteelliset havainnekuvat ohjaavat ja havainnollistavat toteutusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa heti kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Vaasan kaupunki valvoo viranomaisvalvonnalla kaavan toteutusta.

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
20.9.2021

Kaavaselostuksen liitteet

- LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 5. Laajametsän Rekkakadun alueen hulevesisuunnitelma 2021. FCG.
- Liite 6. Viheralueiden hoitoluokitus
- Liite 7. Tonttijakokartta