



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VANHAN PAKAN TIEN LIIKEALUE

ASEMAKAAVA NRO 1113

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

4. kaupunginosa
Katu-, puisto- ja suojaviheralueet

Kaavoitus 26.8.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
4. kaupunginosa
Katu-, puisto- ja suojaviheralueet

Kaavan laatijat: Juha-Matti Linna, Kati Vuohijoki

Vireilletulosta ilmoitettu:	SJ 8.12.2020, §72
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	19.3.2021, § 13/2021
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	1.9.2021
Suunnittelujaosto:	
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Vanhan Pakan tien liikealueen asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa Sairaskodinkadun ja Silmukkatien risteykseen, lännessä Sairaskodinkatuun, idässä virkistysalueeseen ja etelässä Huutoniementiehen.

Suunnittelualue on noin 2,4 hehtaarin kokoinen.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Sairaskodinkadun ja Vanhan Pakan tien alueelle suunnitellaan pienimuotoista liikealuetta puutarhamyymälälle sekä paikkaa vesitornille. Asemakaavan muutoksen nimi on Vaasan kaupungin kaavoituksen järjestelmässä *ak1113 Vanhan Pakan tien liikealue*.

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	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU.....	19
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	19
4.5.2 Asemakaavaaluonnos.....	21
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	24
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus	25
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	25
4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	26
5.1.1 Mitoitus	26
5.2 ALUEVARAUKSET.....	26
5.2.1 Korttelialueet	26
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	27
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	27
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	27

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	28
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	28
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	28
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	31
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	31
LIITTEET.....	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4: Hoitoluokituskartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 8.12.2020 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksymällä kaavoituskatsauksen. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.5.-8.6.2021 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2021, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolokautana tuli x mielipidettä ja x lausuntoa.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2021, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Teeriniemen kaupunginosakeskuksen asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2022.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

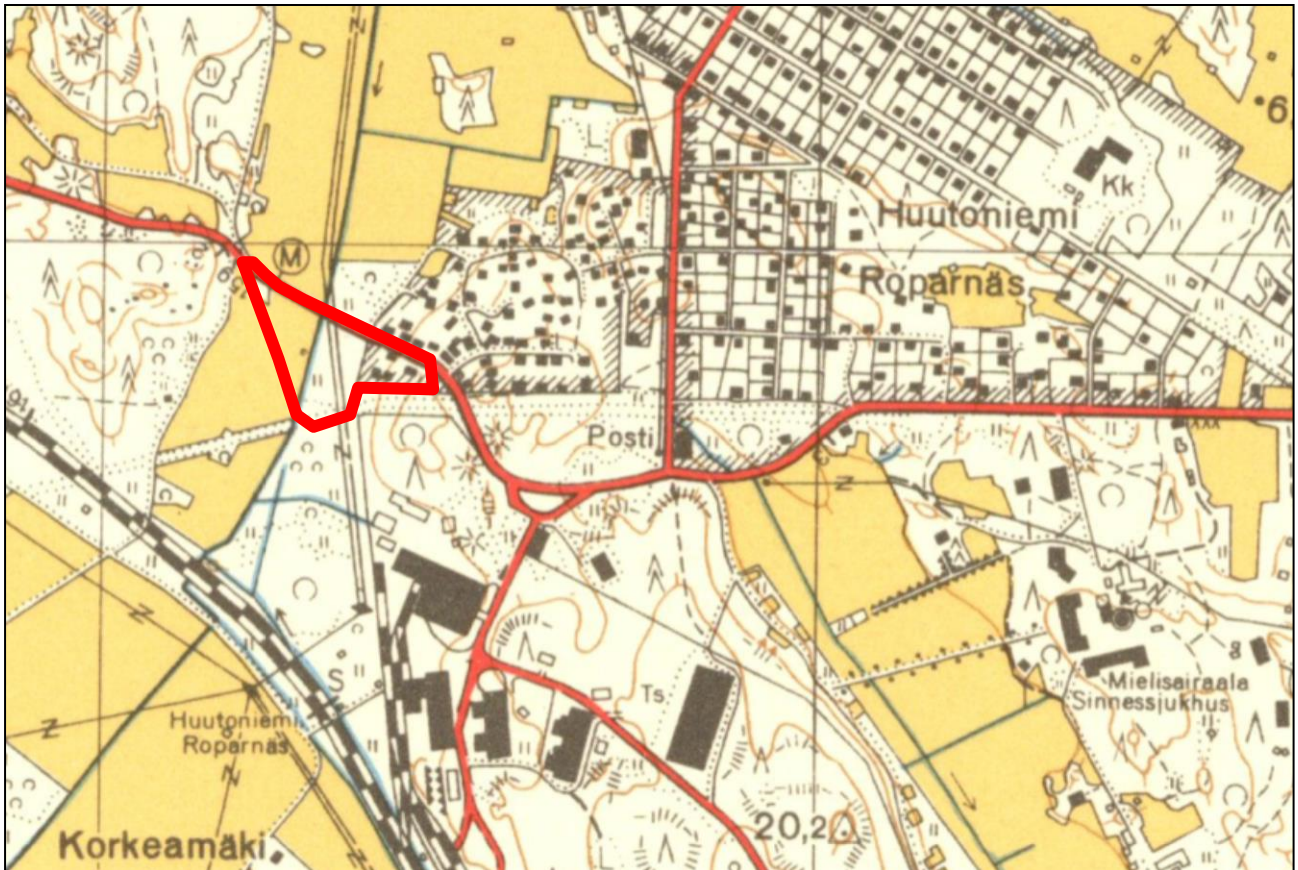
Suunnittelualue sijaitsee noin 2,3 kilometriä Vaasan keskustasta kaakkoon. Kaava-alue kuuluu Huutoniemen suuralueeseen. Pienalueeseen kuuluu Huutoniemen ohella ABB Strömbergin alue ja Kiilapalsta. Vuonna 2018 tällä alueella oli 2431 asukasta ja 2897 työpaikkaa. Itse kaava-alueella ei ole rakennuksia, mutta Vanhan Pakan tien pohjoispuolella on kaksi asuinrakennusta pihoineen. Kaava-alue sijaitsee Hietalahden-Purolan laaksossa, joka on yksi Vaasan kuu-desta päälaaksosta. Osa kaava-alueesta on ollut meren peitossa vielä 1800-luvun puolivälissä. Matalimmat maastonkohdat ovat vain noin metrin ja korkeimmat noin kahdeksan metrin korkeudella merenpinnasta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Vanhan Pakan tie halkoo aluetta luoteis-kaakkoissuunnassa. Alueella kulkee pyörätie pohjois-eteläsuunnassa. Hietalahden-Purolan laakson maisemaselvityksessä ja ulkoilualuesuunnitelmassa on tämä laakson suuntainen pyörätie merkitty urheiluteemareitiksi, joka on kovan ja pehmeän pinnoitteen valaistu yhdistelmäreitti. Kaava-alueella reitti on päällystetty asfaltilla ja valaistu koko matkalta. Laakson suunnassa kulkevan pääojan varrella on entinen Vaasan Sähköverkko Oy:n varastointikenttä ja hoidettu koivuvaltainen sekametsä. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Silmukkatien jalkapallokentät. Sairaskodinkatu lännessä, vilkas Huutoniementie etelässä ja Yhdystien ramppialue idässä rajaavat vehreää kaava-aluetta.



Kuva 2. Vanhan Pakan tie.



Kuva 3. Vanhan Pakan tien alue 1960-luvun kartalla (lähde: Maamittaushallitus).

Huutoniemi tunnettiin aiemmin nimellä Huutavanmäki. Huutomäen muodostaa suuri kalliokumpare. Nimi oli peräisin 1600-luvulta, kun Klemetsön saaren ja Huutavanmäen välissä kulkevaa lautta huudettiin noutamaan kulkijoita Klemetsöhön. Vaasan palon jälkeen Vaasa siirrettiin Klemetsön saarelle, jolloin liikenne vilkastui Huutavanmäeltä kaupunkiin. Kylä kasvoi taajamaksi. Huutavanmäki muutettiin vuonna 1938 Huutoniemeksi. Paikalliset asukkaat kutsuivat aluetta Vanhaksi Pakaksi.



Kuva 4. Vanhan Pakan tien alueen vanhaa rakennuskantaa.



Kuva 5. Kaava-alueella pohjois-eteläsuunnassa kulkeva pyörätie.



Kuva 6. Vaasan Sähköverkko Oy:n entinen varastointikenttä kaava-alueen keskellä.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen ja sen lähistön luonto on pääasiassa koivuvaltaista hoidettua sekametsää. Selvitysalue voidaan luokitella rakennetulla alueella sijaitseväksi puistoksi, jota halkovat kevyen liikenteen väylät. Selvitysalueella ei ole merkittäviä suojeltavia lakisääteisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon tulevassa maankäytön suunnittelussa.



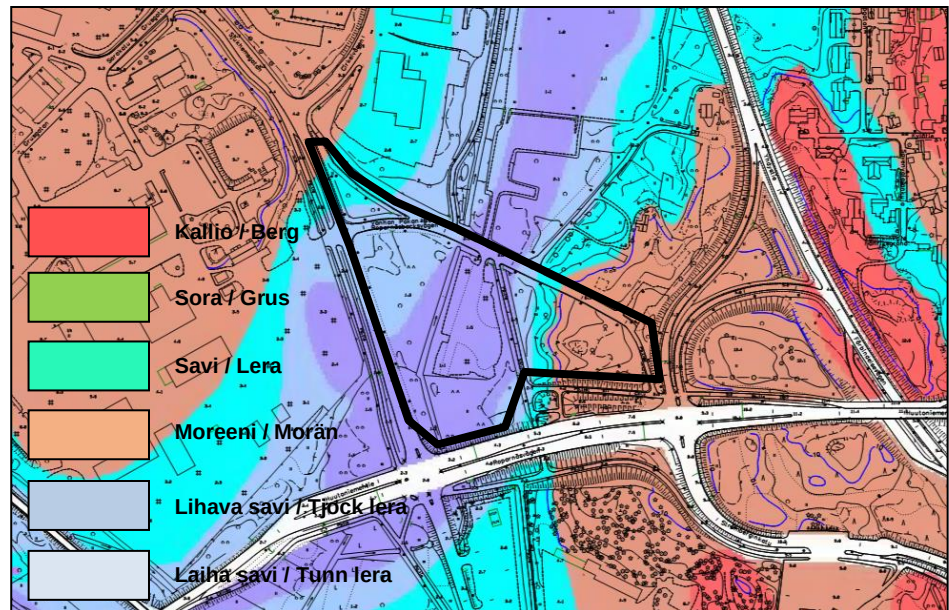
Kuva 7. Hietalahden-Purolan laaksoalueen pääoja kulkee pohjois-eteläsuunnassa kaava-alueen halki.



Kuva 8. Kaava-alueella on varsin nuorta hoidettua koivuvaltaista sekametsää.

Maaperä

Suunnittelualueen itäosa sijaitsee kallioisella harjanteella, alueen länsiosa on alavaa savikkoa. Länsiosan laaksopainanne muodostuu Vaasan alueelle tyypillisesti pääosin saven eri lajeista.



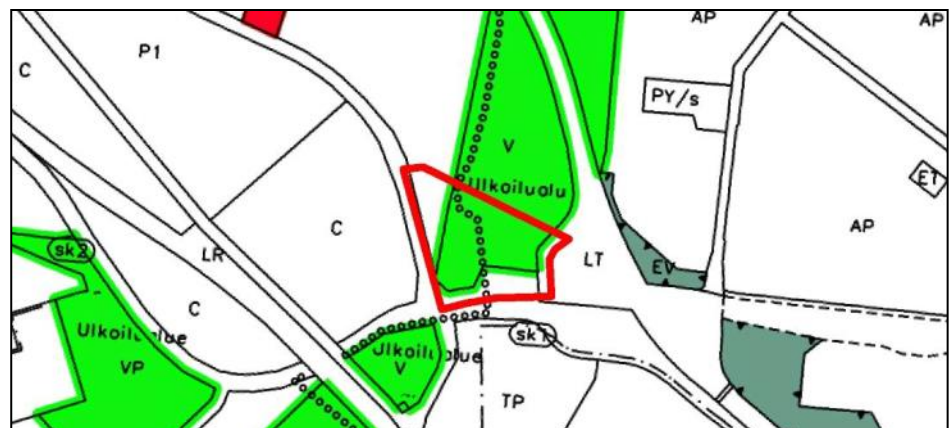
Kuva 9. Maaperälajit.

Valuma-alueet

Selvitysalue sijaitsee suurelta osin Hietalahden-Purolan laaksossa. Korkeammalla merenpinnan tasosta sijaitseva selvitysalueen itäosa kuuluu Suvilahti-Purolan selänteeseen. Pintavalunta suuntautuu itäosasta alas kohden laakson valtaojaa, josta vedet jatkavat hitaalla liikkeellä kohti pohjoista. Osittain lähi-alueen hulevedet on ohjattu kaupungin hulevesiverkoston kautta valtaojaan. Selvitysalueella ei sijaitse valumavesialtaita tai muita hulevesiä viivyttäviä kohteita.

Viheraluejärjestelmä

Viheraluejärjestelmään kuuluvat erilaiset viheralueet, virkistysalueet, puistot ja ulkoilureitit. Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmä sitoutuu maisemakanteeseen ja muuhun luontoperustaan. Viheraluejärjestelmän suunnittelulla pyritään säilyttämään luonto monimuotoisena, terveenä ja tuottokykyisenä. Samalla viheraluejärjestelmä myös jäsentää kaupunkia ja pyrkii täyttämään asukkaiden virkistykselliset ja elämykselliset tarpeet.



Kuva 10. Vaasan viheraluejärjestelmä.

Luontoselvitys 2020

Vanhan Pakan tien suunnittelualueelle laadittiin luontoselvitys maastokauden 2020 aikana. Maastossa kartoitettiin alueen luontotyyppit, pesimälinnusto sekä etsittiin liito-oravan, viitasammakon ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Luontotyyppit ja kasvillisuus

Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaisesti metsäalueita, vaan alueen kasvillisuus on puistomaista. Vaasan kaupungin metsätietokannan 2020-2030 alustavien kuviotietojen mukaan alueen kuviot ovat lähimetsiksi luokiteltuja lehtomaisia kankaita. Selvitysalueen luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppijä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Inventointialue sijaitsee rakennetun ympäristön vaikutuspiirissä ja tämä näkyy kasvillisuudessa mm. metsänreunojen rajautumisena ojiin, katuihin tai pyöräteihin.

Pesimälinnusto

Linnustokartoituksia tehtiin kahdeksan kertaa selvitysalueella. Havaittujen lajien kokonaismäärä selvitysalueen tuntumassa oli 22. Näistä 15 lajin pesimävarmuusindeksi viittasi pesintään. Lajimäärä alueella oli Vaasan olosuhteissa tavanomainen huomioiden alueen pinta-ala. Pesimälinnusto koostui lehtomaiden sekametsien ja kulttuurimaiden lintulajeista. Näitä lajeja olivat mustarastas, räkättirastas, punakylkirastas, lehtokerttu ja harmaasieppo. Selvitysalueella ei maastokauden 2020 aikana pesinyt Euroopan unionin lintudirektiiviliitteen I (79/409/ETY) lajeja. Suomen uhanalaisluokituksen lintulajeista alueella tavattiin silmälläpidettäviksi (NT) lajiksi määritellyt västäräkki, harakka ja punavarpuu.

Liito-orava

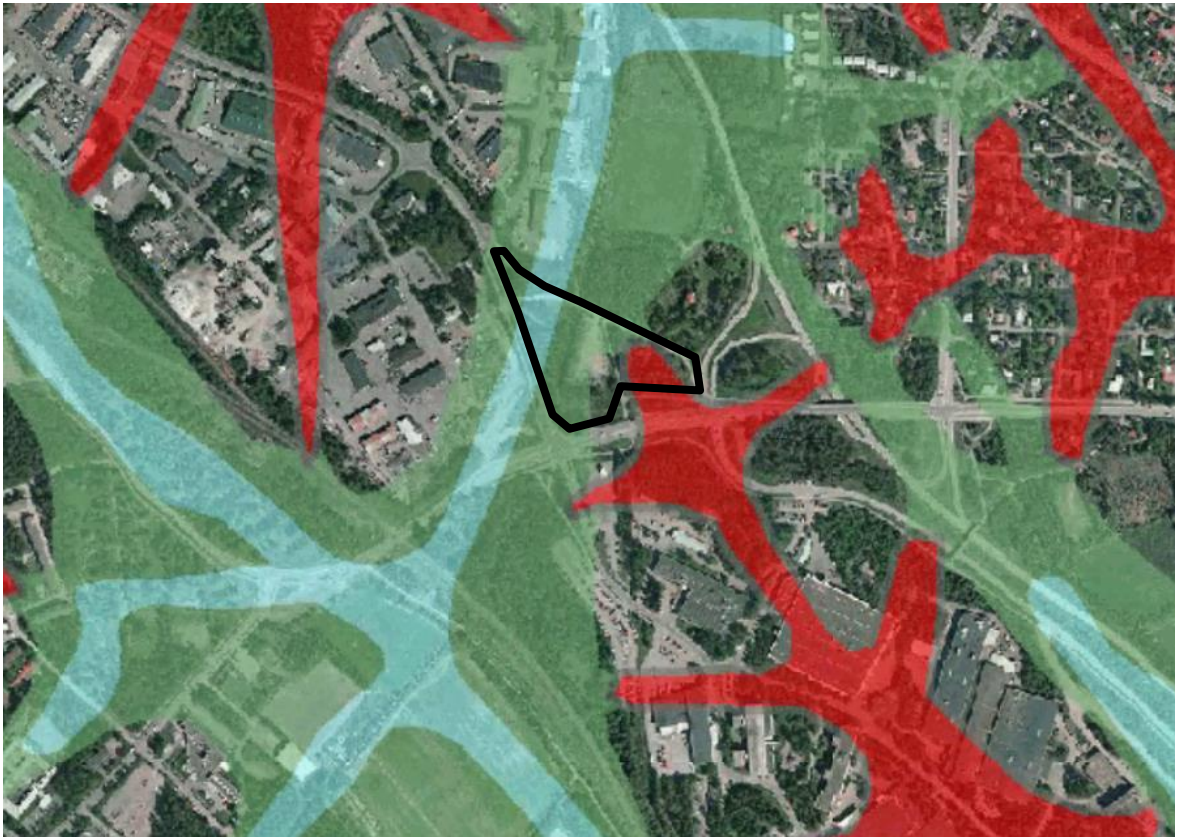
Liito-oravareviirien inventoinnissa tarkistettiin lajille sopivilla elinpiireillä sijaitsevat kolopuut sekä vanhat oravanpesät. Jälkijätöksiä etsittiin lisäksi suoja-
puina toimivien vanhojen kuusien alta sekä ravintoalueilta lehtipuuvaltaisista metsänosista. Kevään 2020 maastokartoituksessa selvitysalueelta ei löydetty merkkejä Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Lähialueella liito-oravan tunnettuja elinpiirejä sijaitsee selvitysalueen eteläpuolella.

Lepakot

Selvitysalueen reittikartoituksissa havaittiin yhteensä kolme lepakkoa. Kaksi havainnoista määriteltiin pohjanlepakoksi. Kartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella lepakot ruokailevat selvitysalueen tuntumassa pääosin katualueiden yllä. Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, ettei se heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

Viitasammakko

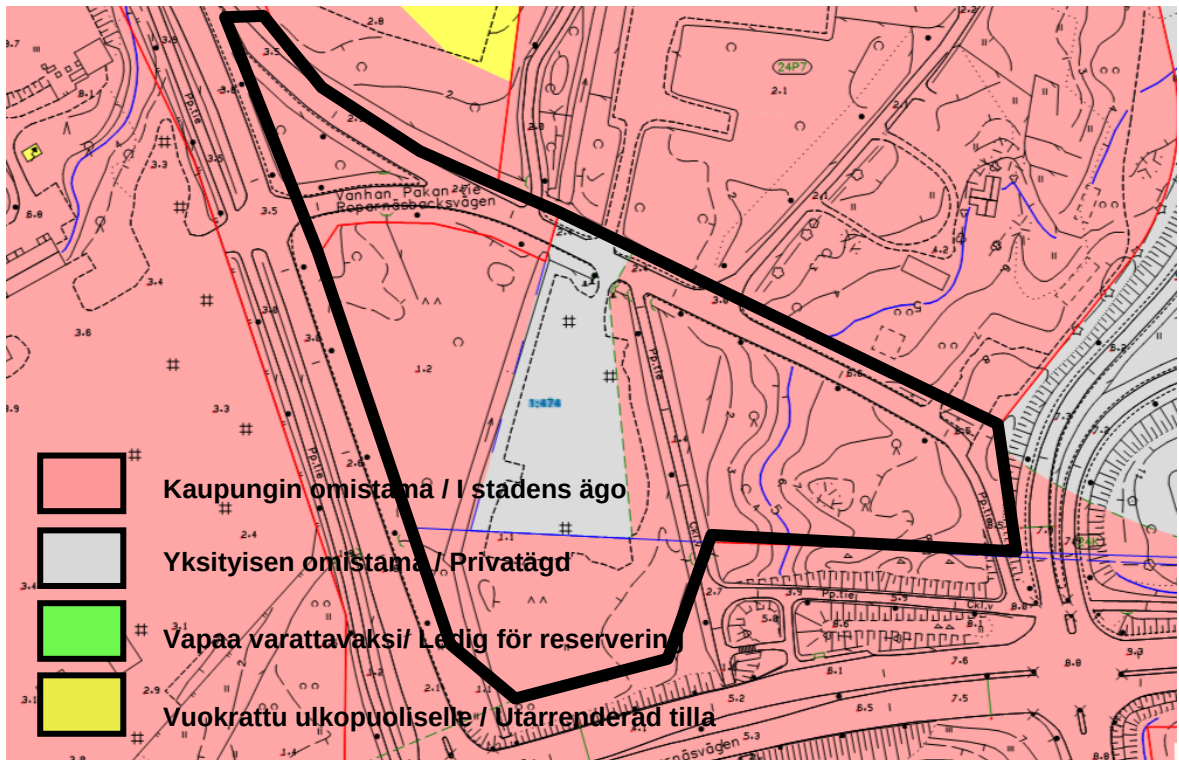
Viitasammakkokartoitus tehtiin kaksi kertaa toukokuussa 2020. Kummallakaan kerralla suunnittelualueen valtaajasta ei tehty havaintoja lajista. Aiempien kartoitusten perusteella voidaan arvioida, että selvitysalueen ojanvarsi ei ole viitasammakolle otollisinta kutu-
aluetta.



Kuva 11. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki.



Kuva 12. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 31.8.2020. Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (*kuvassa 14*). Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava ak 540
- Asemakaava ak 598, vahvistunut 8.11.1983.
- Asemakaava ak 955, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2011.
- Asemakaava ak 982, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2018.

Ote ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 15.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2.

Tonttijako- ja rekisteri:

Tontti 414-1-474 on merkitty tonttirekisteriin 12.1.1972.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 31.3.2021.

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelulla tai asemakaavalla suojeltuja kohteita.

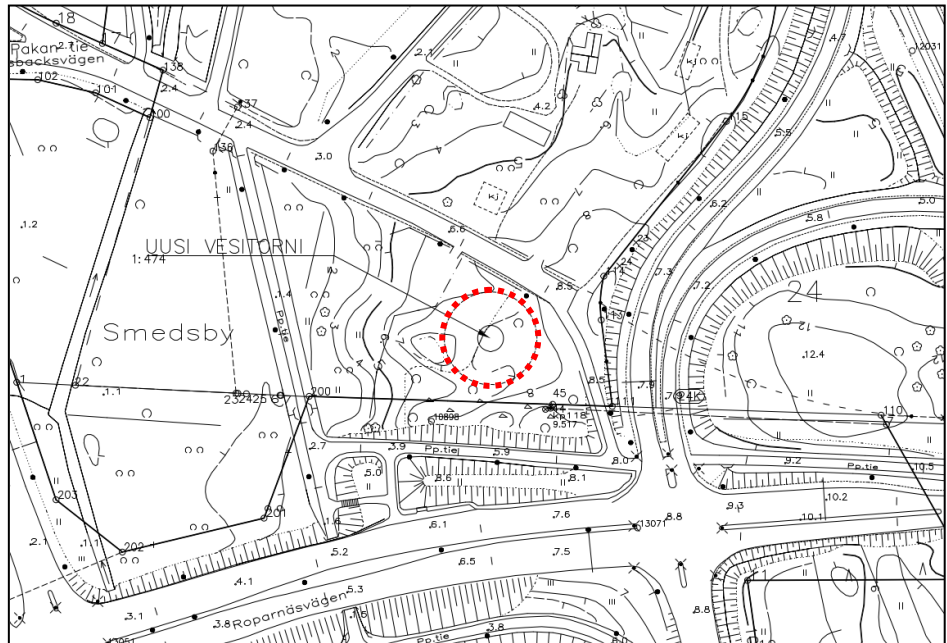
Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Vanhan Pakan tien liikealueen luontoselvitys 2020, Vaasan kaupunki 2021.
- Hietalahden-Purolan laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, Anna-Kaisa Aalto, Vaasan kaupunkisuunnittelu 2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vaasan Veden tarpeissa on sijoittaa Vanhan Pakan alueelle uusi vesitorni ja alavesisäiliö. Selvitystyön perusteella Vanhan Pakan alueella olisi mahdollista sijoittaa tilavuudeltaan 3000 m³:n ylavesisäiliö, joka tasaisi kulutusta, kun vesilaitokselta voitaisiin pumpata vettä tasaisemmin. Lisäksi paikalle sijoitetaan 2000 m³:n alavesisäiliö. Uusi vesitorni mahdollistaisi vedenjakelun useaksi tunniksi tilanteissa, joissa verkostoon ei voida pumpata vettä esim. huoltokatkoksen takia tai verkostopumppausten häiriötilanteessa. Paras sijoituspaikka uudelle vesitornille on todettu olevan Huutoniementien ja Strömberginkadun risteysalueen läheisyydessä, josta on mahdollista tehdä liitos olevaan 2 x 500 SG –vesijohtoon. Vaasan Veden teettämässä Vaasan vesitornitarkastelut –selvityksessä (AFRY Finland Oy 17.6.2020) tutkittiin vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja uudelle vesitornille. Muita paikkoja olivat mm. Vaskiluoto, Vesilaitoksen tie ja Palosaari, Pikitehtaanpuisto. Keskustassa oleva vanha vesitorni jää Vaasan Veden näkökulmasta tarpeettomaksi ja siirretään kaupungin haltuun.



Kuva 13. Uuden vesitornin sijoituspaikka.

Koska Vanhan Paken tien kaava-alue on pääosin pehmeäpohjaista laaksoaluetta, ei laajamittaista rakentamista ole järkevä ohjata sinne. Alue on kuitenkin lähellä keskustaa ja vilkkaiden liikenneväylien vieressä, jolloin alueen hyödyntäminen puistomaisena pienimittakaavaisena liikealueena on mahdollista. Asemakaavassa tarkastellaan puutarhamyymälätoimintojen tai vastaavan tyyppisen toiminnan sijoittamista alueelle. Edellytyksenä on, että rakentamisen määrä on vähäistä eikä hulevesien imeytymistä estetä esim. asfaltoinnilla. Puuston säilyttäminen mahdollistaa sadevesien mahdollisimman suuren haihduttamiskapasiteetin sekä alueen puistomaisen luonteen kehittämisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 8.12.2020 hyväksynyt vuoden 2021 kaavoituskatsauksen, jolloin asemakaavamuutos on tullut viereille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.

Viranomaiset ja muut organisaatiot: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Aluehallintovirasto, Puolustusvoimat, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Mustasaaren kunta, Oy Vaasa Parks Ab, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Loihde Oyj, Elisa Oyj, Posti Oy ja Vaasan ympäristöseura ry.

Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Vaasan kaupungin hallintokunnat: kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, kaupunkikehitys, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Pohjanmaan museo ja Vaasan Vesi.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Aloituskokous 12.4.2021

Asemakaavamuutokseen liittyvä aloituskokous pidettiin 12.4.2021. Alla tiivistelmä aloituskokoukseen osallistuneiden tahojen näkemyksistä:

Vaasan Vesi:

Vesitornin sijoituspaikka on kaava-alueella. Ylävesisäiliön koko tulee olemaan 3000 m³ ja alavesisäiliön koko 2000 m³. Näköalatasanteen sijoittaminen vesitorniin ei nykyään katsota olevan mahdollista, koska vesitorni on varattu turvallisuussyistä ainoastaan vesihuollon käyttöön.

Pelastuslaitos:

Pelastuslaitoksen näkökulmasta liikennemäärien kasvu tulisi selvittää, mikäli kaava-alueelle halutaan liiketoimintaa ja palveluja.

Pohjanmaan museo:

Museo on kiinnostunut pääasiassa vesitornin vaikutuksesta maisemaan. Puutarhamyymälä vaikuttaa hyvältä käytöltä. Alueelta on jo purettu aikaisemmin rakennuksia, joten alueella ei ole Pohjanmaan museon näkökulmasta kiinnostavia kohteita. Lähistöllä olleista puretusta rakenteista on jäljellä pengerrakenteita, vanhoja pihakasveja ja puita. Nämä kannattaa huomioida alueen jatko-suunnittelussa.

Liikuntatoimi/kuntateknikka:

On hyvä, että Silmukkatien kentät on huomioitu ja ne voivat jäädä käyttöön.

Rakennusvalvonta:

Sijainti vesitornille on hyvä maaston korkeuden ja näkyvyyden suhteen. Vesitorni maamerkinä sijoittuu korkealle paikalle, suuren ohitustien varteen. Sijainti puutarhamyymälälle on hyvä. Pienimuotoisen liikealueen sijainti tukee myös läheisiä asuinalueita. Toivottavasti nykyinen varastointikenttä tulee monipuoliseen käyttöön esim. yhteiskäyttö jalkapallokentän käyttäjien kanssa. Kaavamääräyksissä ja toteutuksessa tullaan kiinnittämään huomiota puutarhamyymäläalueen siistiin toteutukseen. Vesitornin aluetta voisi kehittää mahdollisuuksien mukaan esim. arboretumin suuntaan.

Kuntateknikka:

On tärkeää, että oja jää paikoilleen. Tulviminen pitää huomioida jatkosuunnittelussa. Liikenne saattaa vähän kasvaa, mutta on ajoittaista. Lähistöllä ei ole muuta liiketilaa. Vanhan Pakan tien nykyinen liittymä Sairaskodinkatuun on hyvällä paikalla. Huutoniementien pyörätien alikulkuvarauksen vaatima tila on huomioitu kaavarajauksissa. Viheralueyksikön näkökulmasta on hyvä, että alue siistiytyy Vaasan Sähköverkon varastointialueen siirryttyä kaupungin halluun. Varastointialuetta käyttävät myös ne, jotka käyvät jalkapallokentällä, vaikka jalkapallokentällä on omakin kenttä. Vesitornin paikka on nykyisin hieno puistoalue (vanha pihapiiri). Toivottavasti paikka huomioidaan jatkosuunnittelussa. Paikka on maamerkille hyvä. Puutarhamyymälän paikka on tällä hetkellä ”puolihoitettu” hyvässä kunnossa oleva viheralue. Kanaali tulvii välillä. Kun oja maisemoidaan ja paikalle tulee puutarhayrittäjä, toivomus on, että rakennusvalvonta ja kaavoitus vaativat, että alue toteutetaan siististi eikä varastoitavat tavarat leviä ympäristöönsä.

Kiinteistötoimi:

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa viime syksystä lähtien. Kiinteistötoimi näkee paikan sopivaksi puutarhamyymälälle.

Työneuvottelu 1.6.2021

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelu pidettiin 1.6.2021. Alla tiivistelmä viranomaisten näkemyksistä kaavahankkeesta:

ELY-keskus:

Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta, jolloin on hyvä perustella asemakaavan tavoitteet. Koska hulevesi nousee korkealle ja alue on matalaa, tulee suunnittelussa huomioida maan kosteusolot. Vesitornin osalta tulee vaihtoehtoiset sijoituspaikat ottaa huomioon kaavaselostuksessa. Vaikutukset vanhan vesitornin käyttöön tulee huomioida kaavoitustyön yhteydessä. Yhdystien osalta suunnitelmissa on kaava-alueen lähellä esitetty melusteita. Hulevesien osalta on hyvä huomioida vesien poisjohtaminen. Vesitornin lähellä on pyörätie, jolloin tornista mahdollisesti putoava jää tulee huomioida. Tulee arvioida myös kaupunkialueen sisällä olevan metsikön virkistysarvo. Hankkeessa ei ole ristiiriitoja viranomaisnäkökulmasta, jolloin tarvetta maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaiselle viranomaisneuvottelulla ei ole.

Pohjanmaan museo:

Vesitorni näkyy maisemassa, joten on hyvä, jos siitä tulee maamerkki. Mahdollisten entisten kivijalkojen ja puutarhojen jäänteiden huomiointi kaavoituksessa on hyvä asia.

Pelastuslaitos:

Paloaseman takapihalla on helikopterin laskeutumispaikka, mutta se ei luultavasti vaikuta vesitornin sijoittamiseen kaava-alueella.

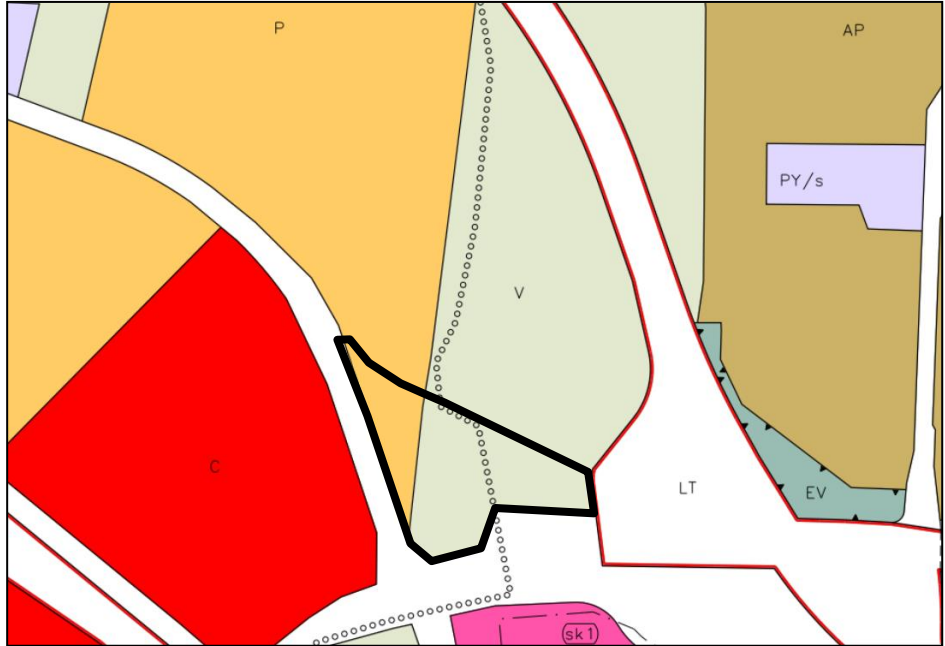
Pohjanmaan liitto:

Suunniteltava asemakaava ei ole kaikilta osin yleiskaavan mukainen, jolloin valtakunnalliset tavoitteet ja maakuntakaava ohjaavat asemakaavoitusta. Hietalahden-Purolan laaksosuunnitelma on hyvä ottaa taustatyöhön.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

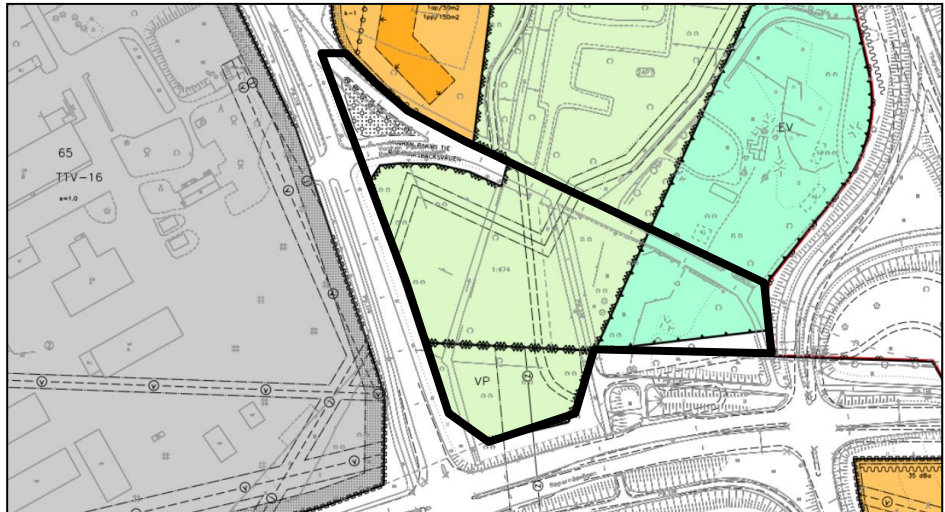
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020 ja maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa alueen asemakaavoitusta.



Kuva 14. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P) ja virkistysalueeksi (V).



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaava-alue koostuu asemakaavoista nro 540, 598, 955 ja 982. Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu puistosta (VP), suojaviheralueesta (EV) sekä katualueista.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.5.-8.6.2021. Alla on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä:

1. *Mustasaaren kunta* 18.5.2021 (saapunut 18.5.2021):

Mustasaaren kunta ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2. *Vaasan Sähköverkko Oy* 2.6.2021 (saapunut 2.6.2021):

Vaasan Sähköverkolla on alueella erittäin tärkeitä kaapelireittejä kaivettuna maahan. Raasitealue johdoille on kokonaisleveydeltään neljä metriä. Läntisemmät kaapelit (4 kpl) ovat 20 kV:n maakaapeleita, jotka kukin syöttävät sähköä kokonaiselle kaupunginosalle. Itäisempi kaapelireitti on 0,4 kV:n verkon runkokaapelia, jonka siirrosta voidaan sopia tarpeen mukaan.

Vastine: Sähköjohtorasitteet huomioidaan kaavaluonnoksessa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3. *Vaasan Vesi* 2.6.2021 (saapunut 2.6.2021):

Alueella sijaitsee Vaasan Veden vesi- ja viemäröintilinoja, joiden olemassaolo tulee turvata rasitealueilla. Lisäksi alueelle tulee varata Vaasan Vedelle paikka uudelle vesitornille ja alavesisäiliölle. Jätevesilinjoiden kaivoille tulee turvata pääsy. Mikäli viemärlinjoja joudutaan siirtämään, tehdään se alueen kehittäjän kustannuksella tai alueelta saaduilla maankäyttömaksuilla.

Vastine: Vesi- ja viemärlinjat huomioidaan asemakaavassa rasitealuevarauksina. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4. *Pohjanmaan liitto* 7.6.2021 (saapunut 7.6.2021):

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan kaava-alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja Vaasa-Seinäjoki –kehittämisyöhykkeellä. Lähialueella on osoitettu voimansiirto johdon yhteystarve. Alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy ilmi, kuinka asemakaavan muutos tukee yleiskaavaan tavoitteita. Mikäli asemakaavan muutos ei ole yleiskaavan mukainen, tulee Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tuoda esille kaavaprosessissa. Pohjanmaan liitto haluaa tuoda esille laaksoalueen luonto- ja maisema-arvojen huomioinnin jatkosuunnittelussa ja hulevesien kestävän käsittelyn alueella. Hieta- lahden-Purolan laaksoaluesuunnitelma olisi hyvä mainita kaavan taustamateriaalina.

Vastine: Asemakaavamuutos on pääosin Vaasan yleiskaavan 2030 mukainen lukuun ottamatta ajateltua palvelujen, kaupan ja hallinnon alueen (P) pientä laajennusta virkistysalueelle (V). Hieta- lahden-Purolan laakson maisemaselvi-

tys ja ulkoilualuesuunnitelma mainitaan kaavaselostuksessa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

5. *2. Logistiikkarykmentti 7.6.2021 (saapunut 7.6.2021):*

Puolustusvoimat esittää, että osallisten listaan kirjataan Länsi-Suomen Sotilasläänin esikunnan sijaan Puolustusvoimat. Puolustusvoimilla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Rakennus- ym. töitä tehdessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat. Puolustusvoimien kaapeleiden sijaintitiedot tilataan Johtotieto Oy:ltä. Linjojen sijainti tulee selvittää vähintään kymmenen työpäivää ennen aiottua rakentamista. Kaapelitiedusteluista tulee pyytää lausunto myös Stuvien asiakaspalvelusta.

Vastine: Osallisiin kirjataan Puolustusvoimat. Ei muuta vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

6. *Finavia 8.6.2021 (saapunut 8.6.2021):*

Finavia katsoo, että asemakaavan laatimisessa on huomioitava Vaasan lentoaseman esterajoitukset. Tämän lisäksi Finavia muistuttaa, että maanpinnasta katsoen 30 metrin korkuisten tai sen ylittävien pysyvien tai väliaikaisten laitteiden tai rakenteiden pystyttämiseen on haettava ilmailulain (864/2014) 158 §:n mukainen lentoestelupa.

Vastine: Kaavamääräyksiin kirjataan määräys lentoesteluvan hakemisen tarpeesta, mikäli rakennuksen korkeus ylittää 30 metriä. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

7. *Pelastuslaitos 8.6.2021 (saapunut 8.6.2021):*

Sairaskodinkatu on Vaasan paloasemalle tärkeä reitti Strömberg Parkiin, Suvi-lahteen ja itäiseen Vaasaan. Sairaskodinkadulla on pelastuslaitoksen yksiköillä ollut ruuhka-aikoina vaikea päästä eteenpäin. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan on syytä selvittää, miten liikenne kasvaa alueella ja onko mahdollista tehdä liikennemuutoksia.

Vastine: Sairaskodinkadun liikennemääriä ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa kasvua liikennemäärissä ja sen vaikutusta liikenneturvallisuuteen on tarkasteltu kaavaselostuksen kohdassa 5.3.4 Vaikutuksen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

8. *ELY-keskus 10.6.2021 (saapunut 11.6.2021):*

Alue on sekä voimassa olevissa asemakaavoissa, että Vaasan yleiskaavassa 2030 osoitettu pääosin virkistyskäyttöön. Mahdollinen liikerakentaminen/käyttö ei saa vaarantaa viheryhteyden jatkumista ja alueen virkistyskäyttöä. Alue on pinnanmuodoiltaan alavaa tulvaherkkää aluetta, jonka kautta kulkee tärkeä kuivatus- ja hulevesiyhteys, jonka toimivuutta mahdollisilla maankäyttövarauksilla ei saa heikentää. Asemakaavan muutoksen tulisi tukea kaupungin laatiman Hietalahden-Purolan laaksosuunnitelman tavoitteita. Kaa-

va-asiakirjoissa tulisi esittää vesitornin sijoituspaikkavaihtoehdot ja maisemalliset vaikutukset sekä mahdolliset vaikutukset vanhan vesitornin tulevaan käyttöön. Vesitorni tulee sijoittaa alueelle siten, ettei se vaikeuta alueen tulevia liikennejärjestelyjä. Kaava-asiakirjoihin tulee liittää alueelta laadittava luontoselvitys sekä muut hankkeen kannalta oleelliset asiakirjat.

ELY-keskus varaa itselleen hankkeen kaavoitusvaiheita koskevan lausuntomahdollisuuden, sillä esitetyllä maankäytöllä on merkittäviä kunnallisteknisiä vaikutuksia ja kaava-alue sijaitsee valtion vastuulla olevien liikennealueiden välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi rakentamaton aluetta, jolla saattaa olla luonnonsuojelulain mukaisia luontoarvoja ja mahdollisilla rakentamistoimenpiteillä voi olla vaikutusta myös alueen hulevesijärjestelmän toimivuuteen. ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa hankkeesta.

Vastine: Kaavatyössä tutkitaan varsin vähäisen liikerakentamisen sijoittamista laaksoalueelle. Nykyiset pyörätiet kaava-alueella tullaan säilyttämään. Kaavamääräyksillä varmistetaan hulevesiyhteydet alueella. Uuden vesitornin taustoja on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

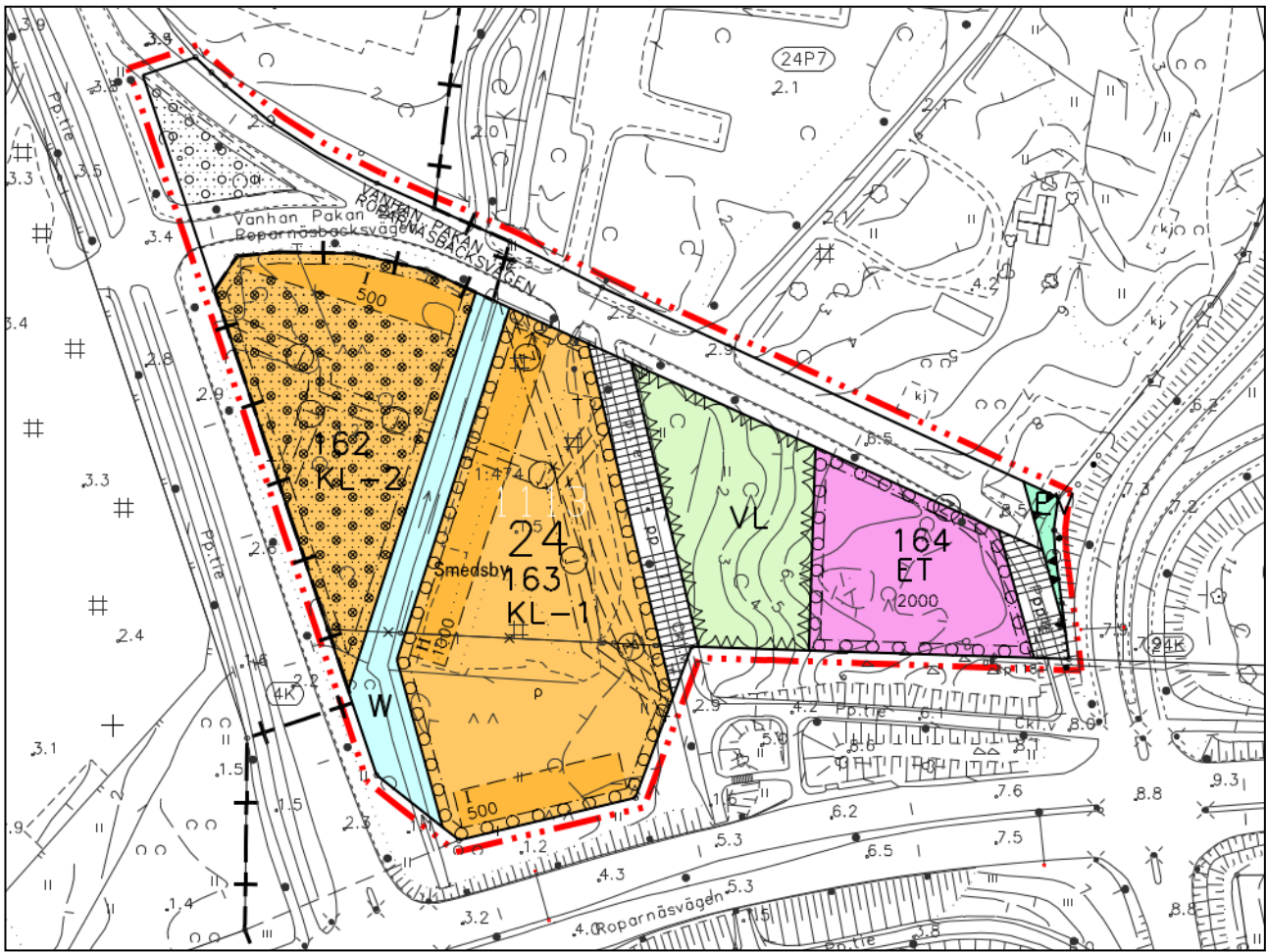
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden vesitornin rakentaminen Vanhan Pakan tien alueelle sekä luodaan edellytykset pienimuotoisen ja puistomaiseen ympäristöön soveltuvan liikealueen toteuttamiselle.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa puutarhamyymälän tai vastaavan liikerakennuksen (KL-1), liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa puutarhamyymälän tai vastaavan liikerakennuksen, joka sopii alueen puistomaiseen ympäristöön (KL-2), puisto (VP), suojaviheralue (EV) ja katualueita.

Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan alueen rakentaminen viihtyisäksi palvelualueeksi, jonka rakennuskanta sopii puistomaiseen luonteeseen. Rakennusten julkisivumateriaali tulee olla pystyrimoitettua puuta, joka on maalattu punamullalla. Julkisivuissa tulee käyttää pystysuuntaisia ruutuikkunoita. Kasvihuoneissa julkisivut ja katto voivat olla täyslasiset. Katon tulee olla tumma harjakatto, jonka kattokulma on enintään 30 astetta. Tontin liikennöinti-alueiden sekä pysäköintipaikkojen pintamateriaali tulee olla vettä läpäisevää.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat polkupyörä- ja autopaikat:

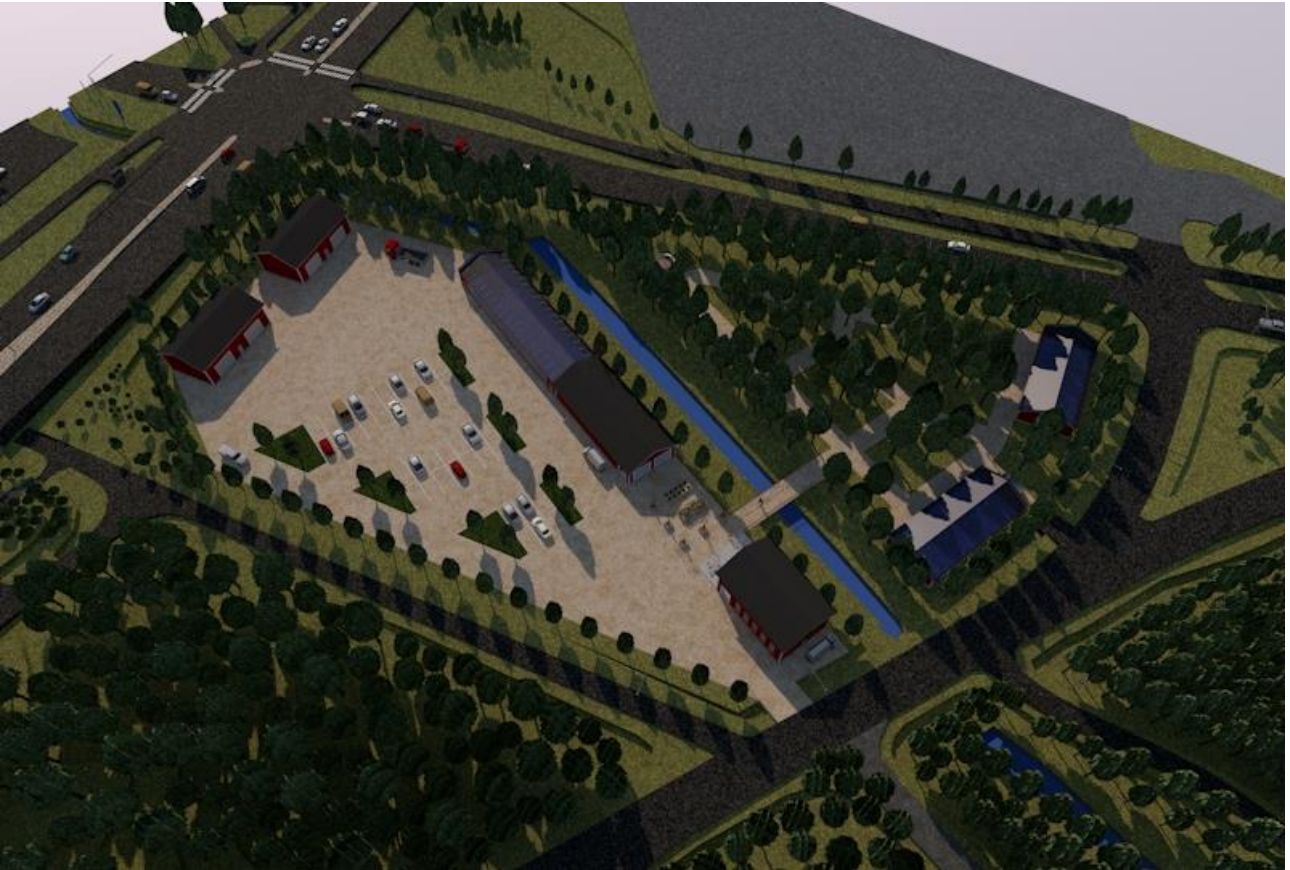
- liike- ja toimitilat 1ap/50 k-m², 1pp/50 k-m²



Kuva 16. Asemakaavan muutosluonnos.



Kuva 17. Vesitornin sijoituspaikka.



Kuva 18. Puutarhamyymälän sijainti Vanhan Paken alueella.



Kuva 19. Puutarhamyymälä Sairaskodinkadun puolella.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2021 on tullut x lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. xx x.x.2021 (saapunut x.x.2021):

x:n mukaan...

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

2. xx x.x.2021 (saapunut x.x.2021)

Ristinummi edustaa Vaasassa Suomen voimakkaimman

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana saatujen lausuntojen ja tarkennusten perusteella on kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä tarkistettu seuraavasti:

- xx

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2021 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutus. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. Viranomainen x.x.2021 (saapunut x.x.2021)

xxxxxx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xxxx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ristinummen asemakaava-alueen koko on noin 2,4 ha. Asemakaavan käyttö-tarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m ²)	rak.oik. (k-m ²)
ET	2422,2124	
VL	2526,9423	
KL-2	4355,5565	500
KL-1	7005,9304	1500
W	1564,1713	
EV	130,9802	
pp	872,9746	
pp	327,9935	
katualue	5055,5946	
YHTEENSÄ	24262,3558	2000

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaupunkikuva

xx

Katualueet

xx

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttamisen myötä Vanhan Pakan tien alueelle syntyy uutta liiketoimintaa, joka kaavanmukaisesti toteutettuna vaikuttaa positiivisesti alueen ilmeeseen ja alueella liikkuvien viihtyvyyteen. Puutarhamyymäläpalvelut tai vastaava liiketoiminta tuo myös lisäarvoa aluetta käyttäville palveluiden saavutettavuuden muodossa. Aikaa myöten alueesta on mahdollisuus kehittyä myös viihtyisä kohtaamispaikka Huutonien ja keskustan välille. Uusi vesitorni toimii myös maamerkinä ja lisää paikan tunnettavuutta.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maaperä

Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen on varsin pienimuotoista eikä edellytä suurten maamassojen vaihtamista. Olemassa olevaa maanpintaa pitää pyrkiä mahdollisuuksien mukaan säästämään.

Alueen vesiolot

Kaava-aluetta pohjois-etelä –suunnassa halkova oja säilyy nykyisellä paikoillaan. Puutarhamyymälälle varattua liikealuetta rakennettaessa jouduttaneen ojan reunoja vahvistamaan, mikä parantaa ojan virtausleveyttä. Korttelialueita ei saa päällystää vettä pidättävällä materiaalilla, jotta hulevesien imeytyminen olisi jatkossakin mahdollista varsinkin tulva-aikaan tai suurten vesisateiden aikana.

Ilma ja ilmasto

Kaava ei vaikuta paikallisiin ilmasto oloihin, koska rakentamisen määrä on pieni ja alueen puusto säilyy suurimmaksi osaksi. Näin myös alueen pienilmasto on nykyisen kaltainen.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kasvi- ja eläinlajit

Asemakaavan toteuttaminen ei juurikaan vaikuta olemassa olevaan kasvi- tai eläinlajien elinehtoihin Vanhan Pakan tien alueella, koska luonnontilassa olevaa maaperää ei muokata laajalti ja alueen puusto säilyy suurelta osin.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kaavan mukaisen rakentamisen määrä on pinta-alallisesti pientä ja rakennusalat on sijoitettu niin, että olemassa olevaa puustoa tarvitsee poistaa mahdollisimman vähän. Alueen rakentaminen kuluttaa varsin vähän luonnonvaroja, koska suurien maamassojen vaihtoja ei tarvitse tehdä. Energiaa kuluu itse rakentamiseen. Ainoastaan vesitornin rakentamista voidaan pitää jokseenkin merkittävänä hankkeena energian kulutuksen kannalta, koska siinä käytetyn teräsbetonin määrä on varsin suuri. Hanke on yleisen edun kannalta merkittävä.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenne

Vanhan Pakan tien alue on pääosin rakentumatonta aluetta. Alueella on ainoastaan katuja ja pyöräteitä sekä vesi-, viemäri- ja sähkölinjoja. Kaavan mukainen varsin hienovarainen ja paikan luonteeseen soveltuva rakentaminen lisää alueen palvelutarjontaa ja tiivistää näin kaupunkirakennetta ja on sikäli kestävän kehityksen mukaista.

Energiatalous ja liikenne

Asemakaava-alueella tehtävien katujen sekä vesi- ja viemäriinjojen muutostöiden rakentamiskustannukset ovat puutarhamyymälätoiminnan osalta erittäin pieniä. Uuden vesitornin rakentaminen ja liitokset vesijohtoverkostoon vaativat taloudellisia resursseja. Uutta rakentamista alueelle kaavassa mahdollistetaan vesitornin lisäksi 2000 k-m². Tästä määrästä noin puolet voidaan arvioida olevan lämmitettävää tilaa, jolloin rakennusten energiankulutuksen voidaan katsoa olevan kokonaisuudessaan varsin pientä. Tulevaisuudessa asiakas- ja huoltoliikenteestä tulee jonkin verran päästöjä, mutta ne ovat vain murto-osa aluetta ympäröivän tie- ja katuverkon liikenteen päästöistä. Vanhan Pakan tien alueen vierestä kulkee tällä hetkellä kolme linja-autoreittiä, joten alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Toki suurin osa asiointiliikenteestä voidaan arvioida olevan henkilöautoilijoita ja pyöräilijöitä. Vuonna 2016 tehtyjen liikennemittausten mukaan Sairaskodinkadulla kulki 9500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Iltapäivän huippulukema klo 16-17 oli 950 ajoneuvoa. Vanhan Pakan tien asemakaavan muutoksen toteuttamisen voidaan arvioida aiheuttavan enintään noin 50 auton lisäyksen Sairaskodinkadun huippu-tuntilukemaan. Tämä lisäys on liikenteellisiltä vaikutuksiltaan pieni. Vanhan Pakan tien liittymässä Sairaskodinkadulle on varsin hyvä näkemäalue, jolloin Vanhan Pakan tiellä kaavan toteuttamisen myötä lisääntyvä liikenne ei aiheuta liittymän turvallisuuteen juurikaan muutoksia nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamuutoksen toteuttamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, koska aiemmin lähinnä läpikulkupaikkana tunnettu alue saa palveluita, joka lisää alueen käyttöä. Kaavan mukainen toteutus lisää alueen viihtyisyyttä. Kaavamääräykset ohjaavat puutarhamyymälälle tai vastaavalle toiminnoille varatun rakentamisen tyyliä vanhaan perinteiseen punamullattuun puurakentamiseen, joka pienimittakaavaisena sopii hyvin kaava-alueelle ja jatkaa sitä rakentamisen perinnettä, joka Vanhan Pakan tien ympäristössä on ollut. Koska rakentamisen määrä on vähäistä ja on jaettu pieniin kokonaisuuksiin, sopii se puistomaisen alueen olemukseen.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueen läheisyydessä on kaksi vanhaa pihapiiriä. Vanhemman pihapiirin päärakennus on rakennettu arviolta 1920-luvulla. Uudempi päärakennus on rakennettu vuonna 1958. Kaikki rakennukset ovat harjakattoisia.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa yhteensä 2000 k-m²:n rakennusoikeuden liikeraennuksille, joihin saa sijoittaa puutarhamyymälän tai vastaavaa toimintaa, joka sopii puistomaiseen ympäristöön. Vaasan kaupungissa puutarhamyymälätoimintojen sijoituspaikoille on ollut kysyntää. Tältä osin kaavamuutos parantaa kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite 1).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokituskartta