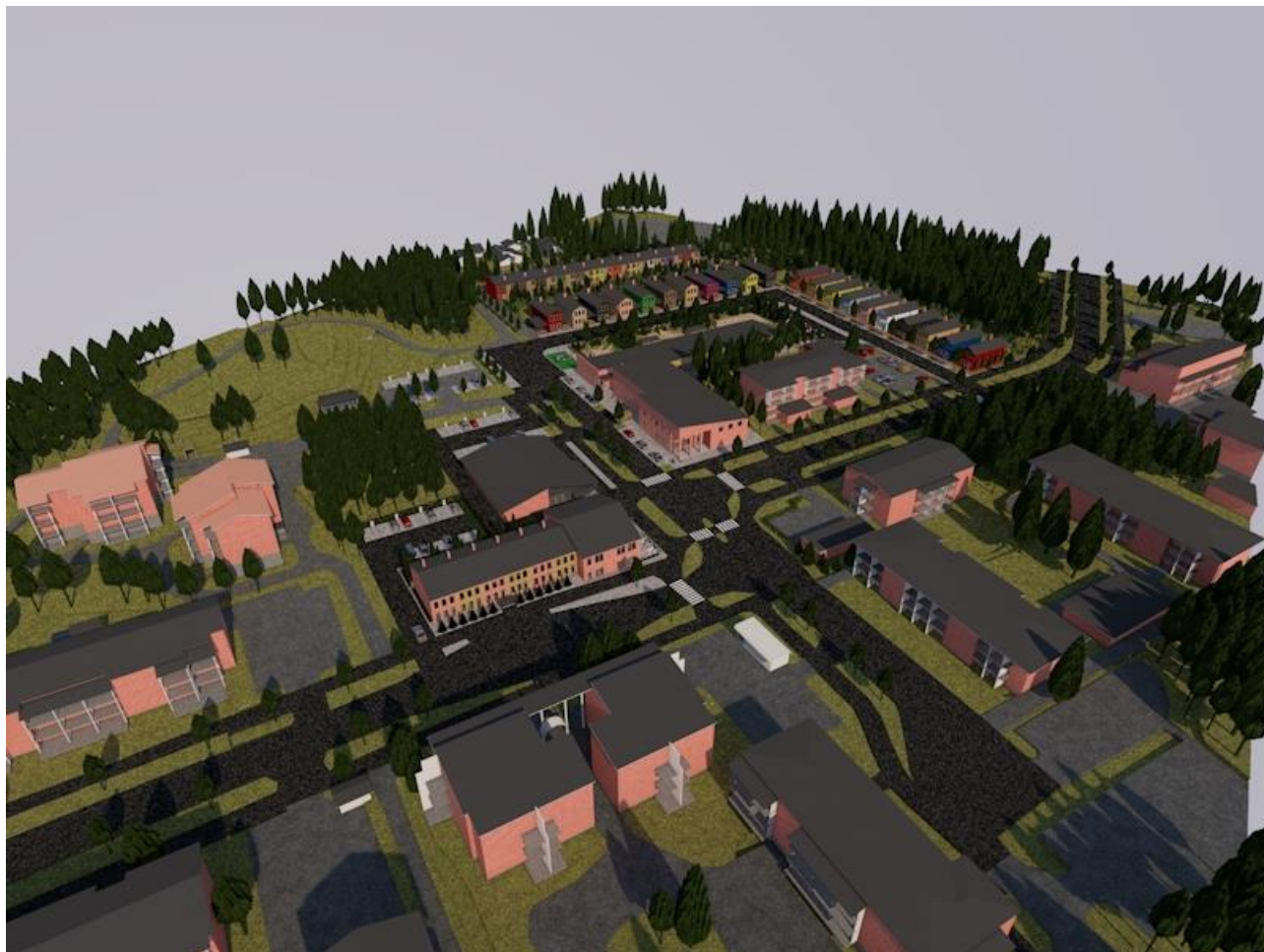




ASEMAKAAVAN SELOSTUS

TEERINIEMEN KAUPUNGINOSAKESKUS

ASEMAKAAVA NRO 1112

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAOS MUUTOS

24. kaupunginosa
korttelit 146 ja 149, korttelin 147 tontit 4,5 ja 6 sekä katualueet

Kaavoitus 10.9.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

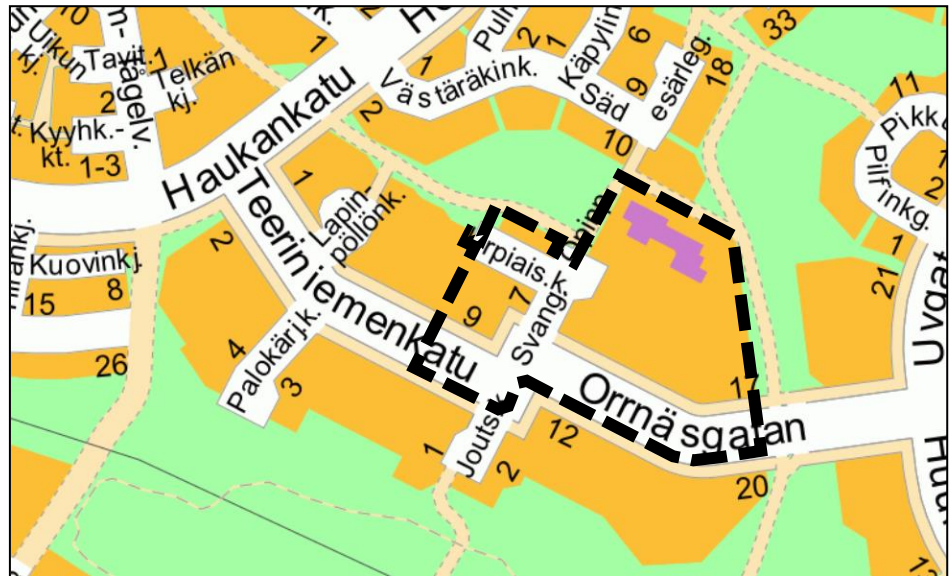
Asemakaavan ja tonttijaon muutos
24. kaupunginosa
korttelit 146 ja 149, korttelin 147 tontit 4,5 ja 6 sekä katualueet

Kaavan laatijat: Juha-Matti Linna

Vireilletulosta ilmoitettu:	SJ 8.12.2020, §72
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	19.3.2021, § 11/2021
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	19.10.2021, § 62/2021
Suunnittelujaosto:	
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin neljän hehtaarin kokoinen asemakaava-alue sijaitsee noin neljä kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta itään. Teeriniemen kaupunginosakeskuksen asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa ja lännessä puistoon, idässä asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja etelässä Teeriniemenkadulle.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vanhojen asuntoalueiden elinvoimaisuuden tukeminen on osa kaupungin strategiaa ja maankäytön toteuttamisohjelmaa. Nykyisen päiväkodin läheisyyteen on tarkoitus rakentaa korvaava päiväkotikoti. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen. Samassa yhteydessä tarkistetaan Teeriniemenkadun ja Joutsenenkadun risteysalueen pohjoispuolen kortteleita mahdollistamalla täydennysrakentaminen eri lähipalveluille. Kaava-alueesta on tarkoitus tehdä Teeriniemen kaupunginosakeskus, joka on helposti saavutettava. Kaavaluonnos on tarkoitus saada nähtäville syksyllä 2021.

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	8
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE.....	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	15
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU.....	17
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
4.5.2 Asemakaavaluonnos.....	18
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	22
4.5.4 Vuorovaikutus asemakaavan valmisteluvaiheessa.....	23
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotus	23
4.5.6 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokauden aikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	23
4.5.7 Julkisen nähtävilläolokauden jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.2 ALUEVARAUKSET.....	24
5.2.1 Korttelialueet	24
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	25
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	26
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	27
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	29
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	29
LIITTEET.....	29

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 3.11.-16.11.2021, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana 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 neljä kilometriä Vaasan keskustasta itään. Teeriniemen alueella asuu 1835 asukasta (v. 2018). Alue on kaavoitettu 1970- ja 1980-luvuilla ja rakentunut rivi- ja pientalovaltaiseksi alueeksi, jossa on joitakin lähipalveluja, mm. päiväkotia ja varsin hyvät lähivirkistysalueet. Työpaikkoja Teeriniemen alueella oli 66 vuoden 2017 tilaston mukaan.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue muodostaa Teeriniemen ytimen. Teeriniemenkadun varrelle on rakennettu alueen ainoat kerrostalot. Joutsenkadun risteyksessä sijaitsee aikanaan lähikauppa, joka Kivihaan hypermarkettien rakentamisen jälkeen hävisi. Teeriniemenkadun varren rakennusten päämateriaali on punatiili, joka yhdistää rakennettua ympäristöä.

Teeriniemen rakenne on suunniteltu siten, että pääkokoojakadut Haukankatu ja Huuhkajankatu on yhdistetty Teeriniemenkadulla, jonka varrelle on kerrostalot ja palvelut sijoitettu. Teeriniemenkadussa on mutka Joutsenkadun kohdalla, joka liikenteen hidastamisen lisäksi tarjoaa hyvän sijoituspaikan palveluille.



Kuva 2. Teeriniemenkadun ja Joutsenkadun risteyksialue.



Kuva 3. Entisen lähikaupan kiinteistö Joutsenkadulla.



Kuva 4. Teeriniemenkadun ja Joutsenkadun risteysalue.



Kuva 5. Teeriniemen päiväkoti valmistui vuonna 1982.

3.1.3 Luonnonympäristö

Teeriniemellä ulkoilureitistöt luonnon keskellä yhdistävät asuinalueita. Kaava-alueen ja sen lähistön luonto on pääasiassa kuusi-, mänty- ja koivuvaltaista sekametsää.



Kuva 6. Joutsenkadun varren sekametsää.



Kuva 7. Kaava-alueen sekametsää.



Kuva 8. Kaava-alueen sekametsää.

Luontokartoitus 2021

Teeriniemen suunnittelualueelle tehtiin luontokartoitus maastokauden 2021 aikana. Huhti-elokuun aikana maastossa inventoitiin luontotyyppikuviot sekä kartoitettiin liito-oravan, lepakoiden ja pesimälinnuston esiintyminen kaava-alueella.

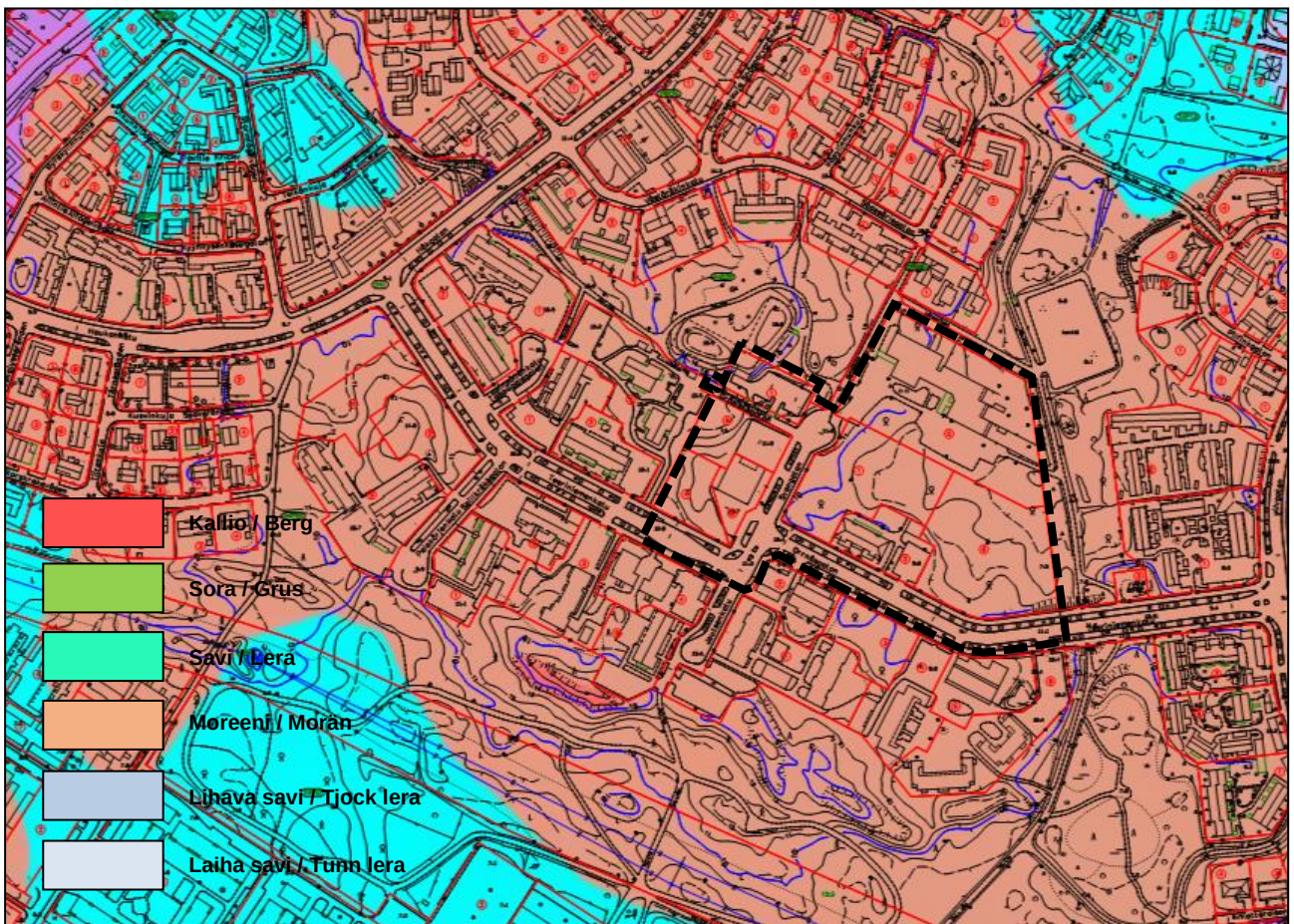
Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla alueella. Metsäiset alueet ovat pienialaisia ja osin puistomaisia. Inventointialueen sijainti rakennetun ympäristön vaikutuspiirissä näkyy maastossa metsänreunojen rajautumisena pihoihin, ojiin, katuihin tai kevyen liikenteen väyliin. Paikoin myös alueen aluskasvillisuus on kulunut viheralueiden käytön seurauksena.

Yleisin luontotyyppi alueella on tuore kangas, jossa puusto on sekametsää. Valtapuina kasvaa kuusta ja koivua, paikoin mäntyä. Selvitysalueen luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.

Maastokaudella alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravan asumisesta alueella. Alueen pesimälinnustoon kuului yhteensä 15 lajia, jotka olivat rakennetuille alueille tyypillisiä lajeja. Näitä lajeja olivat punakylki- ja räkättirastas, kirjosieppo, talitiainen, viherpeippo ja varpunen. Alueella ei pesinyt EU:n lintudirektiivin suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisuusluokituksen lajeista alueella pesivät erittäin uhanalaisiksi määritellyt varpunen ja viherpeippo. Kesän lepakkokartoituksissa havaittiin yksi pohjanlepakko ja yksi viiksisiippa. Viitasammakon kutsualueeksi sopivia kosteikkoja ei suunnittelualueella ollut.



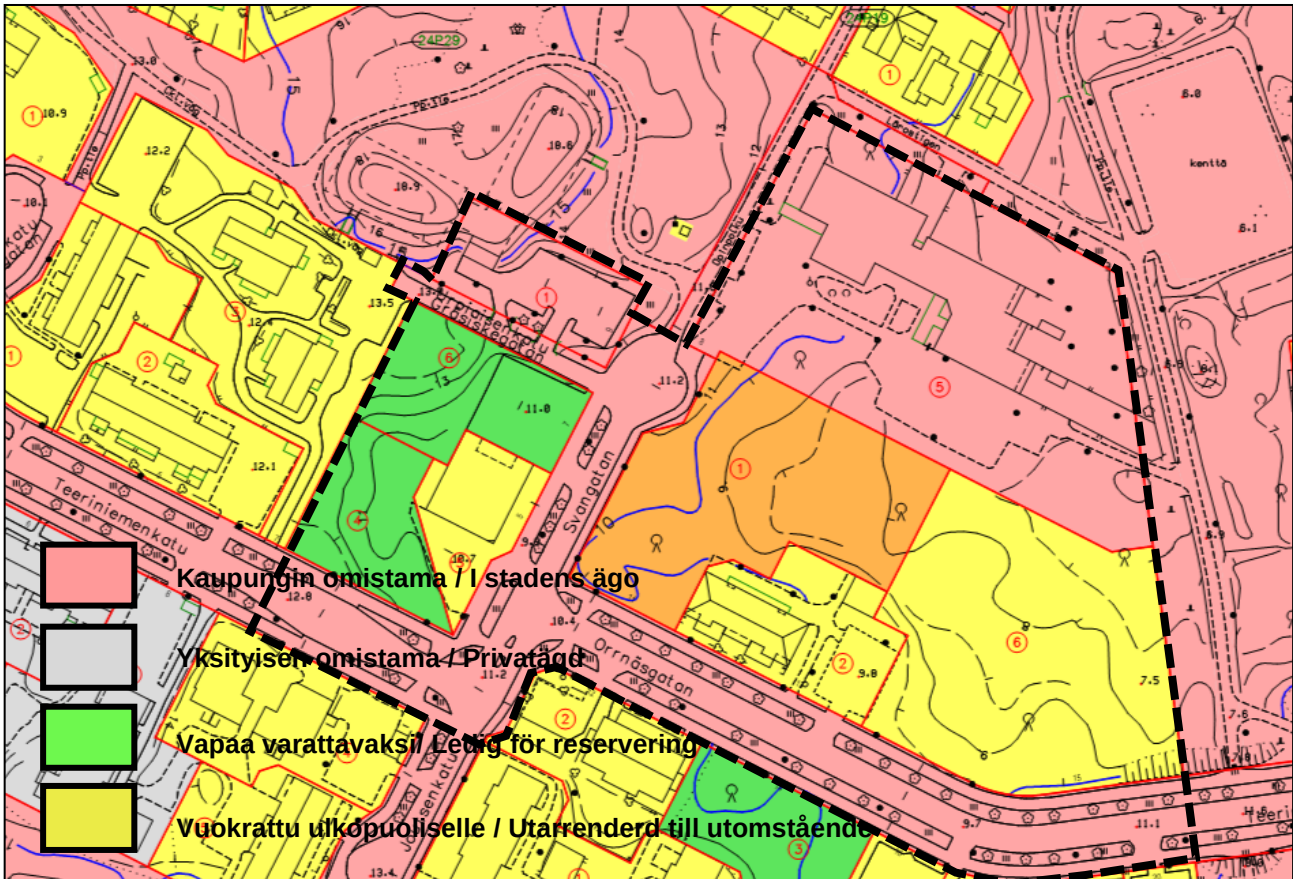
Kuva 9. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



Kuva 10. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Osa tonteista on vuokrattu yksityiselle.



Kuva 11. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 31.8.2020 (kuva 12). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (kuva 13). Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava ak 505, vahvistunut 17.8.1978.
- Asemakaava ak 570, vahvistunut 18.3.1982.
- Asemakaava ak 696, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.10.1987.

Ote ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 14.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2.

Tonttijako- ja rekisteri:

Tontti 24-146-1 on merkitty tonttirekisteriin 4.8.1981.

Tontti 24-147-4 on merkitty tonttirekisteriin 6.7.1983.

Tontti 24-147-5 on merkitty tonttirekisteriin 6.7.1983.

Tontti 24-147-6 on merkitty tonttirekisteriin 6.7.1983.

Tontti 24-149-1 on merkitty tonttirekisteriin 4.8.1981.

Tontti 24-149-2 on merkitty tonttirekisteriin 4.8.1981.

Tontti 24-149-5 on merkitty tonttirekisteriin 4.8.1981.

Tontti 24-149-6 on merkitty tonttirekisteriin 24.8.2013.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 31.3.2021.

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

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Teeriniemen kaupunginosakeskuksen luontokartoitus, Vaasan kaupunki 2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Teeriniemen päiväkodin kiinteistö on valmistunut vuonna 1982 ja siinä on toiminut päiväkodin lisäksi alakoulu vielä lukuvuonna 2015-16. Koulun lakkauttamisen jälkeen päiväkotia laajensi toimintansa 8-ryhmäiseksi päiväkodiksi. Teeriniemen päiväkotiin on keskitetty esiopetus alueilta Teeriniemi, Huutoniemi, Purola ja Asevelikylä. Osana varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitystä (11/2019) on yhteistyössä talotoimen kanssa arvioitu nykyisten päiväkotien kuntoa. Teeriniemen päiväkotia on ollut varhaiskasvatuksen palveluverkon yksi keskeisimpiä yksiköitä ja varhaiskasvatuksen ensisijaisena tavoitteena olisi saada uudet tilat nykyiselle tontille tai peruskorjata nykyinen kiinteistö. Vertailussa uusi vuokrapäiväkotivaihtoehto arvioitiin hieman halvemmaksi kuin peruskorjattu päiväkotia tai uusi kaupungin omistama päiväkotia.

Kaava-alueella sijainnut lähikauppa lopetti toimintansa muutamia vuosia sitten. Päivittäistavarat haetaan muiden lähialueiden hyper- tai supermarketeista, kuten Kivihaasta ja Huutoniemeltä. Kaupunginosan palvelurakenteen kehittämiseksi olisi kuitenkin tärkeää saada alueelle paikallisia palveluja asukkaille. Asemakaavan muutoksessa tarkastellaan kaava-alueen kehittämistä kaupunginosakeskukseksi. Asemakaavan muutos liittyy kaupunginosakeskusten kehittämishankkeeseen ja on olennainen osa kestävän kehityksen mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Kaupunginosan keskeinen osa on keskusaukio/tori, jonka ympärillä tai läheisyydessä sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa, päiväkotia, alakoulu, terveysasema, leikkialue ja liityntäpysäköinti. Keskusaukiolta on lisäksi lyhyet yhteydet virkistysalueille ja asuinalueille. Teeriniemenkatu on joukkoliikennereitti ja siksi olisi tärkeää kehittää liityntäpysäköintiä Teeriniemen kaupunginosakeskuksessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 8.12.2020 hyväksynyt vuoden 2021 kaavoituskatsauksen, jolloin asemakaavamuuos on tullut viireille.

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, Puo-

lustusvoimat, 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.

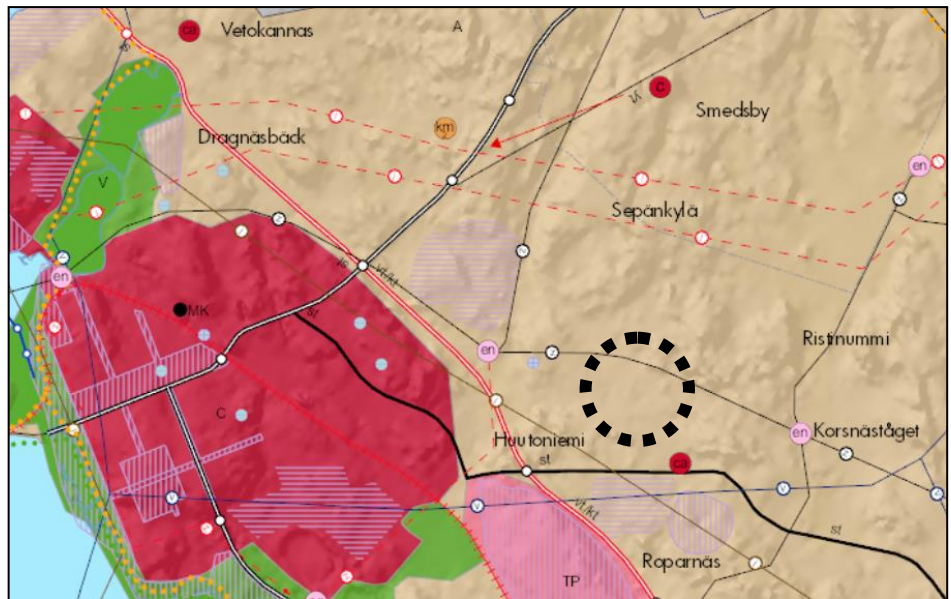
4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen käydä, koska Teeriniemen kaupunginosakeskuksen asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

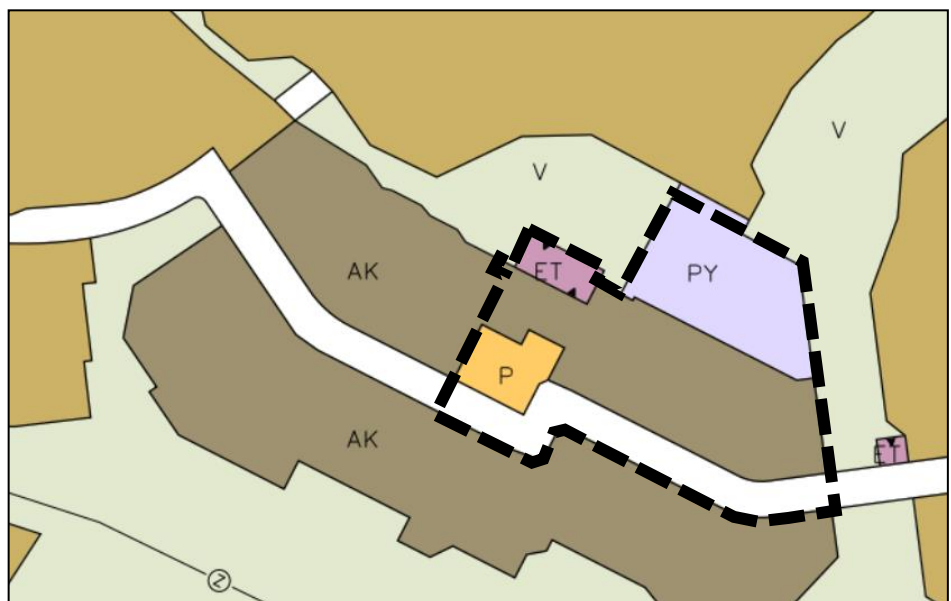
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

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. Maakuntakaavassa Teerinien kaupunginosakeskuksen asemakaavan muutosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa alueen asemakaavoitusta.

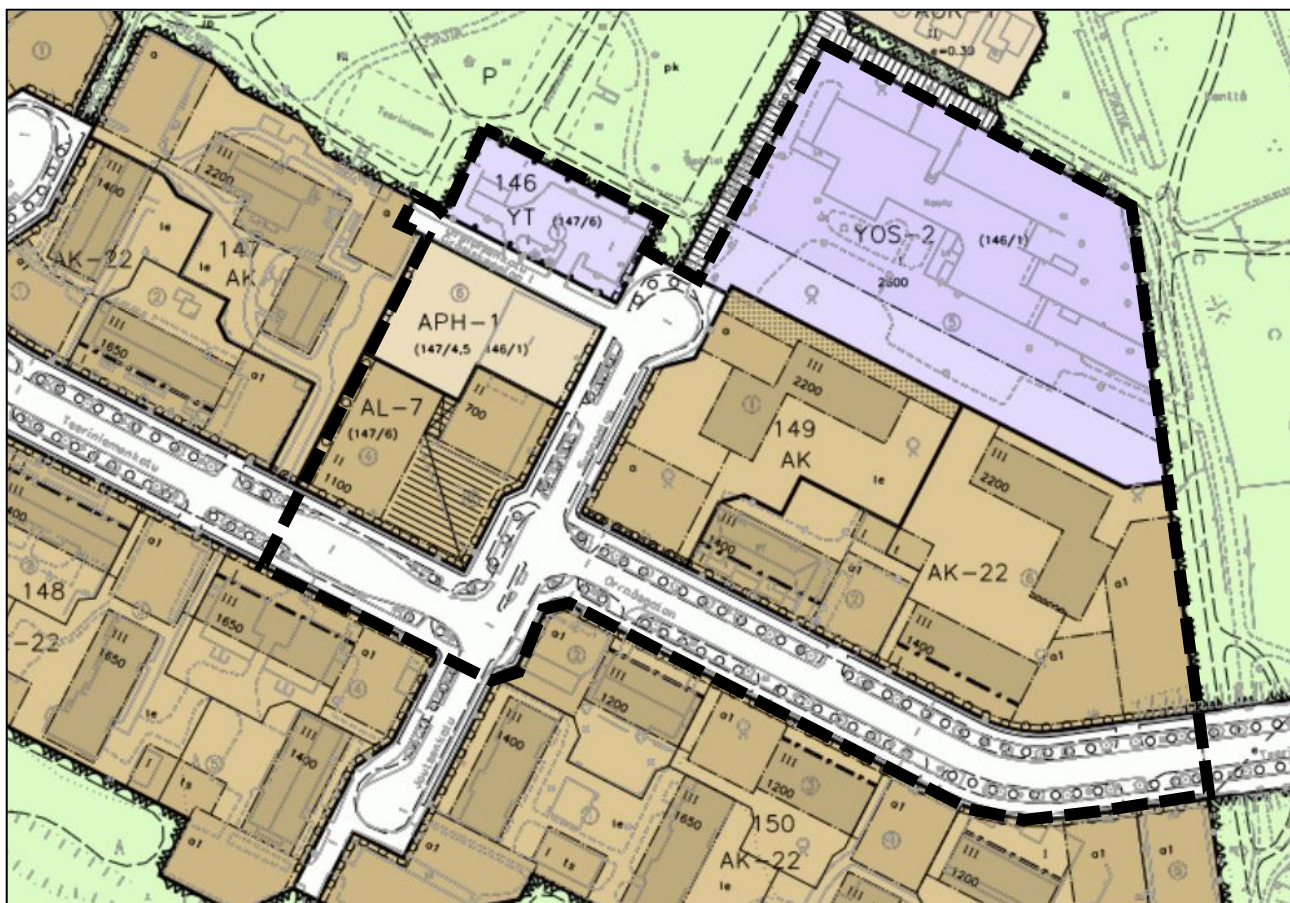


Kuva 12. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).



Kuva 13. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaava-alue koostuu asemakaavoista nro 505, 570 ja 696. Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueista (AK ja AK-22), liikerakennusten korttelialueesta (AL-7), autojen säilytykseen ja pysäköintiin varatusta korttelialueesta (APH-1), opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS-2), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta (YT) 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* 19.5.2021 (saapunut 19.5.2021):

Mustasaaren kunta ei anna lausuntoaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2. *Pohjanmaan liitto* 27.5.2021 (saapunut 27.5.2021):

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Asemakaavamuutos on Vaasan yleiskaavan 2030 mukainen. Pohjanmaan liitto on mielellään mukana kaavan jatkotyössä.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3. *Vaasan Vesi* 1.6.2021 (saapunut 1.6.2021):

Vaasan Vedellä ei ole kommentoitavaa. Vaasan Vesi suosittelee kaupungin kasvua sisälle päin.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4. *Pelastuslaitos* 3.6.2021 (saapunut 3.6.2021):

Korttelissa 146 (YT-alue) on Teeriniemen yhteinen väestösuoja, joka on mitoitettu 1500 hengelle. On hyvä, jos väestösuoja huomioidaan asemakaavan muutoksessa. Pelastuslaitos on mielellään mukana kaikissa kaavamuutoksen vaiheissa.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

5. *ELY-keskus* 18.6.2021 (saapunut 18.6.2021):

Asemakaava on lähtökohdiltaan Vaasan yleiskaava 2030 mukainen. 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.

Korttelialueet ovat osin rakentamatonta luonnontilaista aluetta, mutta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueelle laaditaan kesän aikana erillinen kaavoitustyössä huomioitava luontoselvitys. Luontoselvityksen lisäksi kaavaselostuksessa on syytä selvittää olemassa olevan uudemman rakennuskannan arvot ja tarvittaessa huomioida ne asemakaavamääräyksissä.

Vaikka kaavamuutos ei vaikutusten osalta ole merkittävä sen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkirakenteen uusiminen ja täydentäminen. Kaava-hankkeen tulee kokonaisvaikutuksiltaan edistää valtioneuvoston tavoitetta hiilineutraalista Suomesta vuoteen 2035 mennessä.

Rakentamisen osalta hiilijalanjäljen pienentäminen edellyttää olemassa olevan rakennuskannan huomioimista ja sen elinkaaren pidentämiseen tähtäviä toimia. Hankkeissa, missä olemassa olevan rakennuskannan käyttöä ei voida enää perustella rakennuskannan huonon kunnon takia, tulee uudisrakentamista koskevilla kaavamääräyksillä kuitenkin tukea hiilineutraalin rakentamisen tavoitteita.

Kyseisen asemakaavan valmisteluasiakirjoista ei tarvitse pyytää jatkossa ELY-keskuksen lausuntoa, elleivät kaavan tavoitteet oleellisesti muutu valmistelutyön aikana. Kaava-asiakirjat tulee kuitenkin toimittaa tiedoksi ELY-keskukseen.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle kaupunginosakeskukselle, johon voi sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja sekä asumista. Tavoitteena on luoda ihmisläheinen kaupunginosakeskus, jonka ytimen muodostaa monikäyttöinen päiväkotikortteli ja lähipalvelut sekä kaupunkipientalomainen asuntorakenne, joka luo viihtyisän tunnelman alueelle.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty keskeinen paikka uudelle päiväkodille (PL), joka kiertyy kahdelta sivultaan nykyisen asuinkerrostalokorttelin (AK) ympärille.

Joutsenenkadun vastakkaisella puolella oleva nykyinen liikekiinteistö on erotettu omaksi korttelikseen (K), jonka viereen Teeriniemenkadun ja Joutsenenkadun risteykseen on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Nämä kaksi korttelia toimivat Teeriniemen kaupunginosakeskuksen lähipalvelupisteinä, jossa voi sijaita esim. lähikauppa, ravintola ja kampaamo.

Nykyisen päiväkotikorttelin sekä rakentumattoman asuinkerrostalokorttelin tilalle on esitetty kaksi kaupunkipientalojen korttelialuetta (AR-1). Näihin kortteleihin on mahdollista rakentaa yksilöllisiä kytkettyjä tai erillisiä kaupunkipientaloja, joilla jokaisella on oma pieni puutarha.

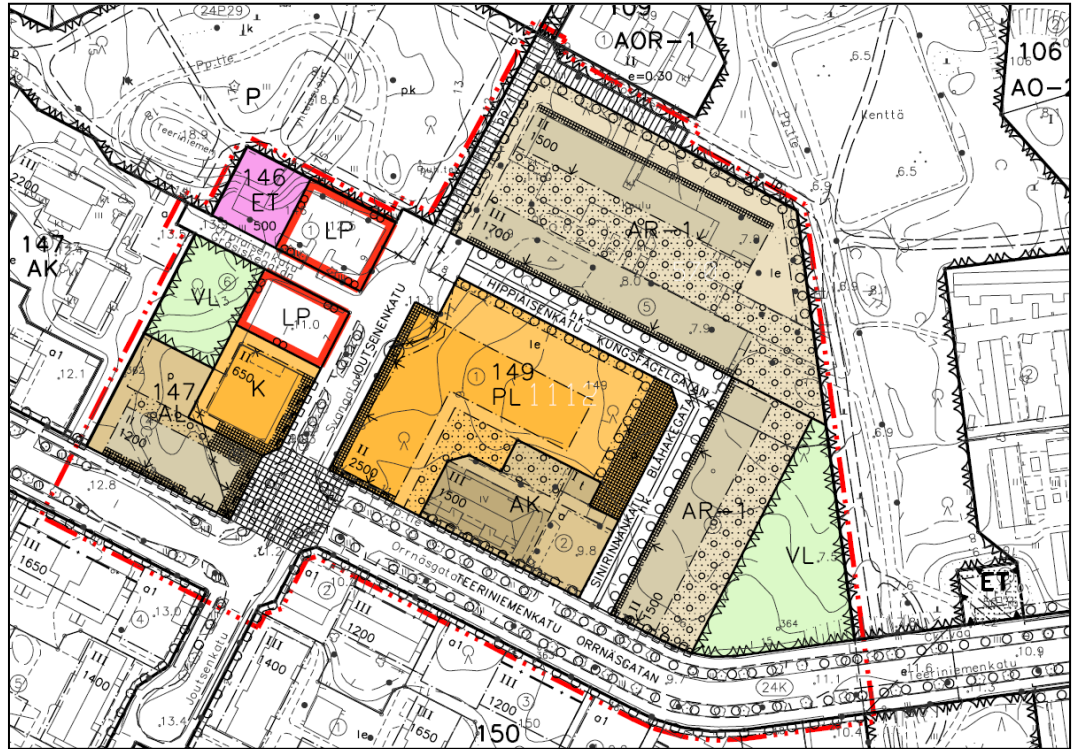
Kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), joka voimassa olevassa asemakaavassa on varattu asuinkerrostalojen korttelialueelle. Pieni lähivirkistysalue on myös osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) taakse.

Kaksi yleistä pysäköintialuetta on osoitettu Urpiaisenkadun molemmille puolille palvelemaan Teeriniemen alueella asioivia.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- asuintilat 1 ap/asunto, 3 pp/asunto
- liike- ja toimitilat 1 ap/50 k-m², 1 pp/50 k-m²

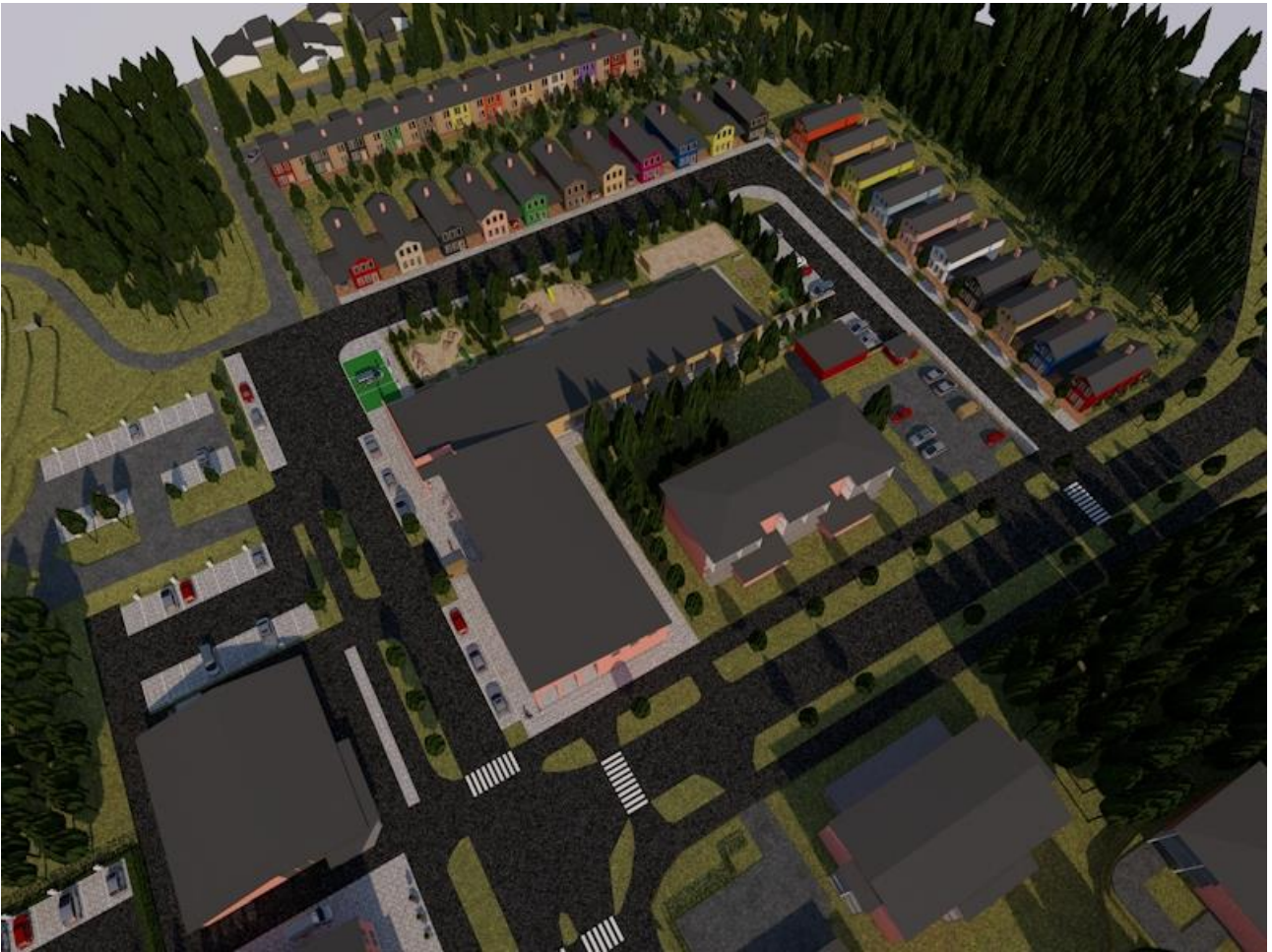
Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto-paikkoja.



Kuva 15. Asemakaavan muutosluonnos.



Kuva 16. Kaava-alueen havainnekuva kaakosta.



Kuva 17. Uusi päiväkoti ja sen takana olevat kaupunkipientalokorttelit.



Kuva 18. Uusi päiväkoti Joutsenenkadun ja Teeriniemenkadun kulmauksessa.



Kuva 19. Uutta liiketilaa Teeriniemenkadun ja Joutsenenkadun kulmauksessa.



Kuva 20. Kaupunkientalokortteli.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 3.11.-16.11.2021 on tullut x lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

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

xx

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

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

xx

4.5.4 Vuorovaikutus asemakaavan valmisteluvaiheessa

Asemakaavan muutosluonnosta esiteltiin...

- xx

Kuva 16. Vaikuttamiskahvila.

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotus

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

- xx

4.5.6 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2020 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutus. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. Viranomainen x.x.2020 (saapunut x.x.2020)

xxxxxx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.7 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

Teeriniemen asemakaava-alueen koko on noin 4 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus k-m ²
Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)	5056	2500
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)	1109	650
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	1777	1200
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	1945	1500
Kaupunkipientalojen korttelialue (AR-1)	9943	4700
Yleinen pysäköintialue (LP)	1504	
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	624	500
Lähivirkistysalue (VL)	3262	
Katualue	10080	
Pyörätie	774	
Hidaskatu	2103	
YHTEENSÄ	3,8 ha	11 050 k-m²

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaupunkikuva

Teeriniemen kaupunginosakeskuksen asemakaavassa on rakentamista koskevilla määräyksillä pyritty varmistamaan kaupunkimaisen ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen toteutuminen. Koska olevien kerrostalojen ja julkisten rakennusten julkisivuverhous on punatiiltä, tulee Teeriniemenkadun varren uuden rakennuskannankin tunnusomaisin julkisivumateriaali olla punatiili. Ikku-na-aukotuksen tulee olla pääosin pystysuuntaista. Näillä määräyksillä varmistetaan kaupunkimaisen tilan synty ja rakennetun ympäristön kauneus ja viihtyisyys.

Kaupunkipientalot tuovat Teeriniemelle uuden rakennustyyppin, joka muodostaa kaupunkimaista tilaa rakennusmassojen sijoittamisella lähelle katurajaa. Pienimittakaavaisuus tekee katutilasta viihtyisän ja mahdollistaa rakennusmassojen yksilöllisen julkisivun. Kaupunkipientaloihin kuuluu oma sisäänkäynti kadulta ja pienoispuutarha.

Katualueet

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelien ja tonttien pihamaa on autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen parantaa teeriniemeläisten lähipalveluja. Kaava mahdollistaa kaupunginosakeskuksen rakentumisen Teeriniemen keskipisteseen, joka toimii kaupunginosan kohtaamispaikkana. Teeriniemenkadun ja Joutsenkadun risteyksen ympärille on kaavan myötä mahdollista rakentaa julkisten ja yksityisten palvelujen kokonaisuus, joka parantaa Teeriniemen asukkaiden arjen sujuvuutta ja alueen identiteettiä. Päiväkotit, ravintolat ja lähipalvelut ovat esimerkkejä tällaisista palveluista.

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

Luonto ja luonnonympäristö

Asemakaavassa on esitetty Teeriniemenkadun pohjoispuolelle kaupunkipiennälojen korttelialueita, lähipalvelurakennusten korttelialue sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Näillä alueilla kasvaa sekametsää, joka asemakaavan toteuttamisen myötä joudutaan osaksi kaatamaan. Teeriniemen nykyisissä asemakaavoissa nämä alueet on osoitettu asuinkerroskerrostaloille, mutta ne ovat jääneet rakentamatta. Korttelialueilla olevan metsäalueen koko on yhteensä noin 1,5 ha.

Hulevedet

Katujen asfaltin, kattopintojen ja vettä läpäisemättömien pintojen osuus arvioidaan olevan noin 70-80 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä tonttien pintamateriaalista ja hulevesien käsittelyä. Kattovedet ohjataan viivyttämällä ja suodatuksella hulevesiviemäriin.

Maaperä

Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen vaatii jonkin verran maamassojen vaihtamista ja maatäyttöä. Olemassa olevaa maanpintaa pitää pyrkiä mahdollisuuksien mukaan säästämään.

Alueen vesiolot

Kaava-alueen maasto viettää loivasti itään ja etelään, jonne osa alueen pinta-valunnasta ohjautuu. Asemakaavan toteuttamisesta rakentamisen seurauksena johtuva paikoittainen maan pinnan nostaminen ei juurikaan vaikuta kaava-alueen vedenkulkuun.

Ilma ja ilmasto

Asemakaavan toteuttamisella on jonkin verran vaikutuksia Teeriniemen pienilmastoon. Puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä, jolloin valoisuus lisääntyy ja metsän viilentävä vaikutus pienenee.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kasvi- ja eläinlajit

Asemakaavan toteuttamisella on jonkin verran vaikutusta olemassa olevien kasvi- tai eläinlajien elinehtoihin Teeriniemen kaupunginosakeskuksen alueella. Puuston kaataminen vaikuttaa paikallisten kasvi- ja eläinlajien elinpiiriin.

pienenemisenä. Teeriniemellä on kuitenkin hyvin suunnitellut viheryhteydet, joten käytännössä eläinlajien siirtyminen lähialueelle on mahdollista. Kaavaratkaisu ei heikennä luonnon monimuotoisuutta tai vaaranna uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien alueellista suotuisan suojelun tasoa.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen täysimääräisenä merkitsee sitä, että kaava-alueella olevasta puustosta poistetaan noin 80 % rakentamisen tieltä. Tehdyn luontoselvityksen perusteella ei kaava-alueella ole direktiivilajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai suojeltavia luontotyypppejä.

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

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alueen korttelit sijaitsevat olemassa olevien kunnallisteknisten johtolinjojen vieressä, jolloin täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja on siten kestävä kehityksen mukaista. Teeriniemen kaupunginosakeskuksen julkisen liikenteen yhteydet ovat myös varsin hyvät, jolloin yksityisautoilun tarvetta voidaan pienentää kehittämällä joukkoliikennettä ja liityntäpysäköintijärjestelmää. Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta johtuvat katujen sekä vesi- ja viemäriinjojen rakentamiskustannukset ovat varsin pienet. Teeriniemenkadun pohjoispuolelle joudutaan rakentamaan uusi katuyhteys, jota kautta osa päiväkodin huoltoliikenteestä sekä kaupunkipientalojen kortteleiden asukasliikenteestä tonteille kulkee.

Energiatalous ja liikenne

Kaavan toteutumisen myötä Teeriniemen kaupunginosakeskuksen alueella liikkuvien ihmisten määrä kasvaa. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden kulkureittien risteämät henkilöautoliikenteen kanssa tulee toteuttaa niin, että autoilijat joutuvat ajamaan hitaasti näissä risteämäkohdissa. Kaavamerkinnoilla- ja määräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se suosii kävely-ympäristön syntymistä ja hidasta liikkumista. Tarkoituksena on, että alueen sisäiselle katuverkolle ei juurikaan ohjata ylimääräistä liikennettä, jotta ympäristö olisi liikkumisen kannalta mahdollisimman turvallinen. Liityntäpysäköinnin parantaminen ohjaa asukkaita valitsemaan yksityisautoilua kestävämpiä liikkumismuotoja.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamuutoksen toteuttamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, koska Teeriniemen kaupunginosakeskuksen rakentamisella parannetaan kaupunkimaisen osakeskuksen syntymistä, joka luo asukkaille paikan tuntua. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttamisen myötä Teeriniemen keskusalue saa kaivatun parannuksen rakennetun ympäristön laatuun. Teeriniemen kaupunginosakeskus on selkeästi sijaintinsa puolesta hahmotettava alueen ydin, jota tulee ilmentää rakentamisen tiiveydellä, toimintojen lisäämisellä ja rakentamisen laadulla. Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan keskuksen toteuttamista sekä monipuolisella että kaupunkimaisella rakentamisella. Kaavan keskeisenä ajatuksena on tehdä Teeriniemenkadun ja Joutsenenkadun risteysalueelle kaupunginosakeskuksen

toiminnallinen keskipiste, jossa Teeriniemen asukkaat voivat asioida ja kokoontua.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Teeriniemi on suunniteltu 1970-luvun lopussa ja rakennettu pääosin 1980-luvulla. Teeriniemenkatu on suunniteltu alueen pääkaduksi ja sen varrelle on sijoitettu pienimuotoisia lähipalveluita. Punatiiliarkkitehtuuri on Teeriniemen rakennetun ympäristön tunnusmerkki, jota kaavamääräyksillä pyritään vaalimaan uudisrakentamisen osalta. Kaava-alueen rakennuksilla ei kuitenkaan ole sellaisia ominaisuuksia, joka aiheuttaisi niiden suojelutarpeen.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**Kaupalliset vaikutukset**

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) 650 k-m²:n rakennusoikeuden. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) voidaan myös pienessä määrin rakentaa liiketilaa lähipalveluja varten. Kaavamuutos mahdollistaa siis lähipalvelujen lisäämisen Teeriniemen alueelle. Tämä tukee kaupungin kaupallisten palveluiden hajauttamista eri kaupunginosakeskuksiin, joka parantaa asukkaiden palvelutarjontaa ja kestävä kehitystä. Teeriniemen kaupunginosakeskuksella on vain vähäisiä kaupallisia vaikutuksia kaupungin muuhun kaupalliseen tarjontaan.

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