



## 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 8.3.2022

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

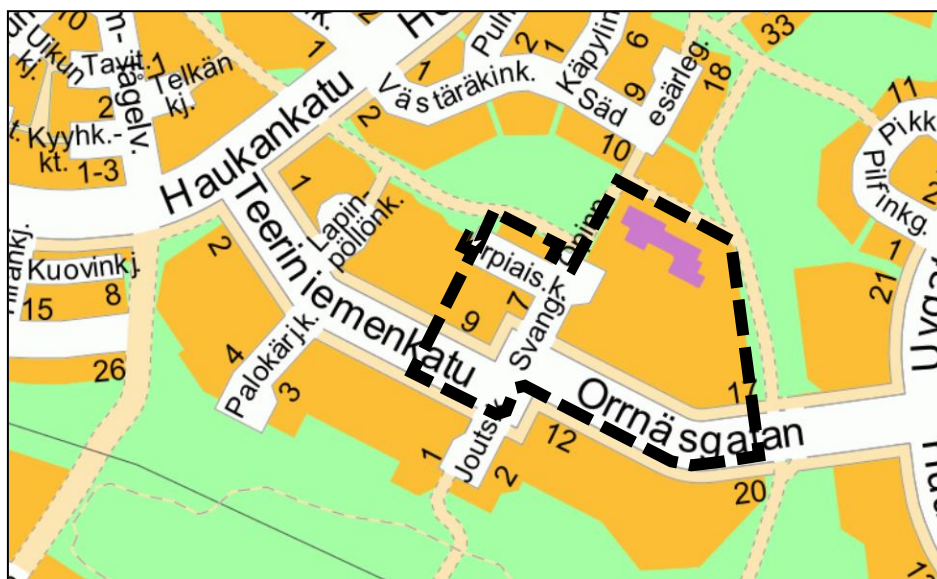
Asemakaavan ja tonttijaon muutos  
24. kaupunginosa  
korttelit 146 ja 149, korttelin 147 tontit 4,5 ja 6 sekä katualueet

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 |
| Kaupunkiympäristölautakunta:          | 16.3.2022, §37/2022   |
| 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 päiväkoti. 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

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                                                            | <b>2</b>  |
| 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         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>                                                                                          | <b>5</b>  |
| 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....                                                                                    | 5         |
| 2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....                                                                                 | 5         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                                                         | <b>6</b>  |
| 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        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                                                    | <b>13</b> |
| 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 Asemakaavan muutosehdotus .....                                                                              | 28        |
| 4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet ..... | 32        |
| 4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen .....                              | 32        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>                                                                                   | <b>33</b> |
| 5.1 KAAVAN RAKENNE.....                                                                                            | 33        |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                                                                               | 33        |
| 5.2 ALUEVARAUKSET.....                                                                                             | 33        |
| 5.2.1 Korttelialueet .....                                                                                         | 33        |
| 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....                                                                                       | 34        |
| 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....                                                     | 34        |
| 5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....                                           | 34        |
| 5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....                       | 34        |

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... | 35        |
| 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....            | 35        |
| 5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....                                     | 36        |
| 5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....                                                                     | 37        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                                                                          | <b>38</b> |
| 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....                                                                          | 38        |
| 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....                                                                               | 38        |
| <b>LIITTEET.....</b>                                                                                        | <b>38</b> |

## 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](http://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. Nähtävilläolona tuli kymmenen lausuntoa.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 31.3.-2.5.2022, 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 risteysalue.



**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.

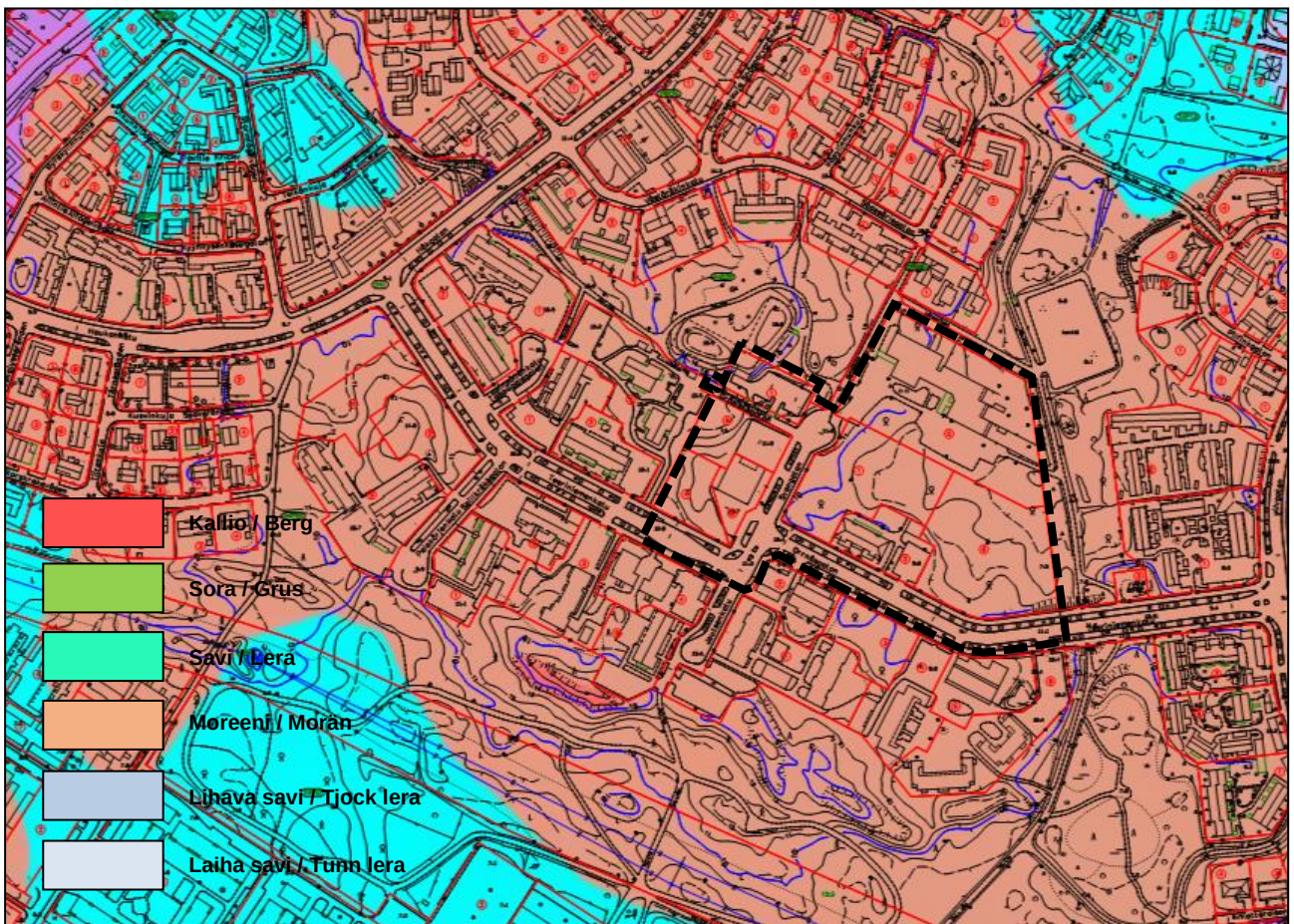
Yleisin luontotyyppi alueella on tuore kangas, jossa puusto on sekametsää. Valtapuina kasvaa kuusta ja koivua, paikoin mäntyä. Selvitysalueen luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.

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).

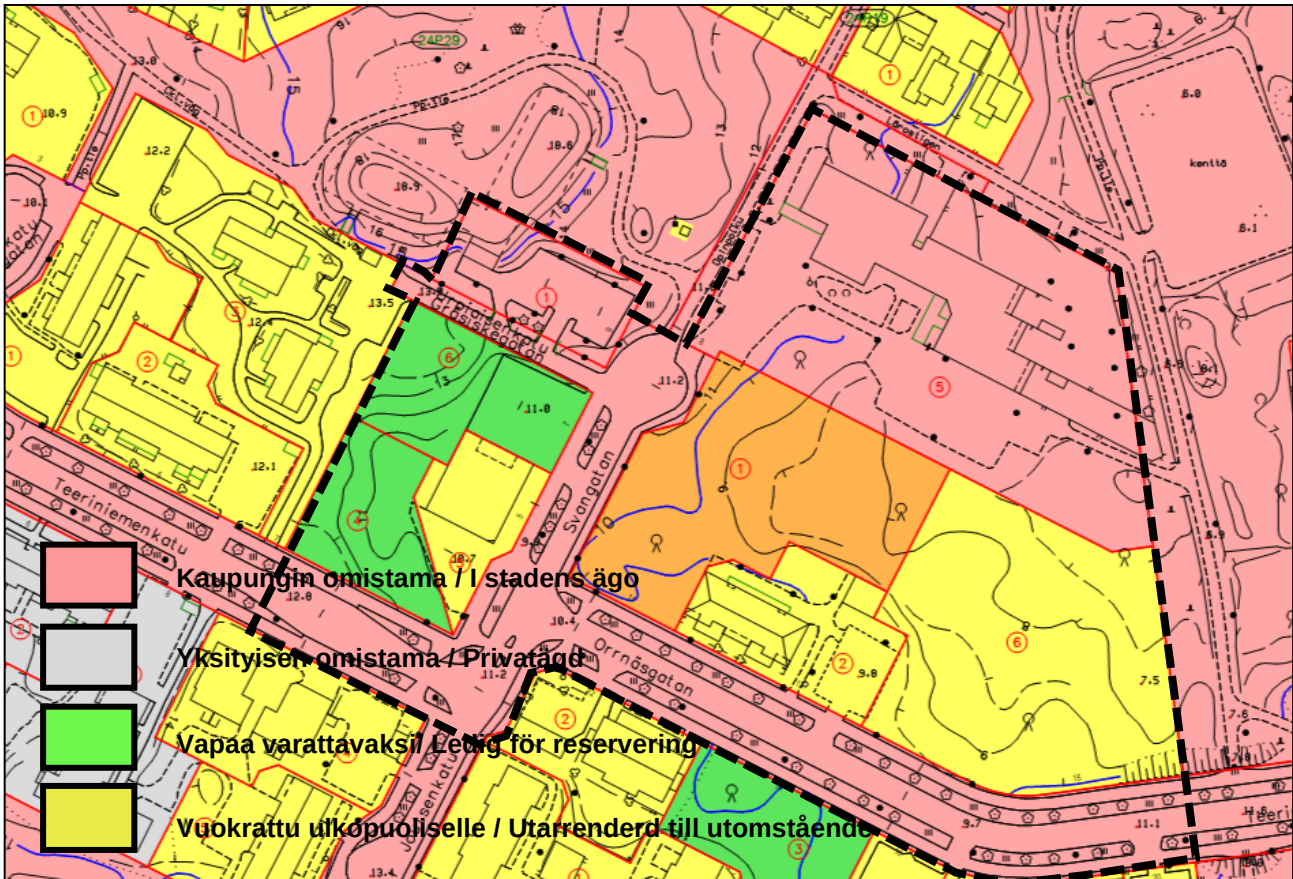


Kuva 10. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



### 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 rakennussuojelulla 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 päiväkotiiin 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, Lohde 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.

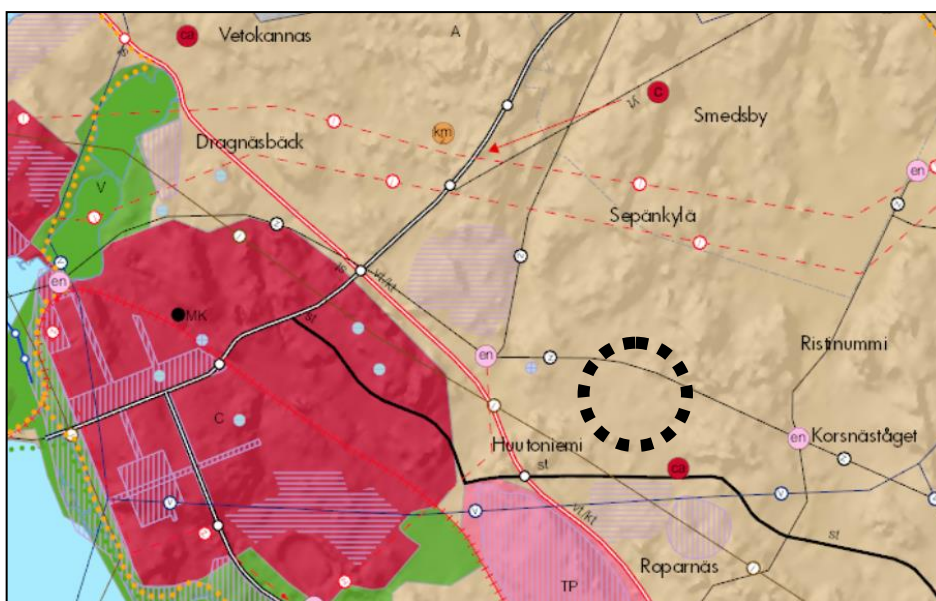
#### **4.3.2 Viranomaisyhteistyö**

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

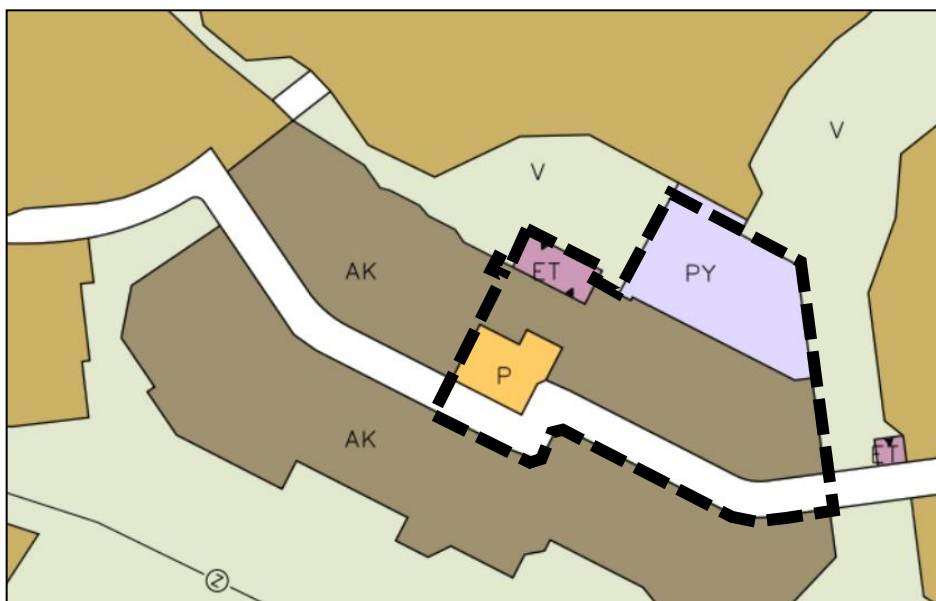
### 4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

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

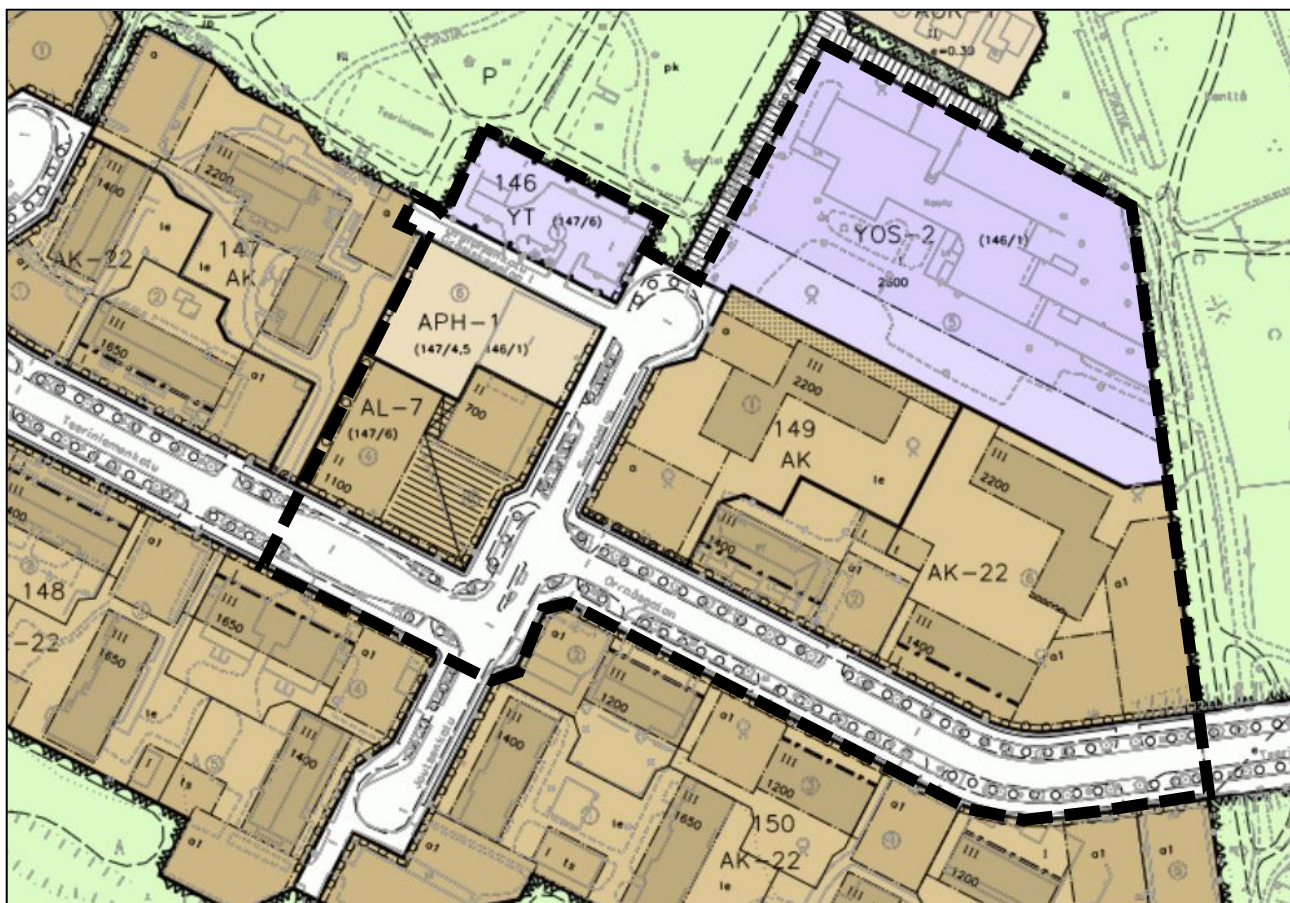


**Kuva 12.** Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

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 hii-lineutraalista Suomesta vuoteen 2035 mennessä.

Rakentamisen osalta hiilijalanjäljen pienentäminen edellyttää olemassa olevan rakennuskannan huomioimista ja sen elinkaaren pidentämiseen tähtääviä 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 lähipalvelupisteenä, 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.

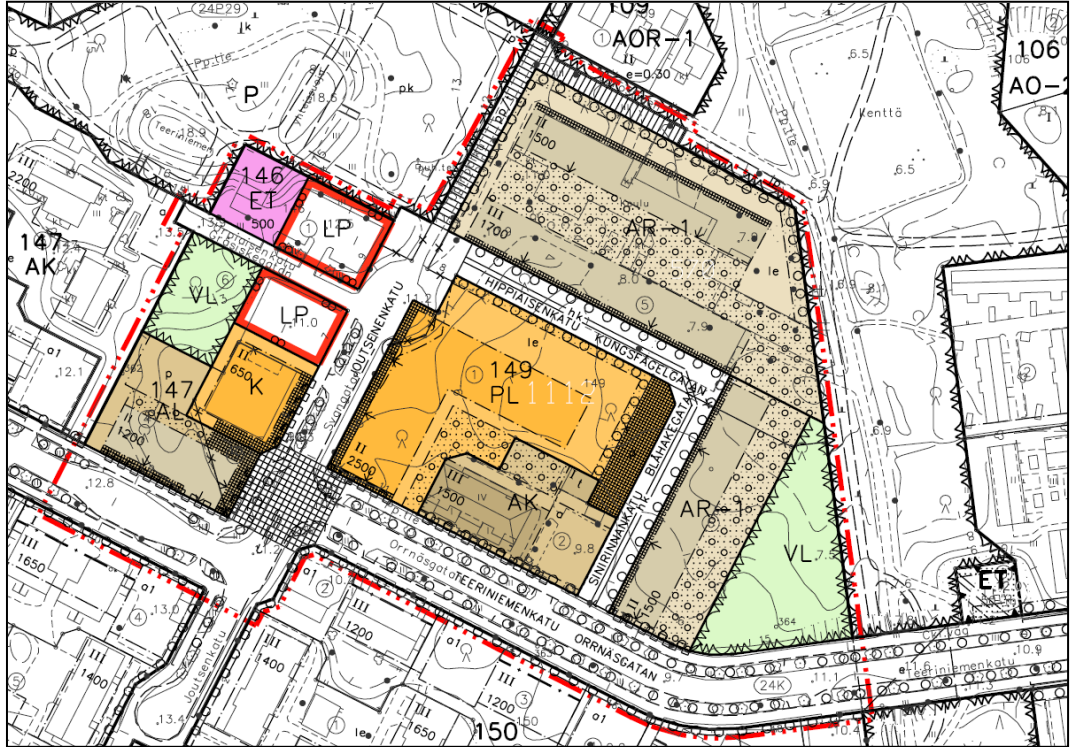
Kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), joka voimassa olevassa asemakaavassa on varattu asuinkerrostalojen korttelialueelle. Pieni lähivirkistysalue on myös osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) taakse.

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

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- asuinitilat 1 ap/asunto, 3 pp/asunto
- liike- ja toimitilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>, 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>

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

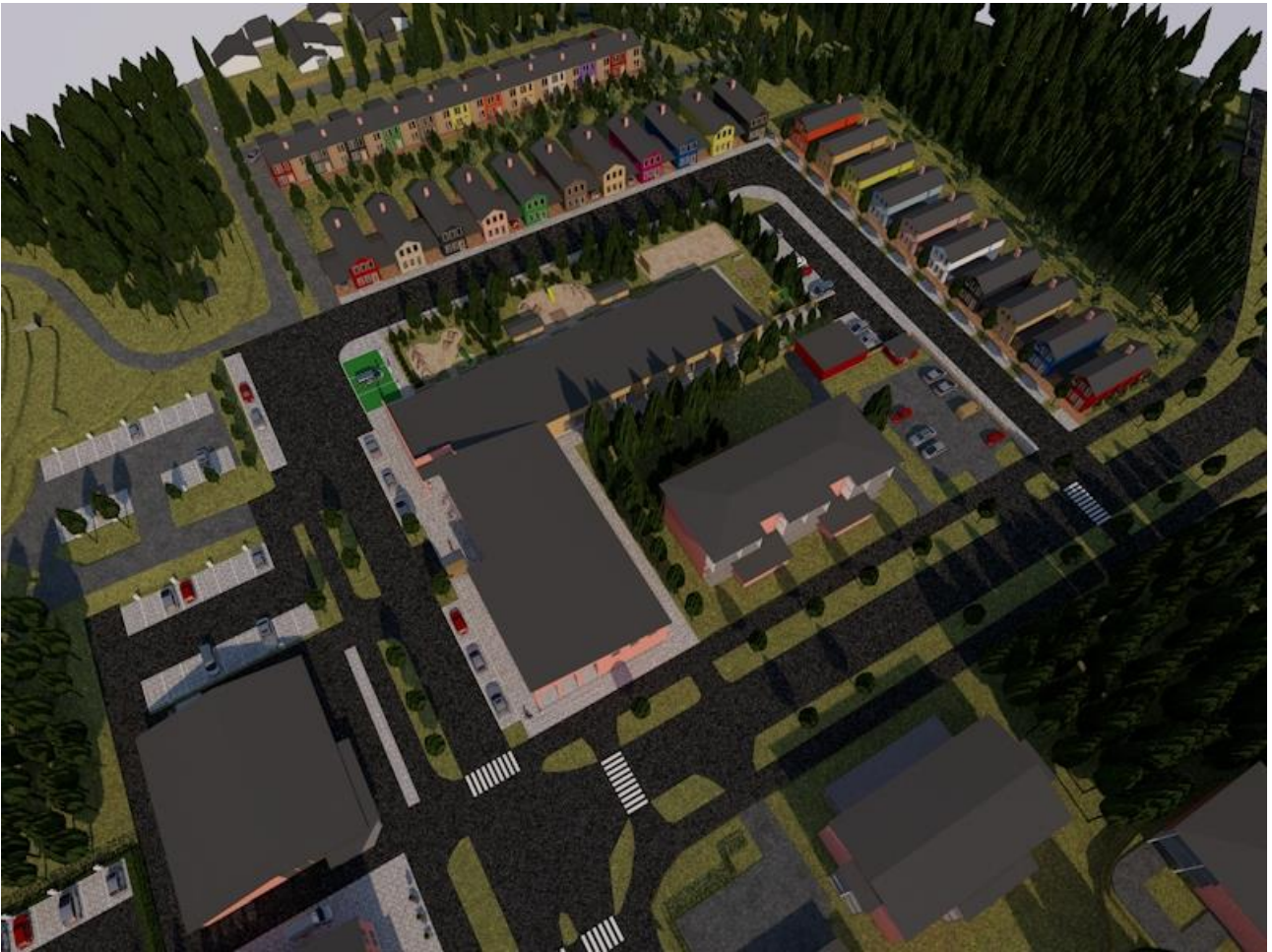


Kuva 15. Asemakaavan muutosluonnos.



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.** Kaupunkipientalokortteli.

#### 4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

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

*1. Vaasan Sähköverkko 28.10.2021 (saapunut 1.11.2021):*

Vaasan Sähköverkon tarve uudelle muuntamolle on huomioitu ET-alueena, mikä on hyvä asia. Vaasan Sähköverkolla ei ole muuta huomautettavaa luonnosvaiheeseen liittyen.

**Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.**

*2. Pohjanmaan liitto 3.11.2021 (saapunut 3.11.2021)*

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoaan asemakaavaluonnoksesta. Kaavaluonnos on Vaasan yleiskaavan 2030 mukainen.

**Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.**

*3. Talotoimi 12.11.2021 (saapunut 12.11.2021)*

Teeriniemen kaupunginosakeskuksen päiväkotirakennukselle osoitettu tontti (PL) ei täytä Teeriniemen päiväkodin hankesuunnitelman (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.9.2021) mukaista tavoiteasettelua.

Hankesuunnitelmassa henkilökunnan paikkatarve on noin 20 paikkaa. Henkilökunnan autopaikoille asennetaan lämmityspistorasiat. Sähköautojen lataukseen on varauduttava asentamalla latauspiste yhdelle autopaikalle ja varustamalla puolet muista autopaikoista latausvalmiudella. Sähköauton latauspiste sekä invapaikka sijoitetaan lähelle rakennusta.

Sinirinnankadun pysäköintialue on sijoitettu hyvin päiväkotikiinteistöön nähden, mutta sen merkintä "tontinosa, jota käsitellään "aukiomaisesti" ei palvele sen todellista käyttötarkoitusta eli pysäköintiä. Sinirinnankadun pysäköintialue ei riitä yksin kattamaan tontille sijoitettavan pysäköinnin tarvetta, varsinkaan luonnoksessa esitetyn määrän mukaisesti (liike- ja toimitilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>). Kaavan edellyttämälle autopaikkamäärälle tulee löytyä tila päiväkodin tontilta. Saattoliikenteen osoittaminen myös Sinirinnankadun puolelle vie henkilökunnan pysäköintipaikkoja, mutta on päiväkodin toimintaa palveleva ratkaisu. Invapaikka ja latauspistepaikka tulee olla erillisiä paikkoja.

Hankesuunnitelmassa vierailijoiden ja saattoliikenteen lyhytaikaisessa pysäköinnissä hyödynnetään Joutsenenkadun varren paikoitusjärjestelyjä. Joutsenenkadun varrella olevia tienvarsipaikkoja voidaan hyödyntää saattoliikenteessä, mutta niitä ei voi laskea mukaan päiväkodin pysäköintipaikkalaskelmiin. Saattopaikkojen riittävyys on varmistettava molemmin puolin Joutsenenkatua ja mahdollisesti hajautetusti muille katualueille. Huoltoliikenteen, kevyenliikenteen ja saattopaikkojen risteäminen on saatava mahdollisimman vähäiseksi ja saattoliikenteen sujuvuus varmistettava esimerkiksi kääntöpaikalla. Yleistä kevyenliikenteen väylää, joka on osoitettu päiväkodin länsipuolelle (rasterimerkintä "tontinosa, jota käsitellään aukiomaisesti") ei tule sijoittaa



osaksi päiväkotitonttia. Mikäli alue palvelee alueen kaikkea kevyttä liikennettä, sen päällysteenä ei tule käyttää kiveystä/laatoitusta.

Hankesuunnitelmassa on esitetty vähintään 40 pyörätelinepaikkaa. Pyöräpajoituksessa on varauduttava muutamalla tavarapyörille/kuljetuskärryille osoitetulla paikalla. Pyöräpajoituksesta tulee pyrkiä järjestämään katettuna vähintään puolet. Tätä ei ole huomioitu luonnoksessa. Pyöräpysäköinnille on varattava tontilta tilaa.

Piha-alueiden laskentaperuste on 20 m<sup>2</sup>/päiväkotipaikka. Laskentaperusteinen tilapaikkamäärä ei luonnoksessa toteudu pienen tonttikoon vuoksi.

Rakennusalueen rajamerkinnot päiväkotitontilla ovat epäselviä. Päiväkotitontin luoteiskulman merkintä ”osa-alueen raja” viittää päiväkotirakennuksen yli ja voi olla väärin tulkittavissa.

Kaavaluonnoksessa esitetty tontti on liian pieni kaikille päiväkodin toiminnoille. Pohjoispuolelle osoitettu Hippiäisenkatu voidaan hyödyntää päiväkodin toiminnoille laajentamalla päiväkotitonttia koko pohjoispuoleisen katualueen verran. Pysäköinnin tilatarve tulee ottaa paremmin huomioon jatkokäsittelyssä. Talotoimen edustajat jatkavat mielellään yhteistyötä kaavoituksen kanssa ja toivovat, että ennen seuraavaa vaihetta järjestetään palaveri, jossa kehitetään asemakaavaluonnosta tämän lausunnon pohjalta.

**Vastine:** Kaavamääräyksiin on lisätty lähipalvelurakennuksia koskeva pysäköintipaikkavaatimus 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa 25 autopaikkaa PL-korttelissa, mikäli kokonaisrakennusoikeus 2500 k-m<sup>2</sup> toteutetaan. Sinirinkadun varren tontinosa, joka käsitellään aukiomaisesti, on muutettu määräyksissä muotoon: ”Tontinosa, joka tulee laatoittaa”. Pysäköintipaikkojen pintamateriaali voi olla nurmikiveä tai laattaa, jolla pehmennetään pysäköintipaikan ulkoasua paremmin ympäristöön sopivaksi kuin karu asfalttipinta. Korttelin sisäisissä kulkuväylissä tulee käyttää laatoitusta asfaltin sijasta. Päiväkodin saattoliikenne tulee ohjata Joutsenenkadun ja/tai Hippiäisenkadun puolelta, jossa päiväkodin puoleisella sivustalla voi olla pysäköintipaikkoja. Tarkemmassa rakennussuunnittelussa huoltoajoyhteys voidaan sijoittaa myös Teeriniemenkadun puoleiselle tontinrajalle. Joutsenenkadun varren tontinosa päiväkodin edessä on laatoitettava. Kaava ei ota kantaa siihen, mihin vaadittavat pyöräpaikat tulee sijoittaa, vaan se tulee ratkaista yksityiskohtaisemmassa rakennussuunnittelussa. Hankesuunnitelmassa pyöräpaikkoja on osoitettu Joutsenenkadun puoleiselle sivustalle. Päiväkodin rakennusalan läpi kulkee sähkökaapelirasite, joka tulee huomioida rakentamisessa. Päiväkodin tonttia laajennetaan pohjoiseen siten, että laskentaperusteinen leikki- ja pihatilakoko toteutuu.

#### 4. Vaasan Vesi 12.11.2021 (saapunut 12.11.2021)

Vaasan Vedellä ei ole lisättävää Teeriniemen kaupunginosakeskuksen kaavaluonnokseen.

**Vastine:** Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

#### 5. Mustasaaren kunta 15.11.2021 (saapunut 15.11.2021)

Mustasaaren kunta ei anna lausuntoaan Teeriniemen kaupunginosakeskuksesta.

**Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.**

*6. Pohjanmaan pelastuslaitos 15.11.2021 (saapunut 15.11.2021)*

Asemakaavaluonnoksessa esitellään tiiviisti rakennettuja kaupunkipientaloja, joiden välissä on avoimia autokatoksia. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan tässä ratkaisussa on kiinnitettävä erityistä huomiota palon leviämisen estämiseen rakennusten välillä. Alueella on yhteisväestönsuoja, josta alueen kiinteistöt ovat väestönsuojan rakentamisvelvoitteensa mukaisesti varanneet suojapaikkoja. Mikäli väestönsuojan rakennusvelvoitteisiin tulee muutoksia, tämä tulee huomioida väestönsuojapaikkojen tarpeessa.

**Vastine: Kaupunkipientalojen korttelialueiden (AR-1) rakennusalojen sisällä voidaan vierekkäisiä rakennuksia sijoittaa siten, että paloetäisyydet toteutuvat tai käytetään vaadittavaa palo-osastointia. AR-1- ja AL-kortteleiden rakennusoikeus ylittää 1200 k-m<sup>2</sup>, jolloin väestönsuojan rakennusvelvoite saattaa aiheuttaa niiden rakennustarpeen kyseisissä kortteleissa, mikäli yhteisväestönsuojassa ei ole paikkoja tarpeeksi.**

*7. Pohjanmaan museo 16.11.2021 (saapunut 16.11.2021)*

Pohjanmaan museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa Teeriniemen kaupunginosakeskuksen kaavaluonnosaineistosta.

**Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.**

*8. Kuntatekniikka 16.11.2021 (saapunut 16.11.2021)*

Hippiäisenkadun katualueen leveyttä pitää vielä tarkastella. Tällä hetkellä se on liian kapea haluttuihin toimintoihin nähden, jalkakäytävä, puurivi, pysäköinti, lumitila yms. Hulevesimääräykseen kaivataan myös selkeää viivytysmäärää, jota voi valvoa. Muutoin viivytys jää pieneksi. Viivytystä voidaan siten toteuttaa eri tavoin, joka suunnitellaan tontin hulevesisuunnitelmassa.

**Vastine: Puurivi on poistettu kaavaehdotuksessa Hippiäisenkadulta ja Sini-rinnankadulta. Näillä kaduilla liikennemäärät ovat vähäisiä. Ne koostuvat pääasiassa liikenteestä kaupunkipientalokortteleihin sekä päiväkotilasten saattoliikenteestä. Katutilan leveys on 12 metriä, johon tulisi mahtua jalkakäytävä toiselle puolelle ajorataa. Kaavaluonnoksessa esitetyillä hulevesien käsittelymääräyksillä pyritään ohjaamaan hulevesien viivyttämiseen tonteilla ja estämään täten sadevesien liiallinen kuormitus kaupungin hulevesiverkostossa.**

*9. Sivistystoimi 16.11.2021 (saapunut 16.11.2021)*

Teeriniemen kaupunginosakeskuksen kaava liittyy vahvasti uuteen Teeriniemen päiväkotiin, jossa tarkoituksena on korvata nykyinen päiväkoti uudella. Alueella sijaitsee myös Teeriniemen väestönsuoja, joka toimii Liikuntapalvelui-

den hallinnoimana liikuntatilana, jossa varsinkin ilta-aikaan on käyttäjiä eri puolilta kaupunkia. Ajatus kaupunginosakeskuksesta, jossa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta turvataan, on kannatettava.

Teeriniemen uusi päiväkotitulee olemaan iso kahdeksan ryhmäinen päiväkotit 150:lle lapselle. Rakennukseen keskitetään alueen esiopetus. Lapset ovat 0-6 – vuotiaita eli hyvin eri-ikäisiä. Sekä päiväkodin lapsille, mutta myös muille alueen lapsille pitäisi olla tarjolla lähellä erilaisia tapoja liikua eri vuodenaikoina – pulkkamäkeä, luistinkenttää ja pallokenttää.

Hankesuunnitelmassa on tuotu esille päiväkodin tarpeita mm. kokoon ja varustukseen liittyen. Tarve on myös jaotella pihaa eri ikäisten lasten ryhmien tarpeiden mukaisesti. Myös valvottavuus ja sen myötä turvallisuus määrittelevät päiväkodin tarvetta. Esillä olevan kaavaluonnoksen perusteella ko. suunnitelmat eivät vastaa lainkaan päiväkodin tilatarpeeseen vaan se on aivan liian pieni. Kuvien perusteella piha-alue jää kapeammaksi kuin talo. Hankesuunnitelman yhteydessä tehdyn osallistumiskyselyn vastauksissa nousi esille lähi- luonto ja ns. Taikametsän säilyttäminen ja toivomuksena oli säästää tontin metsää osana päiväkodin piha-alueetta. Luonnoksessa metsä on hävitetty lähes kokonaisuudessaan.

Varhaiskasvatuksen asiakkaille turvallisuus ja saavutettavuus ovat ensisijaisen tärkeitä. Saattoliikenteen tulisi olla sujuvaa ja matka ryhmiin on lyhyt. Huolto- liikenteen tulee olla turvallinen ja eritelty ja parkkipaikkoja tulee olla saatavilla henkilökunnalle. Kääntöpaikan tulee olla toimiva. Luonnoksesta ei ilmene, että henkilökunnalle olisi varattu lainkaan parkkipaikkoja. Hankesuunnitelmaan on kirjattu, että henkilökunnan autopaikoille asennetaan lämmityspistorasiat. Havainnekuvien perusteella kadunvarressa näkyvät kuusi paikkaa eivät riitä 150-lapsen päiväkodin saattoliikenteelle. Tehdyssä osallistamiskyselyssä 64 % vastaajista ilmoitti, että toisi lapsen autolla päiväkotiin. Teeriniemen kamppailu-urheilukeskuksessa käy iltaisin paljon harrastajia eri puolelta kaupunkia ja moni saapuu autolla. Parkkipaikka koetaan nykyisellään jo aika ahtaaksi. Pysäköintimahdollisuuksien tulisi pysyä vähintään nykyisellä tasolla.

Hankesuunnitelmassa on tuotu esille, että piha-alueelle tarvitaan katos rattaiden säilytystä varten sekä ulkovarastoja lelujen ja ulkotavaroiden säilyttämiseen. Lisäksi tarvitaan alue polkupyörien säilytykseen ja mahdollisesti katos pyörille. Osallistamiskyselyn mukaan 15 % vastaajista toisi lapsensa pyörällä. Myös osa henkilökunnasta voi tulla töihin pyörällä. Pyörille, pyöräkärjille ja vaunuille on varattava turvallinen ja suojaisa säilytyspaikka päivän ajaksi.

Päiväkodin yhteydessä mainitut yhteiskäyttötilat ovat erittäin tärkeät ja ne mahdollistavat alueen asukkaiden ja yhdistysten kokoontumisen, yhteisöllisyyden rakentamisen ja monipuolisen tilankäytön uudella tavalla. Tilojen pitää olla helposti saavutettavissa ja valvottavissa. Tiloihin tulee olla oma sisäänkäynti ja ne erotetaan päiväkodin muista tiloista. Teeriniemen kaupunginosakeskuksen suunnittelussa tulisi huomioida kulttuuri- ja liikuntaohjelman mukaisesti prosenttiperiaatteen käyttö. Selkeä kohde prosenttiperiaatteen käytölle olisi päiväkotit, mutta julkista taidetta esim. julkisivuihin integroituna voitaisiin edellyttää myös toimisto-, liike- ja asuinrakennusten kohdalla. Lisäksi kulttuuri- ja liikuntaohjelman mukaisesti voitaisiin katutaiteen keinoin lisätä kaupunginosakeskuksen ja kaupunkiympäristön viihtyisyyttä.



Yhteenvedona voi todeta, että sivistystoimi on huolestunut etenkin päiväkodin pihan koon riittävydestä sekä liikennejärjestelyistä, varsinkin liittyen saattoliikenteen toimivuuteen ja pysäköintipaikkojen riittävyteen, ja toivoo, että tämä huomioidaan jatkotyöstämisessä.

**Vastine:** Päiväkodin tonttia laajennetaan pohjoiseen siten, että laskentaperusteinen leikki- ja pihatilakoko toteutuu. Alueen nykyisen puuston säilyttämismahdollisuudet riippuvat rakennussuunnitelmista, jossa piharakentamisen yksityiskohdat tarkentuvat. Pihasuunnittelussa on mahdollisuus säätää yksittäisiä puita. Mikäli kaavan mahdollistama rakennusoikeus 2500 k-m<sup>2</sup> käytetään kokonaisuudessaan, kaavallinen pysäköintivaatimus on 25 autopaikkaa päiväkotikorttelissa. Tämä määrä riittää arviolta hyvin kattamaan henkilökunnan pysäköintitarpeen. Henkilökunnan pysäköintiin ajetaan Sini-rinnankadun kautta. Päiväkodin kortteliin on kaavan mukaan mahdollista rakentaa ulkovarastoja ja pyöräkatoksia. Niiden sijainti tarkentuu rakennussuunnittelussa. Päiväkodin yhteiskäyttötilat on hyvä sijoittaa korttelin etelänurkkaan Teeriniemenkadun ja Joutsenenkadun risteysalueen suuntaan, jolloin tilojen näkyvyys, saavutettavuus ja valvottavuus on optimoitu.

#### 10. ELY-keskus 24.11.2021 (saapunut 24.11.2021)

ELY-keskus on hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.6.2021 antamassaan lausunnossa todennut kaavan olevan lähtökohdiltaan Vaasan yleiskaavan 2030 tavoitteiden mukainen ja kaupunginosakeskuksen vahvistaminen tukee Teeriniemen asuntopohjan täydentämistä sekä palvelurakenteen säilymistä alueella. Hankkeen osalta on edellytetty luontoselvitystä sekä uudemman rakennuskannan (Teeriniemen päiväkotia ja entinen ala-aste) dokumentointia sekä arvottamista. Kaavahankkeen osalta on myös toivottu selvitystä siitä, miten hanke ja sen mahdollistama uudisrakentaminen edistävät valtioneuvoston tavoitetta hiilineutraalista Suomesta vuoteen 2035 mennessä (perusteet asemakaavan muutoksen johdosta tapahtuvalle purkamiselle ja vaihtoehtona olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja peruskorjaus).

Asemakaavan muutosluonnosta varten on laadittu kaupungin toimesta ”Teeriniemen kaupunginosakeskuksen luontokartoitus 2021”, jossa alueella ei ole todettu esiintyvän luontodirektiivien mukaista tai muutoin uhanalaisia luontotyyppisiä tai lajistoja.

Kaava-aineistoon ei kuitenkaan liitetty kaupunginarkkitehti Asko Halmeen suunnitteleman Teeriniemen päiväkotia ja ala-astetta koskevaa inventointia/dokumentointia eikä selostuksessa ole myöskään arvioitu kohteen arkkitehtonisia arvoja, mahdollista säilyttämistarvetta tai perusteltu tarkemmin sen purkamista. Vaikka kohteella ei ole pitkää rakennushistoriaa, se edustaa kuitenkin laadukkaalla tavalla 1970-luvun arkkitehtuuria ja kaupungin oman suunnitteluorganisaation toteuttamaa julkista rakentamista, jonka laajempikin dokumentointi olisi perusteltua.

ELY-keskus katsoo, että em. inventoinnin ja arvioinnin lisäksi hankkeen jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Päiväkotirakennuksen leikki- ja pihatilan sijoitteluun ja suuntaukseen.

- Pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja sijoitteluun (kaupunkipientalojen osalta määräys asuntoihin kytkettyyn pysäköintiin tai erillisen pysäköintipaikan osoittamiseen).
- Hulevesijärjestelyihin. Alueen luonto-olosuhteet mahdollistavat hulevesien käsittelyn ja imeyttämisen tonteilla ja/tai VL-alueilla.
- Hankkeen vaikutukseen hiilitaseen kannalta (purku- vs. korjausvaihtoehto).
- Korttelin 147 asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) soveltavuuteen kaavaluonnoksessa osoitetulla mitoituksella asumiskäyttöön.

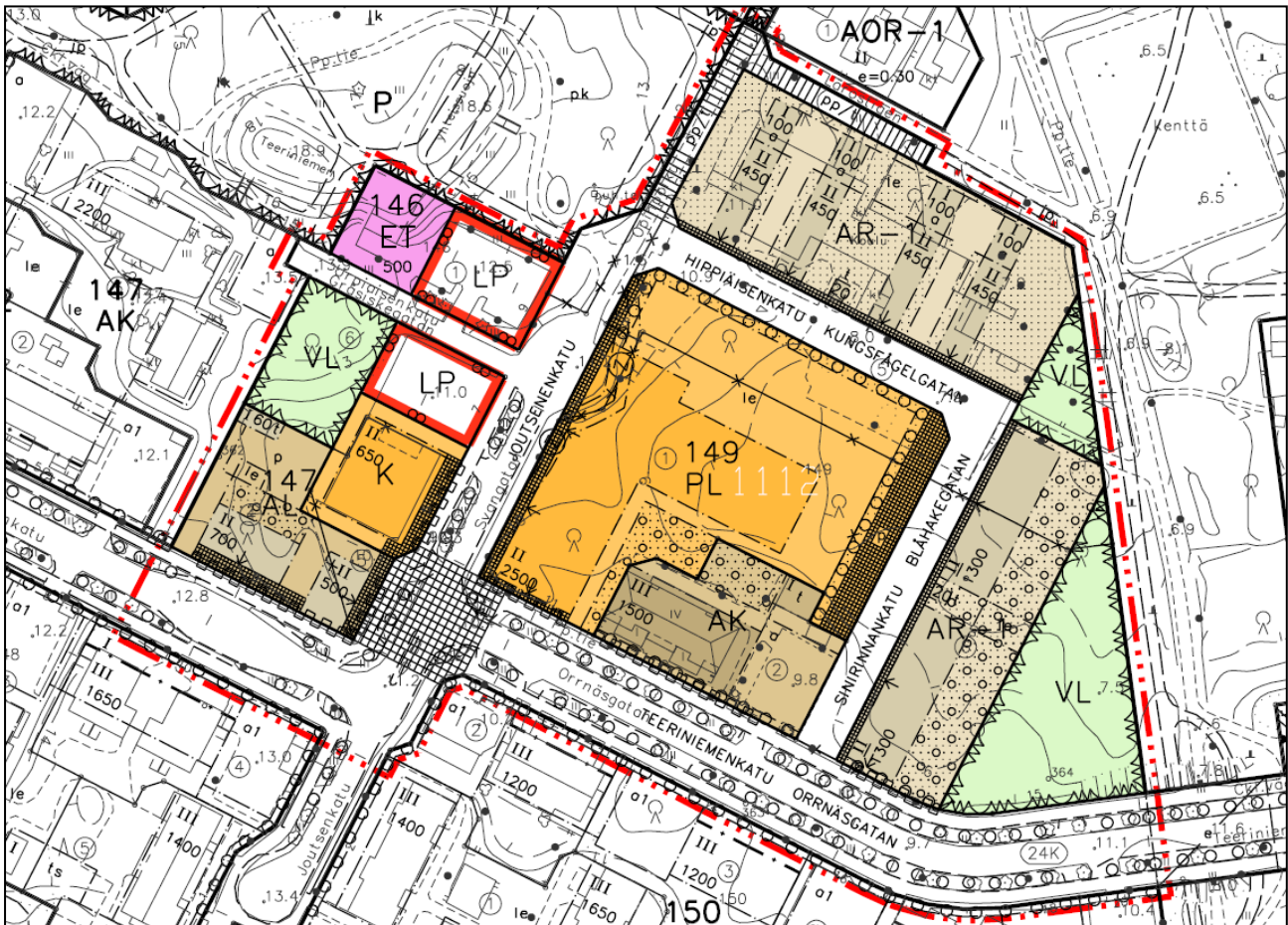
Muilta osin hankkeesta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

**Vastine:** Tehtyjen kuntotarkastusten ja –arvioiden perusteella Teeriniemen vanhan päiväkotikoulurakennuksen kunnostaminen nykyvaatimuksia vastaavaksi on todettu taloudellisesti, teknisesti ja toiminnallisesti huonommaksi vaihtoehdoksi kuin kokonaan uuden päiväkodin rakentaminen. On arvioitu, että kunnostus vaatisi rakennusosien uusimista jopa 80 %:sti. Uudet energiamääräykset täyttävä uusi päiväkoti vastaa täten paremmin hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista kuin vanhojen rakenteiden raskas peruskorjaus. Vanhan päiväkotikoulurakennuksen osalta pidettiin rakennuksen arvottamista koskeva kokous 21.12.2021. Kokouksessa esille tuotujen asioiden perusteella arvotustyöryhmä ei esitä Teeriniemen päiväkotikoulurakennuksen kaavallista suojelua, vaikka Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kohteella onkin nähtävissä rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. Teeriniemen päiväkotikoulurakennus on ajalle tyypillinen rakennus, joka ilmentää aikansa arvoja hyvin. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kohde ei ole ainutlaatuinen Vaasan mittakaavassa. Rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei kustannusnäkökulmasta ole perusteita pyrkiä saattamaan sitä nykyvaatimuksia vastaavaksi. Talotoimen mukaan Teeriniemellä on tavoitteena saada uudet ajanmukaiset ja terveelliset tilat päiväkodille. Vanhan päiväkodin lattia on painunut ja se tekisi peruskorjaamisen todella hankalaksi ja kalliiksi vaihtoehdoksi eikä siltikään voitaisi olla varmoja kaikki nykykriteerit täyttävästä lopputuloksesta. Kaavaehdotuksessa päiväkotikorttelia on laajennettu pohjoiseen. Kaavan vaatima pysäköintipaikkamäärä voidaan toteuttaa päiväkodin tontilla. Kaupunkipientalojen osalta pysäköintipaikkavaatimus on 1 ap/asunto. Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

#### 4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

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

- Lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) on laajennettu, jolloin Hippiäisenkatua on jouduttu siirtämään pohjoiseen.
- Pohjoista kaupunkipientalojen korttelialuetta (AR-1) on pienennetty ja rakennusalojen suuntaa on käännetty koillis-lounaissauntaiseksi.
- Hippiäisenkadulta ja Sinirinnankadulta on poistettu hidaskatumerkintä.
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) rakennusala on jaettu kahteen osaan ja korttelin pohjoisnurkkaan on merkitty rakennusala talousrakennukselle. Kerroslukuja on myös tarkistettu.
- AL- ja AR-1 –kortteleihin on lisätty leikki- ja oleskelualueeksi varattuja tontinosia.
- Yleisen pysäköintialueen (LP) kaavamääräykseen on lisätty määräys pysäköintipaikkojen päällystämistä reikäkivellä.
- Yleismääräyksiin on lisätty lähipalvelurakennusten korttelialueen pysäköintipaikkavaatimus 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 21. Asemakaavan muutosehdotus.





Kuva 22. Kaava-alue etelästä nähtynä.



Kuva 23. Joutsenenkadun ja Teeriniemen risteysalue.





Kuva 24. Joutsenenkadun ja Hippiäisenkadun risteysalue.



Kuva 25. Hippiäisenkadun ja Sinirinnankadun risteysalue.





Kuva 26. Kaupunkipientalokortteli.



Kuva 27. Kaupunkipientalokortteli.



#### 4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokana 31.3.-2.5.2022 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. *Viranomaisen x.x.2020 (saapunut x.x.2020)*

xxxxxx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

#### 4.5.6 Julkisen nähtävilläolokan 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 <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|
| Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)                                  | 5056          | 2500                            |
| Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)                            | 1109          | 650                             |
| Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)                   | 1777          | 1200                            |
| Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)                                      | 1945          | 1600                            |
| 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          |                                 |
| <b>YHTEENSÄ</b>                                                           | <b>3,8 ha</b> | <b>11 050 k-m<sup>2</sup></b>   |

### 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 keskipisteesseen, 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 kaupunkipiennäköisten 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 käsittelystä. 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.

Teeriniemen vanha päiväkotij- ja koulurakennus on kaupunginarkkitehti Asko Halmeen suunnittelema ja vuonna 1982 valmistunut punatiilinen osin kaksikerroksinen rakennus. Rakennuksen kovaa suorakulmaisuutta on pehmennetty vinokulmaisilla muodoilla. Rakennus kuuluu Vaasan 1980-luvun aikakauden julkisen rakentamisen rakennustyyppeihin, joita on rakennettu eri puolille Vaasaa.

### **5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

#### **Kaupalliset vaikutukset**

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) 650 k-m<sup>2</sup>: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