



Asemakaava nro 1111 Pilvilammen vesilaitos Selostus

25.1.2022



**Asemakaavan laatiminen koskee osaa kiinteistöstä
905-416-1-68**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Tila: 905-416-1-68

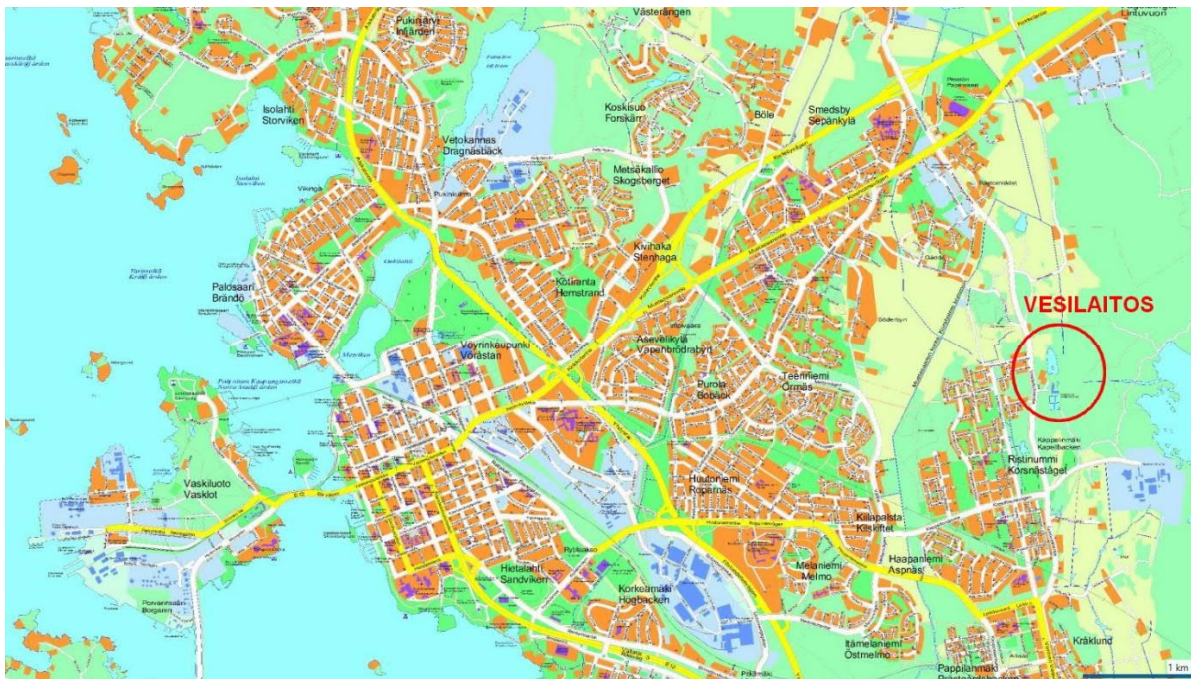
Suunnittelulaji: Asemakaava ja tonttijako
Kaavan nimi: Pilvilammen vesilaitos
Kaavan numero: Ak 1111

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Arkkitehti Timo Viitala
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
timo.viitala@vaasa.fi
0400 863142

Käsittely:	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	29.9.2020
	Vireilletulosta ilmoittaminen	28.10.2020
	Kaavoitusjohtaja	XX. XX. XXXX
	Kaupunkiympäristölautakunta	XX. XX. XXXX
	Kaupunginhallitus	XX. XX. XXXX
	Kaupunginvaltuusto	XX. XX. XXXX

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava koskee Pilvilammen vesilaitoksen aluetta Ristinummen kaupunginosan itäpuolella ja Pilvilammen länsipuolella. Asutuksen ja vesilaitoksen alueen välissä kulkee pohjois-eteläsuuntainen Vesilaitosentie, joka on luokituksestaan yhdystie.



Vaasan yleiskartta, vesilaitoksen alue ympäröitynä



Vesilaitoksen lähiympäristökartta

Asemakaavan suunnittelualueeseen kuuluu vesilaitoksen lisäksi vieressä oleva kahdesta asuinrakennuksesta ja viidestä talousrakennuksesta koostuva kokonaisuus. Suunnittelualueella on vesilaitoksen alueen ulkopuolella myös Anvian tietoliikennemasto sekä Vaasan Latu ry:n tukirakennus toimintaa varten vuokratulla määräalalla sekä käyttöoikeusalueella. Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 35 hehtaaria.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Ak 1111, Pilvilammen vesilaitos. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa vesilaitoksen toiminnan jatkuva kehittäminen. Nykyinen vedenpuhdistusprosessi edellyttää saneerausta ja uusi juomavesidirektiivi (2021) tuo uusia vaatimuksia puhdistusprosessiin. Uusi prosessiyksikkö on rakennettava nykyisen rinnalle, jotta voidaan varmistaa katkeamaton vedentuotanto. Alueella on myös varaus varavesilaitokselle, joka varmistaisi vedensaantia tulevaisuudessa. Asemakaavalla mahdollistetaan alueen muukin kehittäminen ja Vaasan Veden toimistotilojen mahdollinen siirtäminen alueelle.

Asemakaavalla varaudutaan mahdolliseen merkittävään vedentarpeen lisääntymiseen mm. ennakoitun uuden teollisuuden takia. Alueen nykyisten, osin suojelumerkinnällä varustettujen rakennusten lisäksi osoitetaan lisärakennusoikeus ja sen ohjeellinen sijoittuminen. Alueelle osoitetaan maakuntakaavan mukaisesti yhteysvaraus liittymiselle toiseen vesijohtoverkkoon.

Alueella sijaitseville asuinrakennuksille piharakennuksineen määritellään oma tontti, kulkuyhteys ja rakennusoikeus. Sijainti pohjavesialueella rajoittaa alueen käyttömahdollisuuksia.

Sisällys

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
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	7
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2.	Luonnonympäristö	9
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4.	Maanomistus	11
3.2.	Suunnittelutilanne	12
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.2.1.	Osalliset	15
4.2.2.	Vireille tulo	15
4.2.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	15
4.2.4.	Viranomaisyhteistyö	16
4.3.	Asemakaavan tavoitteet	16
4.3.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
4.3.2.	Kunnan asettamat tavoitteet	17
4.3.3.	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	17
4.3.4.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	17
4.3.1.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.4.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.4.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	19
4.4.2.	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	19
4.4.3.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.4.4.	Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys	20
4.4.5.	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	21
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1.	Kaavan rakenne	23
5.1.1.	Mitoitus	23
5.1.2.	Palvelut	23
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3.	Aluevaraukset	24
5.4.	Korttelialueet	24
5.4.1.	Muut alueet	24
5.5.	Kaavan vaikutukset	25

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	25
5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.5.3. Muut vaikutukset.....	25
5.6. Ympäristön häiriötekijät	25
5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
5.8. Nimistö.....	26
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	27

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite1. Asemakaavaluonnos merkintöineen, 25.1.2022

Liite2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 23.09.2020

Liite 3. Vaasan Pilvilammen vesilaitoksen luontoselvitys, Vaasan Kaavoitus, 20.10.2020

Liite 4. Rakennusinventointi, Pilvilammen vesilaitos, Ramboll Finland Oy, 29.1.2021

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Pohjavesialueen suojelu- ja kunnostussuunnitelma, Sepänkylä-Kappelinmäki 26.10.2011
- Vaasan Veden vesilaitoksen laajennuksen maaperätutkimukset, tutkimusraportti 2019, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 30.12.2019. Maaperän pilaantuneisuustutkimus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

29.9.2020	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville.
28.10.2020	Asemakaava tuli vireille kuulutuksella
28.10.-12.11.2020	Osallistumis- arviointisuunnitelma (OAS) päivättyä 23.09.2020 oli nähtävillä.
xx.xx.2022	Kaavoitusjohtaja päättää valmisteluvaiheen kuulemisesta -Asemakaavaluonnos ja luonnosvaiheen selostus päivättyä 25.1.2022
xx.xx.2022	Asemakaavaluonnos nähtävillä -Vähintään kaksi (2) viikkoa -Lausunnot
xx.xx.20xx	Asemakaavaehdotus nähtävillä -Vähintään neljä (4) viikkoa -Muistutukset
xx.xx.20xx	Asemakaavan hyväksyminen

2.2. Asemakaava.

Alueella ei ole ollut aikaisempaa asemakaavaa. Toiminnallisesti vesilaitoksen alue sijoittuu lähivirkistysalueen keskelle rajoittuen länsireunaltaan Vesilaitoksentiehen. Erityisalueena on vesilaitoksen alueen vierellä asuinrakennuspihapiiri kaupungilta vuokratulla määräälalla. Asuinrakennuksen pihapiiristä muodostetaan oma tontti. Samoin tontti mahdollista Vaasan Veden tulevaa toimistorakennusta varten Vesilaitoksentien kulmauksessa.

Liikenneyhteys aidatulle vesilaitoksen alueelle (ET) tulee Vesilaitoksentieltä erkanevalta kadulta. Samalta kadulta on yhteys asutokortteliin (A/s) ja toimistokortteliin (KT).

Vesilaitoksentie on luokituksestaan yhdystie 7173. Yleiskaavassa tietä ei ole merkitty yleisen tien alueeksi, mutta lyhyen tieosuuden muuttaminen kaduksi johtaisi mm. ylläpidon ongelmiin, ja siksi se on merkitty asemakaavaan yleisen tien alueeksi (LT). Häiritsevän melun vaikutukset ympäristöön on arvioitu vähäisiksi.

Eteläpään nykyinen tieyhteys jää nykyiselleen viheralueen (VL) sisäiseksi tieksi, josta erityistapauksissa on yhteys portin kautta vesilaitoksen alueelle.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan alue pysyy entisenkaltaisessa käytössä. Aluevaraukset, asemakaavamääräykset ja rakennusoikeudet määrittävät toimintojen laantumismahdollisuudet. Lisärakentamisessa on noudatettava saman henkistä rakennustapaa sekä materiaalien, että muodonannon suhteen.

Katusuunnitelmassa määritellään rakennettavan kadun tekniset yksityiskohdat ja yleisten alueiden suunnitelmassa lähivirkistysalueiden tekninen toteutus.

Rakentamisen aloitus kesällä 2021 on sovitettu kaavaprosessiin, eikä estä kaavoituksen toteutumista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualueen koko on 34,3 hehtaaria. Vesilaitoksen käytössä siitä on noin 8 hehtaaria, yksityisessä asumiskäytössä vesilaitoksen vieressä vajaa hehtaari. Alueen eteläosasta noin 3 hehtaarin aluetta on käytetty muun muassa kiviaineksen varastointiin. Noin 0,6 hehtaarin alue pohjoisosassa on peltoa ja sen vieressä noin kahden hehtaarin lampi. Loput asemakaavan alueesta on erikikäistä ja –tyyppistä metsää.



Ilmakuva suunnittelualueesta



-

Pohjavesialueen raja
Gräns för grundvattenområde

Pohjaveden muodostumisalueen raja
Gräns för grundvattnets bildningsområde

Pohjaveden huomattava virtaussuunta
Betydande strömningsriktning för grundvattnet

Pohjaveden paikallinen virtaussuunta
Lokal strömningsriktning för grundvattnet

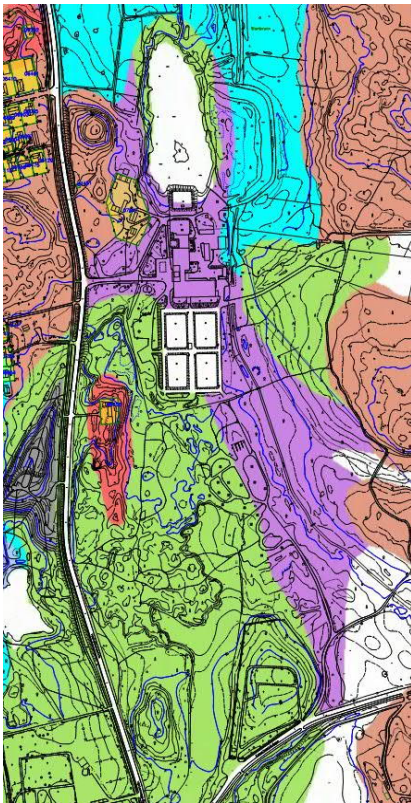
8

3.1.2. Luonnonympäristö

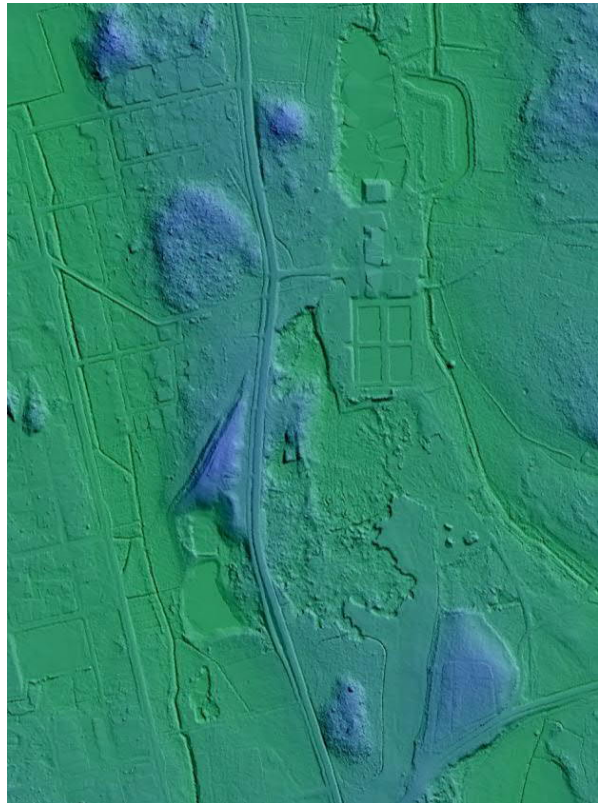
Luontoselvitys:

Kaava-alueella on metsää tai muuta rakentamatonta ympäristöä noin 25 ha. Kevään ja kesän 2020 maastokäyntien perusteella luontoselvityksessä esitetään ao. huomiot alueen luonto-oloista. (Liite3)

- Alueen luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Kuviolla 1612 on muun arvokkaan luontotyyppin ominaispiirteitä.
- Pesimälinnustوسelvitys tehtiin 31.3.–8.7.2020. Selvitysalueella tavattiin 37 lintulajia, joiden pesimisvarmuus viittasi pesintään (pesimisvarmuudet 3-4). Pesimälinnustossa laulujoutsen kuuluu Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeihin. Suomen uhanalaisuusluokitukseen kuuluvia lintulajeja alueella havaittiin yhteensä 11.
- Kevään 2020 maastokartoituksessa selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain 49 § mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Yhden papanajätöshavainnon perusteella arvioitiin lajin käyttävän länsi-itä-suuntaisena siirtymisreitteinä selvitysalueen pohjoisosassa sijaitsevaa metsää.
- Lepakkokartoituksessa tehtiin havaintoja pohjanlepakoista, viiksisiipoista ja vesisiipoista. Havaintojen perusteella alueella ruokailee öisin muutamia lepakkoyksilöitä, mutta selvitysalueella ei sijaitse lepakoille erityisen tärkeitä alueita. Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.
- Alueella sijaitsevat viitasammakoiden kutupaikat merkitään asemakaavakarttaan
- Maastossa tehtyjen havaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- tai matelijalajeja (92/43/ETY) (Niemi & Ahola 2017).



MAAPERÄKARTTA
(violetti alue silttiä, vihreä soraa)



Maaston korkeuskartta (korkeat kohdat sinisellä)

Korkeusasema alueella on noin +5...+8m merenpinnasta. Maantien korko liittymän kohdassa +10.8

Viheralueiden hoitoluokituksessa vesilaitoksen ET aluetta ympäröivien VL-alueiden merkintänä on C2 ulkoilu- ja virkistysmetsä.

Ulkoilu- ja virkistysmetsät sijaitsevat kaupungissa asuinalueiden välisillä alueilla tai metsäkokonaisuuksina kauempana taajamista. Ulkoilu- ja virkistysmetsiä käytetään monin eri tavoin ulkoiluun ja retkeilyyn. Metsän hoidossa painotetaan puuston elinvoimaisuutta ja uudistumista sekä maisema- ja luonnon monimuotoisuusarvoja. Ulkoilureittien ja latuverkostojen turvallisuudesta huolehditaan. Hoitoa tehdään 5-10- 20 vuoden välein.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Rakennusinventointi: Pilvilammen vesilaitos, 29.1.2021. Ramboll Finland Oy (Liite 4)

Rakennusinventoinnin kohteiden arvoluokitukseen on Vaasan kaupungilta osallistunut kaavoituspäällikkö Päivi Korkealaakso, kaavoitusinsinööri Matti Laaksonen, toimitilajohtaja Tapio Ollikainen sekä rakennustarkastaja Paula Frank ja Pohjanmaan museolta rakennustutkija Outi Orhanen.

1900-luvun alussa rakennettiin Pilvilammen alueelle vesilaitos. Rakentaminen aloitettiin 1915 pohjavesikaivoista, pohjaveden käsittelylaitoksesta ja Pilvilammelta keskustaan yltävästä päävesijohdosta. Vesilaitoksen yhteyteen rakennettiin 1914 asuin-, ulkokuone- ja varistorakennukset koneenhoitajaa ja suodatinlaitoksen hoitajaa varten. Tämän lisäksi henkilökunnan tarpeisiin rakennettiin myös sauna, halkovaja pieni navetta. Vesilaitoksen tarpeisiin alueelle rakennettiin tuolloin myös kellari ja makasiinirakennus. Muut rakennukset on rakennettu vesilaitoksen toimintojen laajentuessa.

Vesilaitoksen pihapiirissä vanhimpien vuonna 1914 rakennettujen rakennusten ryhmä sijoittuu alueen pohjoispihaan varsin tiiviiseen ympäristöön. Rakennukset edustavat samaa rapattua tiilirakentamisen tyyliä ja ne on helppo tunnistaa alueella. Vesilaitosrakennusta on laajennettu useaan otteeseen, mutta vanhimmat rakennusosat ovat edelleen havaittavissa. Lisäksi pihapiirissä on yksi vanhempi puurankarakenteinen varistorakennus, pihapiiriin liittyen. Nämä rakennukset on suositeltu suojeltavaksi alueella.

Vesilaitoksen alueesta erillään olevan asuinrakennusten pihapiirin arvot liittyvät vesilaitoksen historiaan siten, että ne on alun perin rakennettu vesilaitoksen työntekijöille asunnoiksi. Pihapiirissä on kaksi asuinrakennusta (vanha ja uudempi) sekä lukuisia piharakennuksia, joista osa on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi.

Rakennusten arvotusperiaatteet rakennusinventoinnissa:

R = rakennusperinteinen arvo (arkkitehtuuri, rakennetekniikka)

H = historiallinen arvo (asutushistoriallisesti arvokas, teollisuus-, kauppa- ja liikennehistoriallisesti arvokas, sivistyshistoriallisesti arvokas, aatehistoriallisesti arvokas, henkilöhistoriallisesti arvokas, sosiaalhistoriallisesti arvokas)

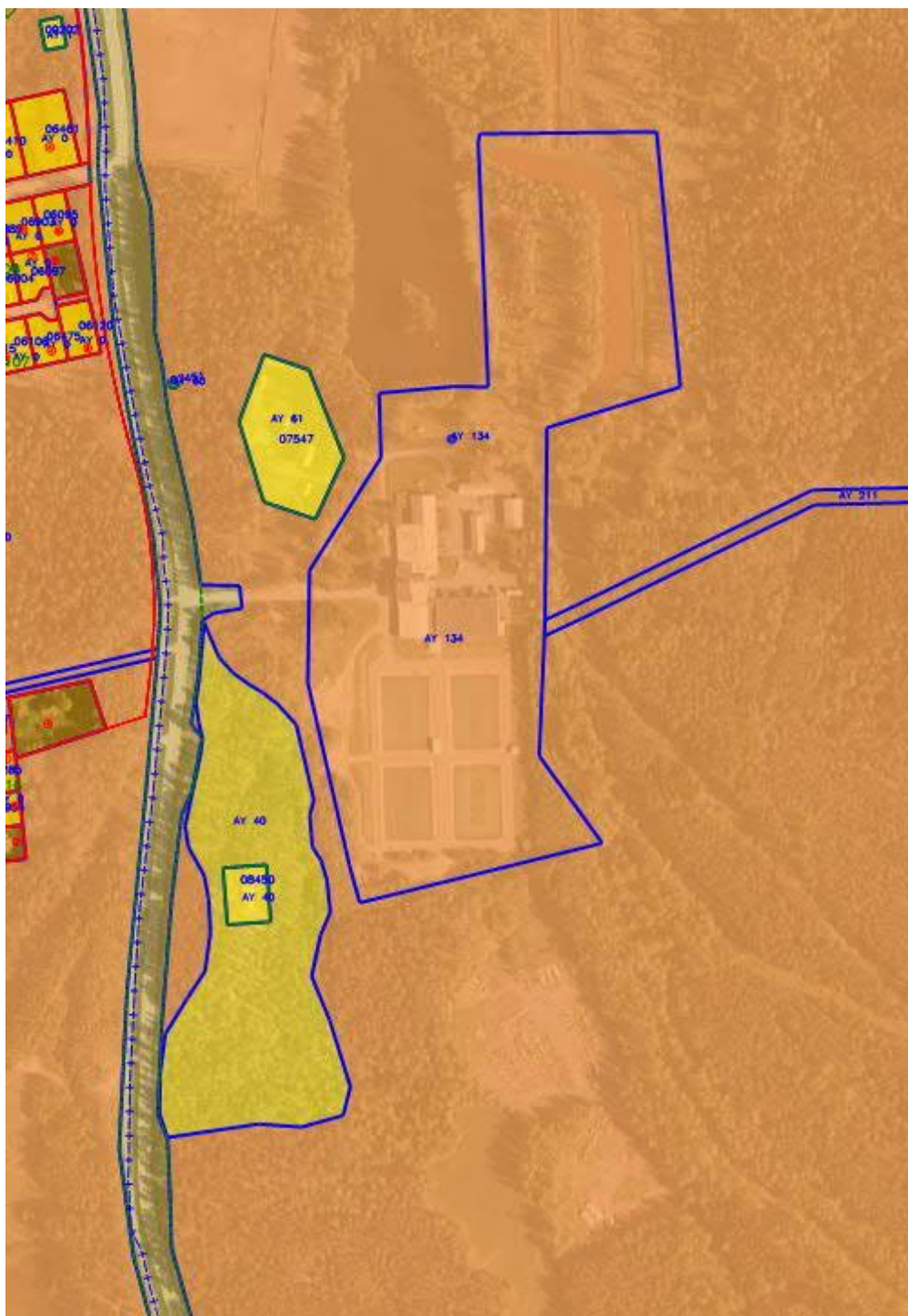
M = maisemallinen arvo

Verkostot:

Alue on liitetty kaukolämpöverkkoon, vesi-, viemäri-, sadevesiviemäri- sekä sähköverkkoon. Pohjavesialueesta johtuen alueen toimintojen pintavesien viemäröinti ja asianmukainen käsittely ovat edellytyksenä.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue kuuluu tilaan 905-416-1-68, joka on laaja, monipalstainen tila, johon kuuluu pääasiassa kaupungin virkistysalueita. Tilasta asemakaavoitetaan vain osa. Pääosa asemakaavoitettavasta alueesta on vesilaitoksen aluetta. Tilasta osa kaava-alueella on vuokrattu määräalana asuinrakennusten myynnin yhteydessä. Suunnittelualueella on myös VL-alueelle jäävät Anvian maston vuokra-alue sekä Vaasan Latu ry:lle vuokrattu tukirakennuksen alue käyttöoikeusalueineen. Vuokratut alueet kartassa keltaisella.



Maanomistuskartta:

Keltaiset nykyisin vuokrattu ulkopuoliselle. Kaupungin maanomistus oranssilla

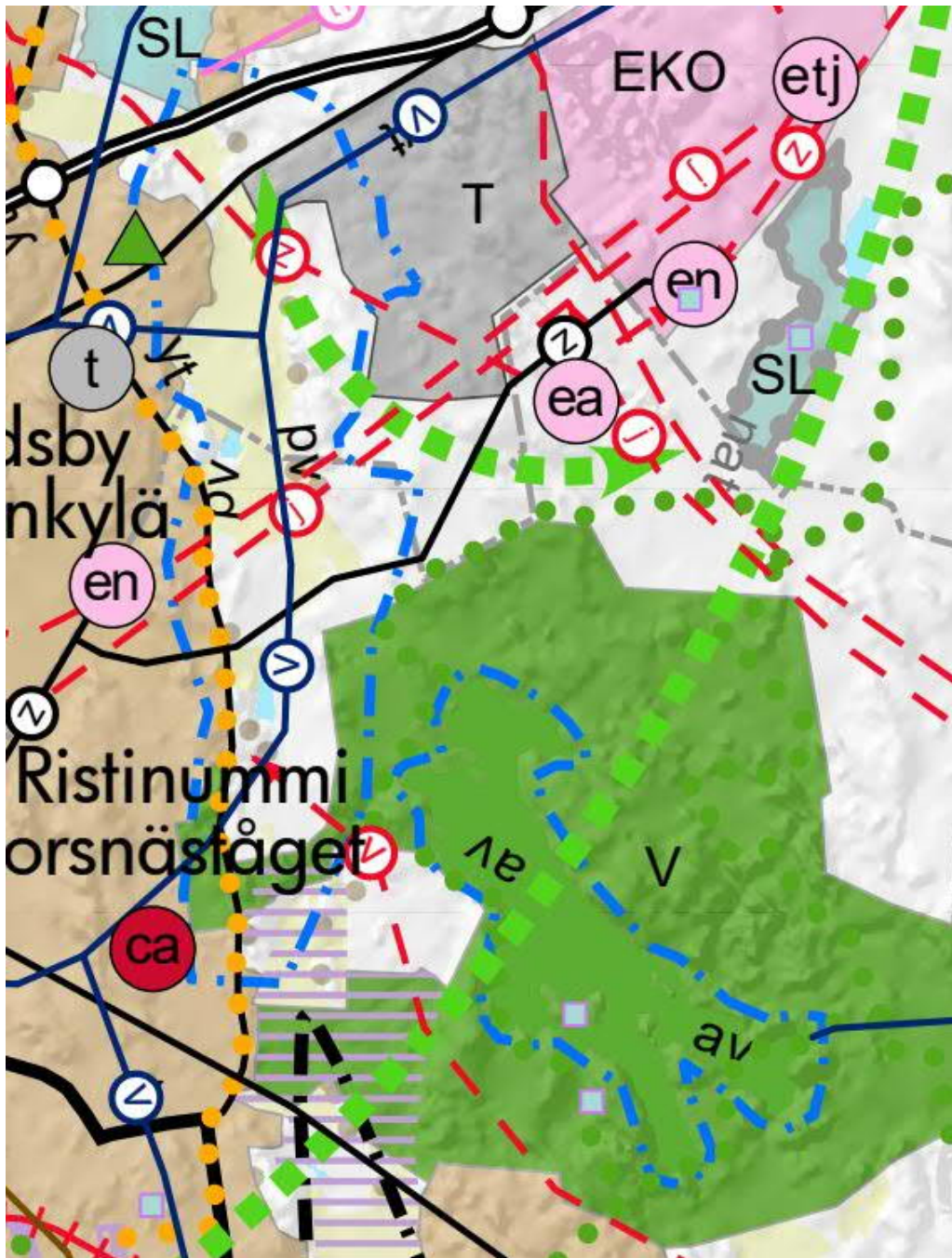
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueen (A=ruskea) ja Virkistysalueen (V=vihreä) väliin.

Pohjois-eteläsuunnassa suunnittelualueen läpi kulkee päävesijohto. Koillisesta tulee päävesijohdon yhteystarve. Vedenhankinnan kannalta arvokkaat alueet reunustettu sinisellä pistekatkoviivalla (av) pintavesi, Pilvilampi, (pv) pohjavesialue

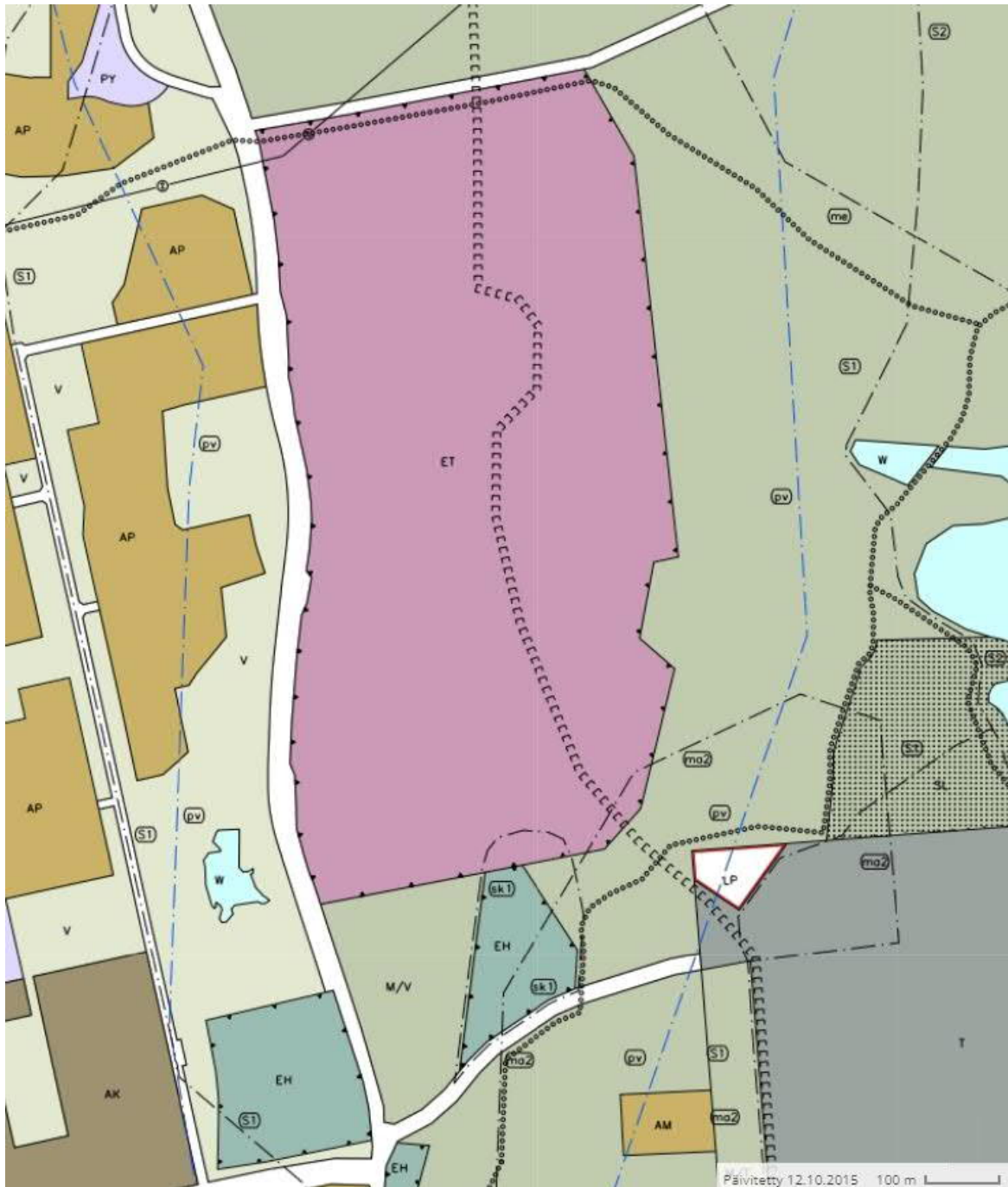


Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

Yleiskaava

Vaasan kokonaisyleiskaava 2030 on vahvistettu 4.9.2014.

Suunnittelualueelle on osoitettu ET-merkintä mikä, tarkoittaa "Yhdyskuntateknisen huollon alue". Alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen moottorikelkkareitti.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu heinäkuussa 2021

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019

Tonttijako ja tonttirekisteri

Suunnittelualueella ei ole tonttijakoa

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä. Pohjavesialueesta johtuvat rajoitukset koskevat koko suunnittelualuetta.

Selvityksiä

- Luontoselvitys, Vaasan Kaavoitus (Liite 3)
- Rakennusinventointi, Ramboll Finland OY (Liite 4)
- Pohjavesialueen suojelu- ja kunnostussuunnitelma, Sepänkylä-Kappelinmäki 26.10.2011
- Vaasan Veden vesilaitoksen laajennuksen maaperätutkimukset, tutkimusraportti 2019, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 30.12.2019. Maaperän pilaantuneisuustutkimus.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelutarve johtuu vesilaitoksen kehittämistavoitteista ja siitä, että alue on ollut asemakaavoittamaton.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki kaavoituspäätöksen ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville 29.9.2020. Asemakaava tuli vireille kuulutuksella 28.10.2020

Kaavoitusinsinööri Matti Laaksosen siirryttyä toisen työn antajan palvelukseen keväällä 2021 on OAS-vaiheen jälkeen kaavatyötä jatkanut arkkitehti Timo Viitala yhdessä kaava-assistentti Outi Jalavan kanssa.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivättyä 23.09.2020 on asetettu esille kommentointia varten kahden viikon ajaksi 28.10.-12.11.2020.

4.2.1. Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Vaasan Vesi
- Alueen asukkaat ja vuokralaiset
- Vaasan latu ry
- Kiinteistötoimi
- Kuntatekniikka
- Pohjanmaan museo
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Tukes (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto)
- Vaasan Sähkö
- Vaasan Sähköverkko
- Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat

4.2.2. Vireille tulo

Asemakaava tuli vireille kuulutuksella 28.10.2020

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavoituksen eteneminen:

Vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistua voi mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävillä olon aikana. Osallisia kuullaan koskien läh-
tökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuoro-
vaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

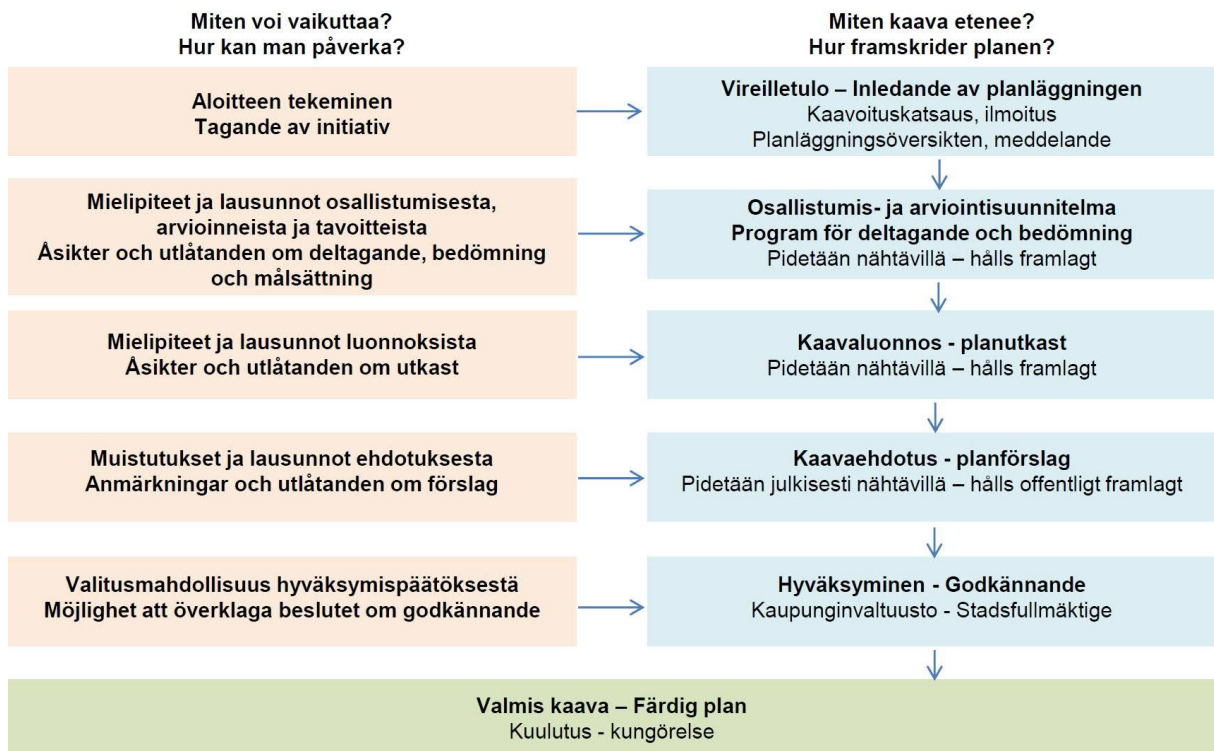
Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana. Osallisia kuullaan
koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

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

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

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



4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään kuulemisten lisäksi tarpeen mukaan työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueella mahdolliset lisärakentamisalueet, niin, että lisärakentaminen on luontevaa ja säästää vanhan vesilaitosmiljöön arvoja antaen kuitenkin mahdollisuuden tulevien rakennustarpeiden joustavan toteuttamisen.

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30-32 §.

4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

4.3.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Rajattu alue varataan vesilaitoksen toimintaa varten. Alue tulee säilymään nykyisessä käytössä tarpeen mukaan lisärakentaen. Vesilaitoksen toiminta alueella on pysyvää ja uudet mahdollisuudet vedenhankinnan suhteen turvataan. Kaavaan merkitään Vaasan Vesi- liikelaitoksen kanssa selvitettyjen tulevien rakentamistarpeiden toteuttamismahdollisuudet.

Vedensaannin turvaamiseksi häiriötilanteissa on esitetty myös suunta liittymälle toiseen vesijohtoverkkoon.

Vesilaitoksen ympärillä oleva metsäalue säilyy kaupunkilaisten lähivirkistysalueena (VL).

4.3.3. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Varikkoalueen sijoittaminen vesilaitoksen yhteyteen ei ole tarkoituksenmukaista pohjavesialueesta johtuen. Varikkoalueen liikennöinti edellyttävä myös riittävän kokoisen piha-alueen. Varikon sijoittamisaikaa valitaan jatkossa niin, ettei se sijaitse pohjavesialueella.

Toimistorakennuksen sijoittuminen lähelle Vesilaitoksentien liittymää mahdollistaisi asiakas- ja toimistohenkilöliikenteen rajaamisen aitauksen ulkopuolelle. Toimintojen siirtyminen ao. tontille ei ole tällä hetkellä ajankohtaista.

4.3.4. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pohjavesialueen huomioiminen kaikessa toiminnassa edellyttää sitä koskevan ohjeistuksen noudattamista. Vahinkoriskit on minimoitava vesilaitoksen häiriöttömän toiminnan turvaamiseksi.

Pohjavesialueiden suojaustoimet:

Vaasan kaupungin rakennusjärjestyksen sekä päivitettävän pohjavesien suojelusuunnitelman, ”Sepänkylän-Kappelinmäen pohjavesialueen suojelu- ja kunnostussuunnitelman” 26.10.2011 mukaisesti.

4.3.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kuljetusten turvallisuuden varmistaminen:

Vaarallisten aineiden kuljetukset laadittavan turvallisuussuunnitelman mukaan. Traficom (Liikenne- ja viestintävirasto) VAK 2021-määräyksen liitteet sisältävät yksityiskohtaiset säännökset mm. vaarallisten aineiden luokituksesta, pakkauksista, tarvittavista asiapapereista, ajoneuvojen hyväksynnästä ja varusteista, ajolupakoulutuksesta, vapaarajoista sekä rahtikirjan, pakkausten ja ajoneuvon merkinnöistä.

Rakennustekniset ratkaisut:

Maaperän kantavuuden ollessa heikko, joudutaan perustamisratkaisuna silttialueella todennäköisimmin paalutukseen. Ohjeellisten rakennusalojen toteutuminen ET-alueen itäreunalla edellyttää avo-ojan siirtoa.

Vaasan rakennusjärjestys 1.2.2019, ote:

IV LUKU RAKENTAMINEN ONGELMA- JA ERITYISALUEILLA

12 § Maanrakennustyöt pohjavesialueilla

Tehtaessa maanrakennustöitä pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. YSL-17§

Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtaessa täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön ja pohjavesialueelle soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Suunniteltaessa pohjavesialueella tehtäviä maanrakennustöitä tulee asiasta pyytää lausunto Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta.

13 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueilla on lupa-asiakirjoihin tarvittaessa liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjavesialueilla jätevedet tulee käsitellä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Öljy-, polttoaine-, ja muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava kaksoisvaippasäiliöihin tai katettuihin suoja-altaisiin, joiden tilavuus tulee olla säiliön tilavuutta suurempi. Polttoaineen tankkauspaikat tulee olla alustaltaan tiiviitä ja katettuja. Koneiden huolto tulee tehdä sisätiloissa.

Vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia harjoittavissa kohteissa tulee rakennuksen suunnittelussa huomioida kemikaali- tai ympäristöluvan edellyttämät vaatimukset sammutusjätevesien aiheuttamien ympäristöriskien pienentämiseksi.

Pohjavesialueella tulipalon sammutusvedet eivät saa hallitsemattomasti levitä ympäröivään luontoon, jossa ne voivat aiheuttaa merkittäviä ympäristövahinkoja.

Pohjavesialueella muodostuvat jätevedet on johdettava ensisijaisesti yleiseen viemäriin. Vedenottamon lähisuojavyöhykkeelle ei tule sijoittaa puhdistamorakenteita tai runkoviemäriä. Lähisuojavyöhykkeellä olevalle vanhalle asutukselle voidaan toteuttaa talokohtainen viemäri linja, pienpuhdistamo tai umpisäiliö. Pohjavesialueella jätevesirakenteiden ja pohjaveden pinnan ylimmän tason väliin tulee jättää vähintään 1 metrin paksuinen suojakerros. Jätevesien maaperäkäsittely (esim. maahanimeyttämö tai maasuodattamo) ei ole mahdollista vedenottamon lähisuojavyöhykkeellä eikä pohjaveden muodostumisalueella. Pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella jätevesien maaperäkäsittely edellyttää suodattamon alimman tason ja pohjavedenpinnan ylimmän tason välistä vähintään kolmen metrin paksuista tiivistä maakerrosta.

Pohjavesialueelle sijoitettava paine- ja viettoviemäri tulee sijoittaa suojaputkeen tai jäteveden pääsy pohjaveteen mahdollisessa vuototilanteessa tulee estää muilla tavoin. Suojaputken alku- ja loppupäähän tulee pohjavesialueen ulkopuolelle asentaa tarkastuskaivot. Pumppaamoiden ja pienpuhdistamon mahdolliset ylivuodot on ohjattava tiiviiseen säiliöön tai tiiviissä viemäriässä pohjavesialueen ulkopuolelle. Pumppaamot, pienpuhdistamot ja umpisäiliöt tulee varustaa automaattisin hälytyslaittein, jotka ilmaisevat mahdollisen täyttymisen tai laitteiston vikaantumisen.

Jätevesijärjestelmän rakentamisesta pohjavesialueelle tulee pyytää lausunto Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta.

Pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavettä lämpöpumppujen energialähteenä. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä lämmönsiirtoaine ei saa olla haitallista pohjavedelle.

MRL 131 §

Maalämpöjärjestelmiä ei tule rakentaa varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen keskiosiin, vedenottamoiden lähisuojavyöhykkeille tai pohjavesialueella 500 metriä lähemmäksi vedenottamoita mikäli lähisuojavyöhykettä ei ole määritetty. Yksittäinen maalämpökaivo tai maapiiri voidaan tapauskohtaisesti sijoittaa pohjavesialueen reuna-alueille riittävän kauas vedenottamoista. Rakentamispaikasta tulee tarvittaessa selvittää maaperä- sekä pohjavesitiedot yksityiskaivoineen etukäteen.

Lämpöpumput tulee varustaa järjestelmällä, joka hälyttää mahdollisista vuodoista lämmönkeruupiirissä. Vuodoista tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaisille.

Maalämpöjärjestelmän rakentamisesta pohjavesialueelle tulee pyytää lausunto Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Vesilaitoksen toiminta alueella jatkossakin on ollut lähtökohtana. Alueen rajaamisessa on käyty läpi eri vaihtoehtoja. Liikenneyhteyksien osalta on selvitetty eri vaihtoehtoja, joista päädyttiin mahdollisimman yksinkertaiseen ratkaisuun.

Liikenne:

Vesilaitoksen alueen tavoitettavuus oli selvitettävänä Vesilaitoksen tien kautta myös etelästä varastoaluekenttien kautta. Katuyhteyden rakentamiselle ei nähty perusteita. VI-alueen läpi säilyy kuitenkin nykyinen erityistapauksissa käytettävä reitti. Tieyhteys asuinkortteliin järjestetään nykyisen kaltaisesti. Mahdollinen VL-alueen kautta kulkeva reitti muuttaisi pihapiirin luonnetta ja edellyttäisi metrikön läpi kulkevan uuden väylän rakentamista.

ET-alueen rajaus:

et-1, imeytysalue säilyy toiminnallisesti nykyisellään. Alue kytkettiin osaksi ET-aluetta ja sitä voidaan hyödyntää teknisten tarpeiden mukaisesti.

Varastoalue vesilaitoksen eteläpuolella on ollut nykyisen Kuntatekniikan hyödyntämä alue maa-ainesten ja reunakivien varastointiin. Alue jakautuu kaavassa kahteen osaan, joista vesilaitoksen tarpeisiin on varattu et -2 osa, jonka käyttö tulee suunnitella pohjavesialueen asettamien rajoitusten mukaisesti. Loput alueesta jää VL-alueeksi, jolla varastointi ei enää ole sallittua. Alueen käyttäjän on purettava siellä olevat rakenteet ja siistittävä alue.

Alueen käytön rajoitukset:

Alustavasti selvitettiin vesilaitoksen varikkoalueen sijoittamista alueelle. Pohjavesialueesta johtuen sen sijoittamisesta alueelle luovuttiin.

4.4.2. Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Nykyisin alueella toimivalle vesilaitokselle on kaavassa alue, joka on varattu lisärakentamiselle ja vesilaitoksen tuleville, ennustettavissa oleville muutostöille. Varattu alue sijaitsee lähivirkistysalueiden ympäröimänä. Kaavaluonnoksessa VL-alue säilyy pääosin ennallaan.

Koska vesilaitoksen alue sijoittuu yhdystien 7173 erottamana irti kaupungin asuinalueista, ja sitä reunustavat joka puolelta viheralueet käsittäen luontoselvityksen mukaiset suojelualueet, ei ympäristölle ole odotettavissa toiminnasta johtuvia häiriöitä.

Asemakaavan vaihtoehtoiset ratkaisut ovat liittyneet lähinnä aidatun vesilaitoksen alueen kokoon ja siihen liittyvien saostusalueiden ja varastointialueiden määrittelyyn. Aidatun alueen ulkopuolelle jäävät myös asuinrakennusten korttelialue sekä toimistorakennuksen korttelialue, joiden kevyt liikenne on järjestetty raskas liikenne huomioon ottaen.

Maa-alaisen teknisen verkoston tiheyden vuoksi rakennusalat on esitetty osittain ohjeellisena. Verkostojen muutokset voidaan toteuttaa rakennustyön yhteydessä, mutta pääperiaatteena on ollut olemassa olevan väistäminen.

Pohjavesialueen huomioiminen sekä kuljetusten, että varastoinnin ja suojelun osalta on järjestettävä päivitetyn pohjavesien suojelusuunnitelman sekä pohjavesialueista annettujen määräysten ja ohjeistusten mukaisesti. Ohjeelliset rakennusalat mahdollistavat myös erilaisten rakennuskohtaisten turvaetäisyysvaatimusten täyttämisen

4.4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavassa on esitetty vesilaitoksen toiminnallinen alue rakennusoikeuksineen, ja lisäksi alueet, joilla ei ole rakennusoikeutta, mutta jotka liittyvät oleellisesti vesilaitoksen toimintaan. Vesilaitoksen alueen aitaaminen on turvallisuustekijä.

Uusi katu Vesilaitoksentiehen liittyen on yhteytenä vesilaitoksen alueen lisäksi asuinrakennuskortteliin ja toimistokortteliin. Vesilaitoksentieltä on VL-alueeseen sisältyvät yhteydet Anvian mastolle sekä Vaasan Latu ry:n latutukirakennukselle. Vesilaitoksen eteläpuoliselle varastointialueelle on nykyinen VL-alueeseen sisältyvä yhteys hautausmaan vieritse.

Luonnosvaiheen neuvottelut ja yhteydenotot

Luonnosvaiheen aikana alueelle on aloitettu rakennustöitä, joiden vaikutus on ollut asemakaavan tavoitteiden mukainen, eikä rakennusluvan myöntämiselle katsottu olevan esteitä.

Vaasan Vesi

Vesilaitoksella ei tällä hetkellä ole tarvetta toimistorakennukselle, mutta varautuminen toimintojen keskittämiseen Pilvilammelle on perusteltavissa. Nykyisten osittain suojeltujen rakennusten käyttömahdollisuuksia aidatun alueen sisäpuolella rajoittavat mm. turvallisuusjärjestelyt.

Liikennejärjestelyissä on lähtökohtana turvallisuus, raskaan ja kevyen liikenteen erottaminen sekä vesilaitoksen sisäisten liikennealueiden joustavat katuyhteydet.

Vaasan Latu ry.

Vaasan Latu ry on jatkamassa toimintaa vuokrasopimuksensa mukaisesti Vesilaitoksentien vierellä olevassa latutukirakennuksessa. Tarvetta toiminnan uudelleenarvioinnille ei ole. Vaasan latu ry on lisätty osalliseksi kaavahankkeeseen Ak 1111.

Moottorikelkkareitti

Yleiskaavan mukainen moottorikelkkareitti sivuaa vesilaitoksen aluetta itäpuolella.

Asuinpihapiiri

Mahdollisuus vuokramääräalan muodostamisesta tontiksi ja sen mahdollinen lunastaminen selvitetään Kiinteistötoimessa. Samalla esitettiin toive lisärakentamismahdollisuudesta pihapiirin ulkorakennusten osalle. Kaavakarttaan on merkitty lisäkerrosala.

4.4.4. Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys

Koska vesilaitoksen alue on kokonaan pohjavesialueen muodostumisalueella, maanmuokkaustyöt, rakentaminen sekä toimintojen järjestäminen turvallisuusnäkökohdat huomioon ottaen on tärkeää.

Luontoselvityksen määrittelemät toimet ja maaston ja kulkureittien jäsentely siten, että pintarakenteille ei aiheudu vaurioita mahdollistavat lähivirkistysaluekäytön.

Rakennettu ympäristö on maantien erottamana kaupungin asuinalueista ja sen tavoitteena oin olla yhtenäinen ajan myötä täydentyvä kokonaisuus, jonka toiminta näkyy selkeänä myös ulospäin.

Liikenne alueelle lisääntyy jonkin verran alueen rakentuessa. Meluhaitat arvioidaan vähäisiksi.

Vaarallisten aineiden kuljetusreittinä on Vesilaitoksentie. Traficom (Liikenne- ja viestintävirasto) VAK 2021-määräyksen liitteet sisältävät yksityiskohtaiset säännökset mm. vaarallisten aineiden luokituksesta, pakkauksista, tarvittavista asiapapereista, ajoneuvojen hyväksynnästä ja varusteista, ajolupakoulutuksesta, vapaarajoista sekä rahtikirjan, pakkausten ja ajoneuvon merkinnöistä.

Vaikutuksen kohde		
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	+ / - +	Vesilaitoksen alue on irti asuinalueista Suurin osa metsiköstä säilyy edelleen virkistysalueena.
Maa- ja kallioperä, vesistöt, ilma ja ilmast	+ / - - -	Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi pienilmastoon. Pohjavesialueella oleva sijainti sekä maaperän heikko kantavuus edellyttävät erityistoimia Kovat pinnat (rakennukset, päällysteet) lisääntyvät jonkin verran ja lisäävät pääosin viemäritäviä hulevesien määrää.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	+	Luontoselvityksen mukaan suojellaan alueen lajeja
Alue- ja yhdyskuntarakennet, energiatalous ja liikenne	+ + / -	Vesilaitoksen alueen jäsennointi esitettyine liikenneväylineen luoselkeän toimintaympäristön Vähäiset vaikutukset alueelle tuleviin liikennemääriin.
kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	+	Vähäiset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Suojelu on kohdistettu arvottamisryhmässä pääasiassa ympäristöarvojen mukaan A/s ja (sr-5). Sisätilojen osalta suojelu koskee vain vanhimpia rakennusyksiköitä (sr-3)

Taulukko: Kaavaluonnoksen vaikutukset.

4.4.5. Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.11. – 12.12.2020 välisen ajan, jolloin siitä annettiin 3 lausuntoa.

Lausuntojen huomioonottaminen selvitetty lausunnon yhteydessä

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

"Hankkeesta laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on yleisluontoinen, eikä valmisteluasiakirjoihin ole liitetty alueen luonto- tai kulttuuriympäristöselvityksiä, jotka luonnosvaiheessa tulee toimittaa ELY-keskukselle.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta, ja kaavoituksen yhteydessä tulee ottaa kantaa erikoiskuljetusreitteinä toimivan Vesilaitoksenteien suojaustoimenpiteisiin.

Vesilaitoksenteiehen, eli maantiehen 7173 on yleiskaavassa osoitettu koko matkaltaan katualueen, ja ELY-keskus katsoo, että se tulee liittää vähintään koko aluerajauksen leveydeltä osaksi kaava-alueen. Mikäli mahdollista maantie olisi kuitenkin hyvä liittää kaavarajaukseen aina Kappelinmäentien risteysalueelle saakka. ELY-keskuksella ei ole hankkeista tässä vaiheessa muuta huomautettavaa"

Vesilaitoksenteien kaava-alueen kohdalla oleva osuus on merkitty LT-alueeksi, koska se on vain lyhyehkö osuus maantiestä, yhdystie 7173. Perusteluna ratkaisulle todennäköiset ylläpidon ongelmat.

Luontoselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys on tehty ja ne ovat luonnosvaiheen liitteinä 3 ja 4.

Pohjanmaan Pelastuslaitos

"Kappelinmäentien teollisuusalueella toimiva yritys on määrätty hakemaan toimintaansa lupaa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes). Prosessi on kesken, mutta oletettavaa on, että alueen ympärille muodostuu vyöhyke, joka saattaa ulottua suunnittelualueelle, ja tulee huomioon otavaksi kaavatyössä. Tukes on syytä lisätä kaavahankkeen osallisiin".

Vaarallisten aineiden kuljetusten on edellytetty tapahtuvan Traficom VAK 2021- määräysten mukaisesti.

Tukes on liitetty asemakaavahankkeen Ak 1011 osalliseksi.

Pohjanmaan museo

"Pohjanmaan museo toteaa, että alueella on säilynyt vesilaitoksen historiaan ja laitoksen kehitysvaiheista kertovaa rakennuskantaa. Museo on tyytyväinen alueen rakennuskannan inventointiin, jonka kautta voidaan määritellä mahdollinen yksittäisten rakennusten suojelutarve. Pohjanmaan museolle ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta"

Rakennuskannan arvotukseen on rakennusinventoinnin laatijan, arkkitehti Stina Karhunmaan lisäksi osallistuneet Vaasan kaupungilta kaavoituspäällikkö Päivi Korkealaakso, kaavoitusinsinööri Matti Laaksonen, Tapio Ollikainen sekä rakennustarkastaja Paula Frank, sekä Pohjanmaan museolta rakennustutkija Outi Orhanen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan peruslähtökohta on turvata alueella nykyisin olevan vesilaitoksen toiminta ja kehittämismahdollisuudet.

Yleiskaavan mukaan vesilaitoksen alueella on ET-merkitä, joka tarkoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta.

5.1.1. Mitoitus

Aluerajaukset on tehty nykyisten aidattujen alueiden mukaisesti vähäisin tarkennuksin, joilla mahdollistetaan tulevien rakennusten luonteva sijoittaminen.

Rakennusalueiden varaukset painottuvat nykyisen vesilaitoksen rakennusten eteläpuolelle nykyisten käytöstä poistuvien hidassaostusaltaiden paikalle. Rakennusoikeus on määritelty lähtökohtaisesti yhteen kerrokseen, jonka lisäksi 1/5-osa rakennuksesta voidaan toteuttaa kaksikerroksisena. Vähäiset lisärakennusmahdollisuudet on osoitettu vanhaan vesilaitoksen pihapiiriin, sekä asuinrakennusten pihapiiriin.

Alueen itäreunan nykyisestä avo-ojasta johtuen reunimmaisiet rakennukset vaativat toteutuakseen ojan siirtoa aidan viereen. Maastotyöt edellyttävät suunnitelmien hyväksymistä ELY:ssä.

Toimistorakennuksen uusi korttelialue on mitoitettu mahdollistamaan nykyisin Klemettilässä sijaitsevan toimistoyksikön siirto vesilaitoksen välittömään läheisyyteen, kuitenkin niin, että se on sijoitettu aidatun alueen ulkopuolelle.

5.1.2. Palvelut

Vaasan Veden toimistotilojen mahdollinen sijoittuminen toimistorakennukselle osoitettuun kortteliin mahdollistaa vesilaitoksen toimistoasiakasliikenteen pysymisen aidatun alueen ulkopuolella.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vesilaitoksientien viereinen metsäkaistale hoidetaan puustoisena luontoselvityksen mukaiset viitasammakoiden lisääntymisalueet huomioiden. Metsäkaistale toimii sekä näkö- että melusuojana asutuksen suuntaan.

Maaston kulumista vältetään kieltämällä pysäköintialueet VL-alueen sisällä. Alueen liikkumista palvelevien sekä teknisten rakennusten ympäristöt on pidettävä siistinä.

Pohjavesien muodostumisalue rajoittaa toimintoja ja velvoittaa noudattamaan ao. määräyksiä ja ohjeistusta. ET-alueelta maaperään imeytyvien aineiden ja hulevesien osalta edellytetään viemärointia ja asianmukaista puhdistusta.

Vaarallisten aineiden kuljetus alueella on järjestettävä Tukesin määräysten ja ohjeiden mukaan.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan nykyisen vesilaitoksen ja Vesilaitoksientien välissä ei ole todettu haitta-ainepitoisuuksia maaperässä.

Vesilaitoksen liittymätien ympäristössä ei tiheän maanalaisen verkoston vuoksi voitu tehdä koekuoppia, mutta eteläpuolen varastokentillä todettiin asfaltista ja öljysorasta johtuen kohonneita raskaiden öljyhiilivetyjen pitoisuuksia, jotka eivät edellytä kuitenkaan välittömiä puhdistustoimia.

"Mikäli kohteessa todettua pilaantunutta maata kaivetaan ja poistetaan kiinteistöltä, tehdään ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta." FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

5.3. Aluevaraukset

Vesilaitosta varten varataan aidattu alue rakennuksia varten sekä imeytysalue sen koillispuolella ja varastointialue sen eteläpuolella. Vaasan Veden toimistorakennukselle varataan kaavassa alue sisääntulokadun varrelta.

Yksityisomistuksessa oleva asuinrakennusten pihapiiri ulkorakennuksineen, vuokramäärälalla. Muodostettavalle tontille on liittymä nykyisessä kohdassa tulevalle kadulle.

Vaasan Latu ry:llä on Vesilaitoksentiellä vierellä lautarakenteinen tukirakennus, jonka vuokrasopimus, joka on voimassa toistaiseksi, sisältää käyttöoikeusalueen rakennuksen ympäristössä. Tukirakennukselle on oma erillinen kulkuyhteys Vesilaitoksentieltä.

Anvian tietoliikennemasto on sopimuksen mukaisesti VL-alueella. Liittymä maston sijaintipaikalle on Vesilaitoksentieltä. Huoltorakennuksen rakennusoikeus on merkitty kaavakarttaan.

5.4. Korttelialueet

Vesilaitoksen kortteli muodostetaan nykyisen vesilaitoksen alueesta ET ja siihen liittyvistä et-1 ja et-2 alueista. ET-alue tulee olemaan aidattu.

Asuinkortteli muodostetaan nykyisin kaupungilta vuokratusta määräalasta rajojen pienillä tarkennuksilla.

Toimistokortteli mahdollista vesilaitoksen toimistorakennusta varten muodostetaan uutena yksikönä.

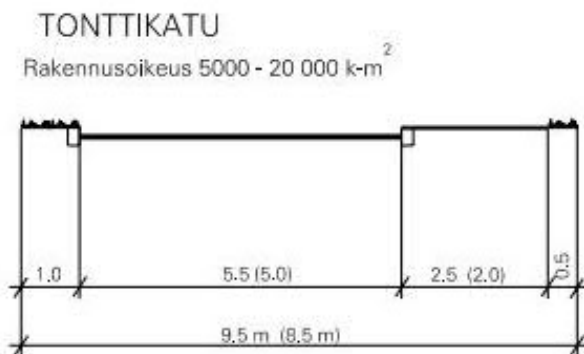
5.4.1. Muut alueet

Vesilaitoksentie on yhdystie 7173, jossa ei ole pohjavesisuojauskohtia pohjavesialueen kohdalla. Vaarallisten aineiden kuljetus on tiellä kuitenkin vähäistä. Tietä ei suolata pakkaskeleillä.

Vesilaitoksentieltä erkanee yksi katu jonka kautta on yhteys toimistokortteliin, asuinkortteliin sekä vesilaitoksen piha-alueille aitauksen porttien kautta. Katu tulee lähes nykyisen tielinjauksen kohdalle.

Katualue on mitoitukseltaan sellainen, että se voidaan totuttaa toimisto- ja asuinkorttelien puolelle sijoitetulla kevyenliikenteen kaistalla. Tämä on tärkeää liikenneturvallisuuden kannalta.

Raskaan liikenteen portit sijoitetaan niin, että alueen sisällä mahdollistetaan joustava kiertoliikenne.



Ohjeellinen katupoikkileikkaus. Kevyt liikenne tulee toimisto- ja asuinkortteleiden puolelle.

VL-alue on edelleen nykyisessä lähivirkistysaluekäytössä luontoselvitys huomioon ottaen.

5.5. Kaavan vaikutukset

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vesilaitoksen rakennukset on inventoitu ja osalla niistä on kaavassa suojelumerkinnot sr-3 tai sr-5. Täydennysrakentaminen tiivistää vanhaa pihapiiriä vain vähän ja uudisrakentaminen sijoittuu pääosin käytöstä poistuvien hidassuodatuslaitaiden alueelle. Asuinrakennuskorttelissa on lisäksi merkintä A/s, joka edellyttää pihapiirin säilyttämistä.

Rakennustavan on jatkossa tavoiteltava alueen yhtenäistä yleisilmettä. Toimistorakennus edellytetään suunniteltavaksi arkkitehtonisesti tavoitteellisesti.

Asuinpihapiiri säilyy nykyisellään pienin lisärakentamismahdollisuuksin ja suojelemattomien huonokuntoisten rakennusten uusimisin saman henkinä.

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

VL-alue reunustaa vesilaitoksen aluetta. Rakentaminen on rajattu aitauksen sisäpuolelle ja erillisiin asuin- ja toimistorakennuksen kortteleihin. Luontoselvityksen mukaisesti suojellaan viitasammakoiden lisääntymisalueet.

Pohjavesialueen vuoksi rajoitetaan alueen pysäköintiä ja huoltoliikennettä alueelle. Huoltoliikenne järjestetään pääportin kautta mahdollisimman lyhyin reitein. Autopaikat kaavamääräysten mukaisesti sijoitetaan vesilaitoksen vanhaan pihapiiriin sekä eteläosan uudisrakennusalueelle uudisrakentamisen mukaan.

Kaavan VL-alueelle ei sallita pysäköintiä.

Pohjavesialueen aiheuttamat suojaustoimenpiteet on tehtävä pohjavesien suojelusuunnitelman mukaan.

Maapohjaiset piha-alueet pohjavesialueella tulee päällystää. Pysäköinti ja varastointi sekä autojen ja koneiden säilytys on sallittua vain päällystetyillä alueilla.

5.5.3. Muut vaikutukset

Lähivirkistysalueiden käyttö ei muutu asemakaavan myötä. Luokan 1 pohjavesialueilla ei tule tehdä lannoituksia puuston kasvun lisäämiseksi tai käyttää torjunta-aineita.

Lentoturva-alue: Trafi:n lupa 40m korkealle mastolle lentoestemaalaus ja -valovaatimuksin. Vesilaitoksen oma masto on 40m korkea, rakennuslupa vuodelta 2015. Muutokset mastoon edellyttävät uutta lentoestelausuntoa ja -lupaa.

Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevan hautausmaan ja vesilaitoksen alueen välillä on ollut nälkävuosina 1866-68 hautausmaa-alue, johon nälkään ja kulkutauteihin kuolleita ihmisiä on haudattu. Varsinaista muinaishautaa alueelle ei ole. Alueella tehtävien mahdollisten maastotöiden yhteydessä tämä on kuitenkin huomioitava.

5.6. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alue on maantien sekä VL-alueen erottamana asuinalueista, eikä toiminnasta aiheudu melu- eikä hajuhaittoja.

Liikenne alueelle säilyy nykyisellään toimintojen tulevan kasvun mukaisesti. Vaarallisten aineiden kuljetukset laadittavan turvallisuussuunnitelman mukaan. Traficom (Liikenne- ja viestintävirasto) VAK

2021-määräyksen liitteet sisältävät yksityiskohtaiset säännökset mm. vaarallisten aineiden luokituksista, pakkauksista, tarvittavista asiapapereista, ajoneuvojen hyväksynnästä ja varusteista, ajolupa-koulutuksesta, vapaarajoista sekä rahtikirjan, pakkausten ja ajoneuvon merkinnöistä.

Pysäköintialueet ja koneiden säilytysalueet pohjavesialue huomioon ottaen kaavamääräysten mukaan kohdistettuna, rakennettuna ja varustettuna.

5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot selityksineen ja kaavamääräykset kaavakartan lisäksi myös tämän selostuksen liitteenä. (Liite 1)

5.8. Nimistö

Vesilaitoksentie säilyy ennallaan. Siitä erkanevat nykyisen vesilaitokselle tulevan tien paikalle tuleva uusi katu ”**Vesikatu-Vattengata**”

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ohjeelliset sijoitusperiaatteet uudis-täydennysrakentamisesta harjansuuntineen on esitetty kaavakarttaan merkityin rakennusaloin, joihin on merkitty nykyiset kerrosalat mahdollisine laajennuksineen sekä uudisrakennusten sallittu yhteiskerrosala.

Verkostojen aluevaraukset VL-alueella liittyvät verkostosuunnitteluun ja nykyiset maanalaisten verkostojen varaukset kaava-alueen sisällä on merkitty kaavakarttaan. VL-alueelle varauksia ei merkitä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Pilvilammen vesilaitoksen ET-alueen uudis- täydennysrakentaminen on toteutumassa vaiheittain useamman vuoden aikana. Ensimmäiset uudisrakennustyöt alueen eteläosan hidassuodatusaltaiden vierellä on aloitettu vuonna 2021.

Asemakaavan toteutuessa rakentuu uusi katu katusuunnitelmien mukaisesti nykyisen kulkuväylän kohdalle. Liittymät kadulta vesilaitoksen alueelle porttien kautta tarpeen mukaan raskaan liikenteen mitoituksin. Lisäksi liittymät Vesilaitoksentieltä erkanevalta uudelta kadulta asuinkortteliin sekä toimistorakennuksen kortteliin.

Vesilaitoksen aidatun alueen rakentuminen toteutuu täydennysrakentamalla vanhan osan pihapiiriä sekä nykyisten hidassuodatusaltaiden aluetta uudisrakentamalla.

Toimistokorttelin toteutus riippuu vesilaitoksen toimintojen järjestelystä, ja on kaavassa varauksena.

VL-alueiden hoitoluokitus on C2, ulkoilu ja virkistysmetsä. Alueen rajoitukset liittyvät luontoselvitykseen sekä pohjavesialueesta johtuviin toimiin.

LIITE 1 Asemakaavaluonnos

LIITE 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 3 Luontoselvitys

LIITE 4 Rakennusinventointi