

Sundomin keskusta

ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaava ja tonttijako nro 1050
Vaasan kaupunki, kaavoitus 31.5.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

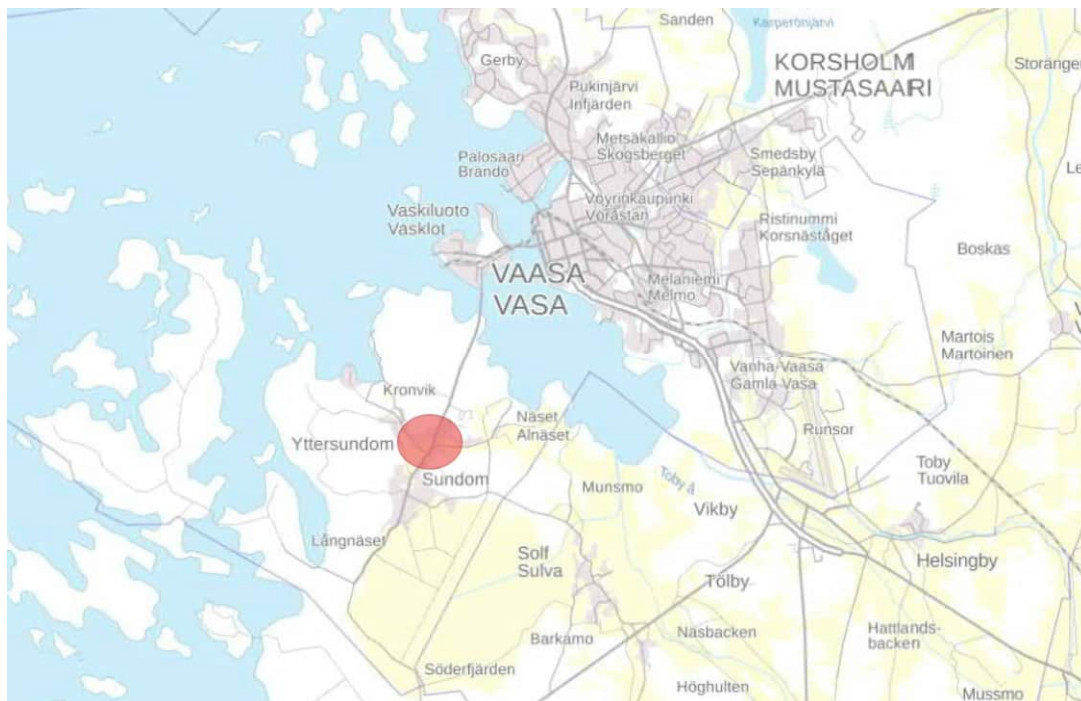
Kunta: 905 Vaasa
Kaava-alue: kaupunginosa 51
korttelit 2 3, 4, 5, 6, 7, 8
sekä katu-, liikenne- virkistys- ja erityisalueet
sekä maa- ja metsätalousalueet

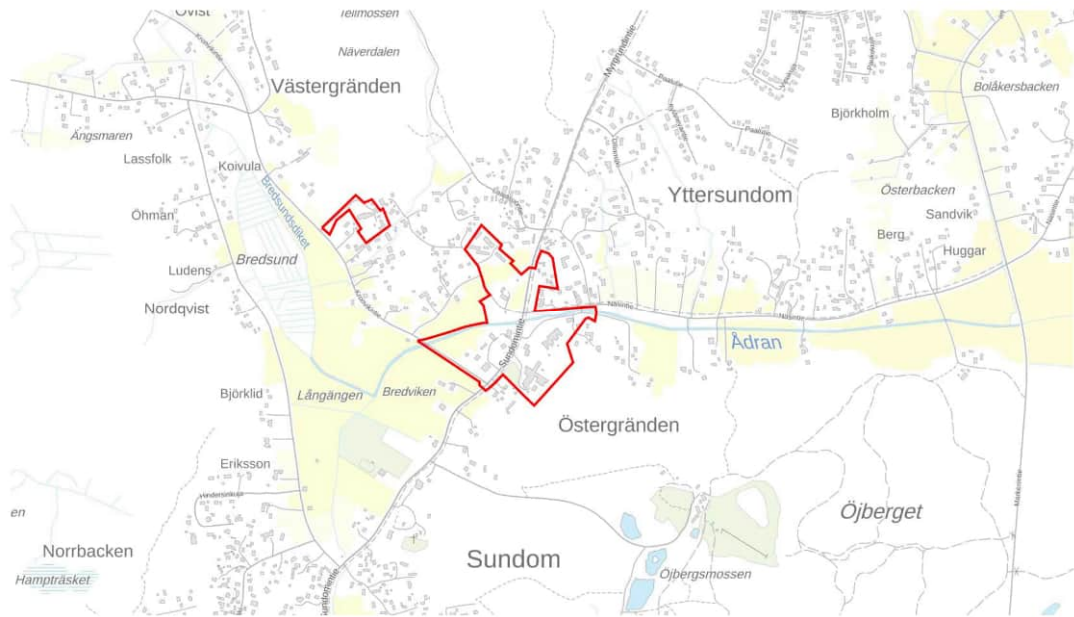
Suunnittelulaji: Asemakaava ja tonttijako
Kaavan nimi: Sundomin keskusta
Kaavan numero: 1050
Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Back Gun-Mari, kaavoitusinsinööri
Vuohijoki Kati, kaavoitusarkkitehti

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	13.3.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätos	4.6.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätos	12.11.2020
	Kaupunkiympäristölautakunta	8.6.2022
	Kaupunginhallitus	5.9.2022
	Kaupunginvaltuusto	12.9.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Yttersundomin kylässä, noin 8 kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta. Asemakaavoituksen kohteena on Sundomin koulun, pappilan, kotiseutumuseon ja seniorikodin ympäristö. Lisäksi alueeseen kuuluu Sundomin vanhan koulun alue ja sen länsipuolella oleva peltoaukea. Kaavoitettava alue on noin 13 hehtaarin laajuinen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavoitettavaan alueeseen on lisätty Kårkullan palveluasumisen kohde "Sundom Boende".





Suunnittelualueen sijainti Sundomin kylässä



Ortoilmakuva, suunnittelualueen sijainti Sundomin kylässä

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavoitettava alue on ylemmillä kaavatasoilla määritelty Sundomin kylän keskukseksi. Tämän tavoitteen mukaisesti on tarkoitus luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja Sundomin palvelurakenteen kehittämiseksi. Lisäksi tutkitaan toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Kaavan tavoitteena on myös tukea maakunnallisesti arvokkaan kylämiljöön säilymistä. Sundom on hyvin säilynyt ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kylä, jonka maisemallinen perusomi-

naisuus on maiseman avoimuus. Tämän vuoksi on tärkeää sovittaa täydennysrakentaminen alueen rakennuskantaan ja maisemaan. Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään myös vanhan rakennuskannan arvot ja mahdollinen suojelun tarve.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavakartta ja asemakaavamääräykset
- LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 31.5.2022)
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja kaavoituksen vastineet
- LIITE 4. Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavoituksen vastineet
- LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 6. Viheralueiden hoitoluokituskartta
- LIITE 7. Tonttijakokartta
- LIITE 8. Havainnemateriaali

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Sundomin keskustan asemakaava (ak1050), kaupallisten vaikutusten arviointi 2021 (Finnish Consulting Group Oy)
- Sundomin rakennusinventointi 1996-2003 (Pohjanmaan museo)
- Sundomin keskustan inventointi 2013 (Pohjanmaan museo / Viljanen Rossi, Ruusa)
- Sundomin keskustan inventointi – täydennys 2021 (Vaasan kaupunki, kaavoitus)
- Vaasan kaupunki – kulttuuriympäristöselvitys 2010 (Vaasan kaupunkisuunnittelu)
- Vaasan Sundomin luontoselvitys 2018 (Vaasan kaavoitus / Nyman, Jan; Lahti, Laura; Kiviluoma, Tuomas)
- Happamat sulfaattimaat ja hulevedet, täydennys luontoselvitykseen 2021
- Sundom Byaplan 2001 (Sundom Bygdeförening r.f.)
- Sundom Byaplan 2012 (Andersen, Matts / Glad, Agneta et al.)
- Sundoms historia 1 – Byn som steg ur havet (Nygård, Bertel)
- Sundom folkskola 1892-1952, historik (Hagman, Ragnar)

1.6 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista	4
1.6	Sisällysluettelo	5
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Rakennetun ympäristön nykytilanne	11
3.1.2.1	Vanhan koulun alue	15
3.1.2.2	Nykyisen koulukeskuksen alue	19
3.1.2.3	Pappilan alue	24
3.1.2.4	Kotiseutumuseon alue	27
3.1.2.5	Hemgårdenin senioritalot	27
3.1.2.6	Kårkulla, Sundom Boende	29
3.1.3	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	30
3.1.3.1	Suojelukohteet / muinaismuistot	30
3.1.3.2	Arvokkaat kulttuuriympäristöt / maisema-alueet	30
3.1.3.3	Inventoinnit	30
3.1.4	Sundomin keskusta osana laajempaa kulttuurimaisemaa	34
3.1.5	Luonnonympäristö	35
3.1.6	Happamat sulfaattimaat ja hulevedet	40
3.1.7	Liikenne	43
3.2	Suunnittelutilanne	46
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	46
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	50
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	50
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	50
4.2.1	Osalliset	50
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	51
4.3	Viranomaisyhteistyö	51
4.4	Asemakaavan tavoitteet	51
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	51
4.4.2	Lähtötietoaineiston antamat tavoitteet	52
4.4.3	Kunnan strategiset tavoitteet	52
4.4.4	Maanomistajien ja muiden osallisten tavoitteet	53
4.4.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	55
4.4.6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	55
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	56
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	56
4.6	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	58

4.6.1	Luonnosvaihtoehdot.....	58
4.6.2	Korttelialueet.....	59
4.6.3	Katualueet	66
4.6.4	Liikennealueet.....	66
4.6.5	Muut alueet.....	67
4.6.6	Yleismääräykset	67
4.6.7	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	68
4.6.8	Karttakyselyn kautta saatu palaute	68
4.6.9	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	69
4.6.10	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot.....	74
4.6.11	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	74
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	75
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset.....	75
5.1.1	Mitoitus ja palvelut	75
5.1.2	Rakennusten ja pihatilojen laatua koskevat määräykset	76
5.1.3	Muut asemakaavan yleismääräykset	77
5.1.4	Korttelialueet.....	78
5.1.5	Muut alueet.....	84
5.1.6	Katualueet	84
5.1.7	Liikennealueet.....	84
5.1.8	Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt.....	84
5.2	Nimistö.....	85
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	85
5.4	Kaavan vaikutukset.....	86
5.4.1	Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön	86
5.4.2	Vaikutukset asumiseen	86
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	87
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	90
5.4.5	Vaikutukset liikenteeseen.....	90
5.4.6	Esteettömyys ja saavutettavuus.....	93
5.4.7	Kaupalliset vaikutukset	93
5.4.8	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	94
5.4.9	Riskikartoitus	94
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	94
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	95
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	95
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	95
6.1.1	Sundomintien liikenteen rauhoittaminen.....	95
6.1.2	Täydennysrakentamisen rakennustapa.....	96
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	99

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Asemakaava ja tonttijako ovat tulleet vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§:

3.6.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä nähtäville 12.-28.6.2019 väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 6 mielipidettä ja 11 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen.

Kaavoituksen käynnistyminen:

Kaava-alueelta on kerätty perustiedot koskien ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa.

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

Kaavaluonnos asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä (12.11.2020) nähtäville 20.11.-17.12.2020 väliseksi ajaksi. Asiasta kuulutettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidettiin nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Kaavaluonnos lähetettiin kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin samalla vastaamaan laajentunutta kaavarajausta. Asemakaavan luonnoksesta ja 12.11.2020 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 16 mielipidettä ja 7 ennakkolausuntoa.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) / lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28 §: Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville xx.x. – xx.x.2022. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin x mielipidettä ja x lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan kokouksessaan xx.xx.xxxx, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.xxxx.

2.2 Asemakaava

Koulukeskuksen, pappilan, kotiseutumuseon, Hemgårdenin seniorikodin ja Kårkullan palvelukohteen alueilla säilytetään nykyiset käyttötarkoitukset ja mahdollistetaan rakennetun ympäristön toteutunut nykytilanne. Näille alueille osoitetaan mahdollisuuksien mukaan lisää rakennusoikeutta. Täydennysrakentamisen suunnittelussa huomioidaan kunkin alueen erityispiirteet. Samalla tutkitaan rakennetun ympäristön arvot ja mahdollinen suojelun tarve.

Voimakkain täydentämISRakentamisen paine kohdistuu Sundomintien länsipuolelle, Kronvikintien risteuksen tuntumaan. Alue on yleiskaavassa varattu kyläkeskuksen kaupallisille palveluille. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta kaupalle ja palveluille sekä mahdollistetaan polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen. Nykyisin väljästi rakennettu ja puutarhamainen alue muuttuu luonteeltaan rakennetummaksi. Tälläkin alueella on kuitenkin vanhaa raken-

nuskantaa, jonka arvo ja mahdolliset suojelukysymykset tutkitaan asemakaavan valmistelutyössä.

Liikennealueiden osalta asemakaavalla todetaan toteutunut nykytilanne. Asemakaavatyön yhteydessä on tavoitteena tutkia liikenneturvallisuutta sekä kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen kehittämistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

Sundomin suuralue on pääosin asemakaavoittamatonta, joten rakentaminen on pitkään tapahtunut suunnittelutarveratkaisujen kautta (ennen vuotta 2000 poikkeuslupien kautta). Suunnittelutarveratkaisujen myöntämiselle ei monilla alueilla enää ole edellytyksiä, mutta tiivistämisen ja täydennysrakentamisen tarve on kuitenkin kiistatta olemassa. Vaasan vanhojen kyläalueiden kehittämis- ja kaavoittamismahdollisuuksia tutkitaan Kaavoituksen ja Kiinteistötoimen yhteisenä kehityshankkeena. Pitkän tähtäimen tavoitteena on kaavoittaa valmiiksi rakentuneet kyläalueet ja samalla tutkia kylien täydennysrakentamismahdollisuuksia niin, että täydentämisrakentamiselle saadaan laajemman alueen kattavat ja tasapuoliset periaatteet. Periaatteet yksityisen maan kaavoittamisesta määritellään Vaasan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 9.12.2019.

Tämän asemakaavan rajausta on määritelty pääosin sille alueelle, joka on yleiskaavassa osoitettu Sundomin keskustaksi. Alueelle on mahdollista kaavoittaa pääosin julkisia ja yksityisiä palveluita tai niihin verrattavaa toimintaa. Vähäisessä määrin alueelle voidaan kaavoittaa myös asumista. Valitun alueen kaavoittamiselle on kiireellinen tarve. Esimerkiksi Sundomin koulun laajentamiselle ei enää olisi mahdollista myöntää suunnittelutarveratkaisulla lupaa. Koululla on äskettäin tehdystä laajennuksesta huolimatta laajentamispainetta, joka on tällä hetkellä ratkaistu väliaikaisella konttirakentamisella.

Tulevaisuudessa on tärkeää tutkia Sundomin tiivistämismahdollisuuksia, jotta edellytykset sekä alueen palvelujen järjestämiselle että joukkoliikenteen järjestämiselle paranisivat. Koska kyseessä on kulttuuriarvoiltaan maakunnallisesti merkittävä harvaan rakennettu ja maaseutumainen alue, tiivistämisen tuottamia hyötyjä on punnittava suhteessa kulttuuriarvoihin. Kyläkokonaisuuden tulisi säilyä rakeisuudeltaan pienimittakaavaisena ja peltoalueiden avoimena.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ortoilmakuva vuodelta 2015, Vaasan kaupunki

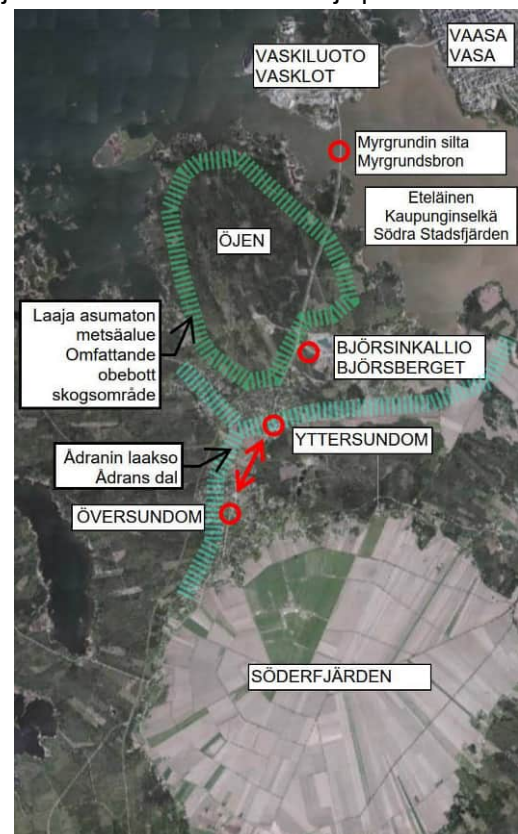
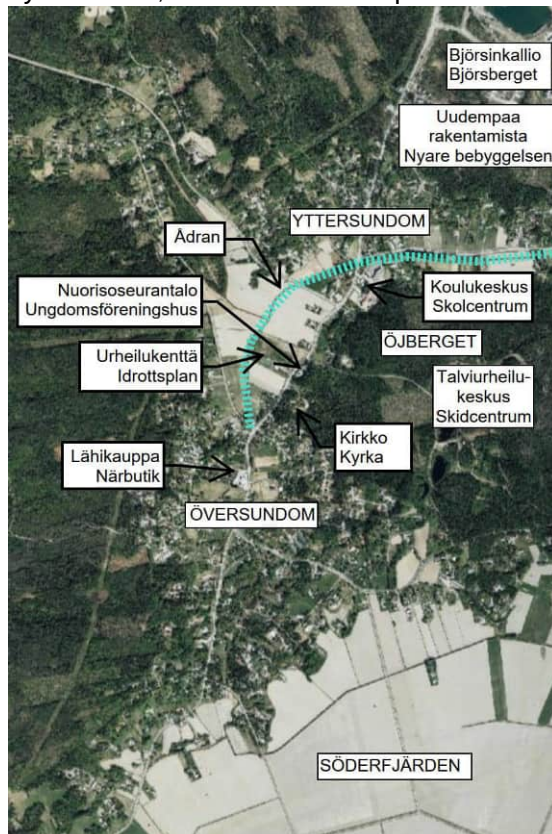
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sundom on vanha saaristolaiskylä Vaasan eteläpuolella. Sundomin rakennusinventoinnin (Pohjanmaan museo 1996-2003) esipuheessa alueen asuttamisesta kerrotaan seuraavaa: *"Ihmisen jättämät jäljet ulottuvat Sundomissa kauas esihistoriaan. Kylä on ollut asuttu melkein päi, kun maakohoaminen on antanut siihen mahdollisuudet. Oletettavasti ensimmäiset asukkaat ovat eläneet kalastuksella ja hylkeenpyynnillä sekä karjanhoidolla. Maanviljelys astuu kuvaan vasta myöhemmin keskiajan tuntumassa ja etenkin Söderfjärdenin tultua laidunnus- ja viljelyskelpoiseksi. Ensimmäiset merkit ulottuvat n. 4000 vuoden taakse kivikautteen."* Inventointitekstin mukaan Sundomissa on ollut pysyvää asutusta vähintään 1400-luvulta asti. 1500-luvulla Sundomissa oli kaksi kylää, Översundom (= Murumursund) ja Ytter-sundom (= Kålsö). Vaikka rakennuskantaa on uusittu paljon, rakennuskanta on edelleen 1800-luvulla rakennettujen 1 ½-2 –kerroksisten pohjalaistalojen leimaama. Sundomin kulttuuriympäristöselvityksessä vuodelta 2013 todetaan: *"Sundomin kylä on Vaasan kaupungin alueen parhaiten säilynyt yhtenäinen 1700- ja 1800-luvun talonpoikais- ja kalastuskulttuuria ilmentävä pohjalainen rannikkokylä"*.

Vaikka Sundom sijaitsee suhteellisen lähellä Vaasan keskustaa, Eteläinen Kaupunginselkä ja Öjenin laajat metsäalueet erottavat sen Vaasan kaupungin muusta kaupunkirakenteesta. Ennen Vaasaan liittämistä Sundom kuului Sulvaan. Alun perin yhteys Sundomista Vanhaan Vaasaan kulki meriteitse Näsetin kautta ja palon jälkeen Myrgrundin kautta uuteen Vaasaan. Myrgrundintie rakennettiin 1950-luvun lopulla ja Myrgrundin silta vasta vuonna 1975, sen jälkeen, kun Sundom oli liitetty Vaasan kaupunkiin.

Vähäkyröä lukuun ottamatta Sundom on Vaasan kaupunginosista maaseutumaisin ja vähjimmin rakennettu. Sundom on pinta-alaltaan Vaasan tilastoalueista suurin, silti sen väkiluku on alle 4% koko Vaasan väkiluvusta. Vuonna 2018 Sundomin väkiluku oli 2541. Väkiluku on noussut tasaisesti 1970-luvun lopulta nykypäivään asti, mutta kasvu on kuitenkin ollut maltillista. Pääosa Sundomin rakennuskannasta on omakotitaloja tai maanviljelykseen tai muuhun yritystoimintaan liittyviä rakennuksia. Rakentaminen keskittyy teiden varsille, kyläkeskitty-

miin, meren rannoille ja Ådranin laakson reuna-alueille. Paikoin kyläalueet ovat rakentuneet hyvin tiiviisti, mutta niiden vastapainoksi on laajoja rakentamattomia metsä- ja peltoalueita.



Sundomissa ei ole selkeää tiheästi rakennettua keskustaa, vaan alue on muodostunut useammasta pienemmästä kylästä. Ylemmillä kaavatasoilla kyläkeskukseksi on määritelty Yttersundomin keskeiset alueet. Alueen keskuksena voidaan kuitenkin pitää myös nauhamaisesti rakentunutta Yttersundom-Översundom –akselia, jonka varrelle suurin osa alueen julkisista ja kaupallisista palveluista on keskittynyt. Yttersundom (ent. Kålsö) ja Översundom (ent. Murmursund) kuuluvat Sundomin vanhimpiin kyliin ja ne sijaitsevat noin 1,5 kilometrin etäisyydellä toisistaan.

Översundomissa on kyläkauppa. Yttersundomiin on keskittynyt kunnan, seurakunnan ja yksityisten järjestämiä palveluita. Kylien puolivälissä sijaitsevat kirkko, nuorisoseuratalo ja urheilukenttä. Kyläalueiden itäpuolella on Öjbergetin metsäalue, jossa sijaitsee Vaasan ainoa talviurheilukeskus. Översundomissa ja Björsinkalliolla on leikkikentät ja Kronvikissa uimaranta noin 2,5 km etäisyydellä Sundomin koulusta. Kaavoitettavalla alueella on kohtalaiset palvelut ja virkistysmahdollisuudet, mutta etäisyydet ovat pitkiä, eikä kevyen liikenteen verkosto ei ole kovin kattava.

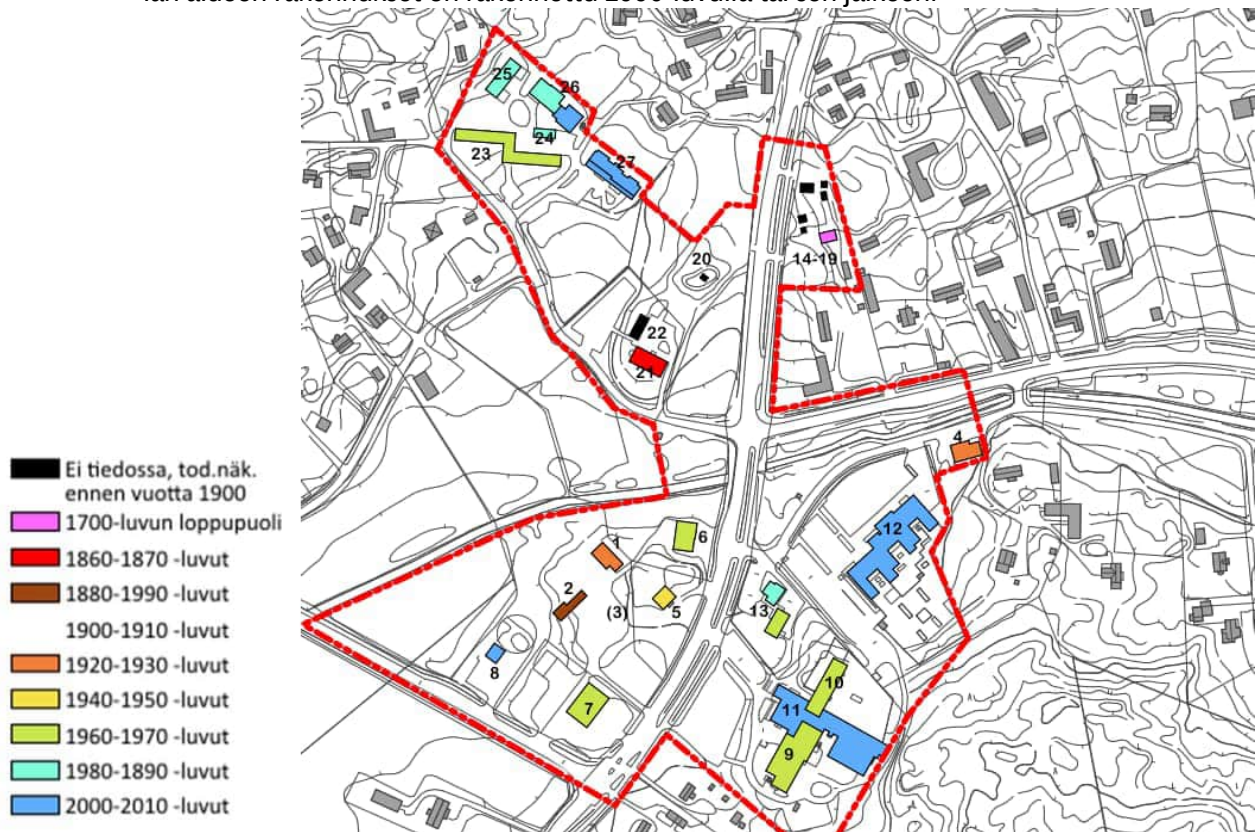
Kaavarajaus on laadittu niin, että siihen kuuluu vain Yttersundomin kylän keskeiset alueet. Kaavoitettavalle alueelle on keskittynyt sundomilaisten palveluja jo 1870-luvulta lähtien, jolloin pappila rakennettiin. Jo tätä ennen nykyisen museon alueella oli toiminut Sundomin ensimmäinen kauppa. Kansakoulu perustettiin vuonna 1892. Kaava-alueen palvelutaso oli parhaimmillaan 1970-1980-luvuilla, jolloin alueella toimi koulun ja päiväkodin lisäksi pankki, kauppa, sosiaalitoimisto ja seniorikoti. Kylä on edelleen poikkeuksellisen elinvoimainen ja viireä. Alueella on yritys-, yhdistys- ja museotoimintaa, koulu, päiväkot, kirjasto, terveydenhuoltopalveluita, seurakunnan palveluita, asumista ja palveluasumista. Kaavoitettavan alueen liikerakennuksilla on hyvä käyttöaste.

3.1.2 Rakennetun ympäristön nykytilanne

Kun Yttersundomiin saavutaan Vaasan suunnasta, ohitetaan ensin Öjenin laaja metsäalue, sitten Björsinkallion uusi asuinalue ja vanhan Kålsön kylän reunamille syntynyt uudempi asutus. Vaikka ollaan rakennetulla alueella, ympäristö tuntuu metsäiseltä. Pihapiirit ovat vehreitä ja suurin osa rakennuksista on puiden katveessa. Vanhaan Kålsön kylään saavuttaessa maisema muuttuu avoimemmaksi, kun metsäalueelta tullaan Ådranin laaksoon. Kaava-alueella ensimmäisenä vastaan tulevat pappila, kotiseutumuseo, ja museoalueeseen kuuluva mylly. Etelästä saavuttaessa ohitetaan ensin Söderfjärdenin viljelymaisema ja Översundom. Översundomin ja Yttersundomin välisellä alueella Sundomintie seurailee Ådranin laakson reunaa, jolloin toiselle puolelle jää alava avoin peltoalue ja toiselle puolelle suljetumpi, maastossa korkeammalla oleva metsäalue. Rakentaminen painottuu metsän puolelle. Alavammalla pellon puolella on harvakseltaan rakennuksia, jotka on pääsääntöisesti rakennettu sotien jälkeen.

Itse kaava-alueen rakennuskanta on iältään ja arkkitehtuuriltaan epäyhtenäistä, mutta historiallisesti rakennukset muodostavat yhtenäisen ja loogisen kokonaisuuden. Rakennuskanta kuvastaa melko hyvin sitä, millä tavalla pienet kyläkeskukset ovat Suomessa kehittyneet viimeisen sadan vuoden aikana. Alueella on tapahtunut jatkuvasti pientä liikehdintää johtuen siitä, että rakennukset ovat jääneet käyttötarkoitukseensa liian pieniksi ja toimintaa on siirretty saman alueen sisällä toiseen paikkaan. Koska kaavoitettavan alueen rakennukset ovat pääasiassa palvelu-, liike- ja opetusrakennuksia, ne poikkeavat huomattavasti Sundomin perinteisestä talonpoikaisrakentamisesta ja osa niistä tuntuu mittakaavaltaan tai muotokieleltään alueelle sopimattomilta. Tältä osin kaavoitettava alue eroaa sitä ympäröivästä kyläasutuksesta, jossa raleikennuskanta on omakotitalovaltaista ja eri-ikäiset rakennukset täydentävät toisiaan mittakaavallisesti kohtuullisen hyvin.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty alueella olevien rakennusten valmistumisvuodet. Kårkullan alueen rakennukset on rakennettu 1990-luvulla tai sen jälkeen.



VANHAN KANSAKOULUN ALUE

1. Nyskolan, kansakoulurakennus, 1921
2. Kansakoulun ulkorakennus, 1894
3. Sundomin kansakoulu, 1892, TUHOUTUNUT
5. Omakotitalo, 1953
6. Ludenin metalliverstas, 1973 (myöhemmin Rönqvistin veneverstas)
7. Entinen Waaskon/SOK:n liikekiinteistö, 1968
8. Grillkioski Grillo, 2008

NYKYISEN KOULUKESKUKSEN ALUE

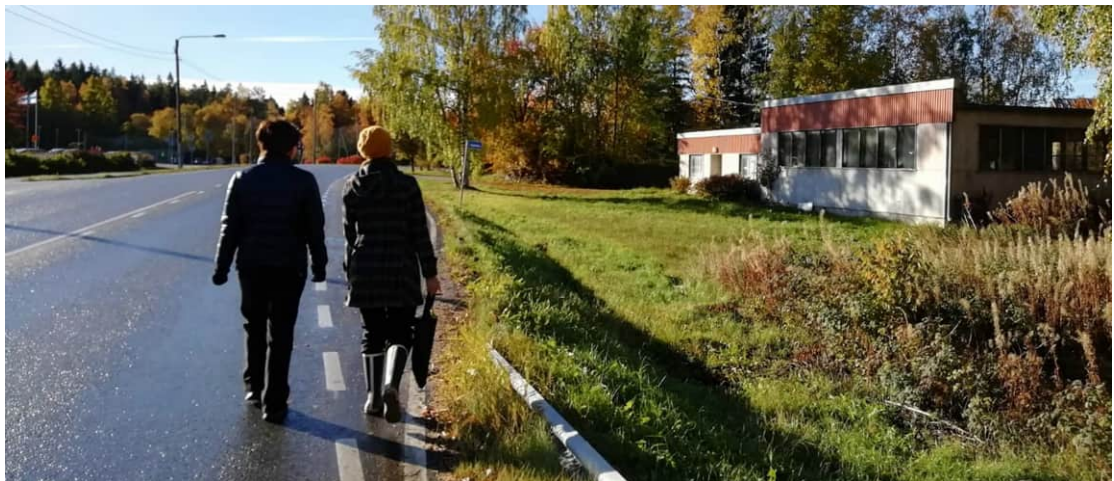
4. Ent. sosiaalitoimen rakennus, 1934
9. Uuden kansakoulun 1. osa, 1961
10. Uuden kansakoulun asunto-osa, 1961
11. Koulukeskuksen laajennusosa, 2007
12. Päiväkoti, 2013
13. Entinen Säästöpankin rakennus, 1962/1998



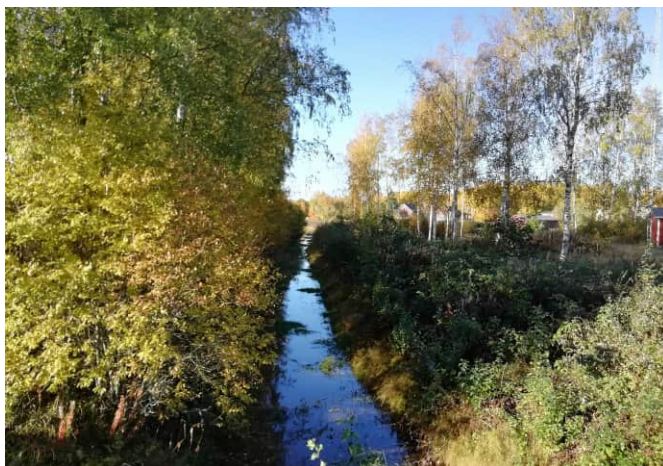
Näkymä Sundomintieltä, Vaasan suunnasta tultaessa. Kuvassa on pappila ja museoon kuuluva mylly.



Etelästä Yttersundomiin saavuttaessa avoin peltomaisema muuttuu suljetummaksi. Kauempaa katsottuna alue vaikuttaa metsäiseltä.



Sundomintie jakaa kaavoitettavaa aluetta pohjois-eteläsuunnassa. Kuvassa näkyvältä bussipysäkiltä ei ole turvallista reittiä tien toisella puolella olevalle koululle.



Vasemmalla: Ådranin laskuoja kuvattuna Sundomintieltä. Oikealla: Ådranin rumpu kuvattuna yläjuoksun suunnasta. Kuva: Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus / Kaj Mattson



Ådran on tärkeä maisemallinen elementti avoimessa peltomaisemassa. Kuva: J:Nyman

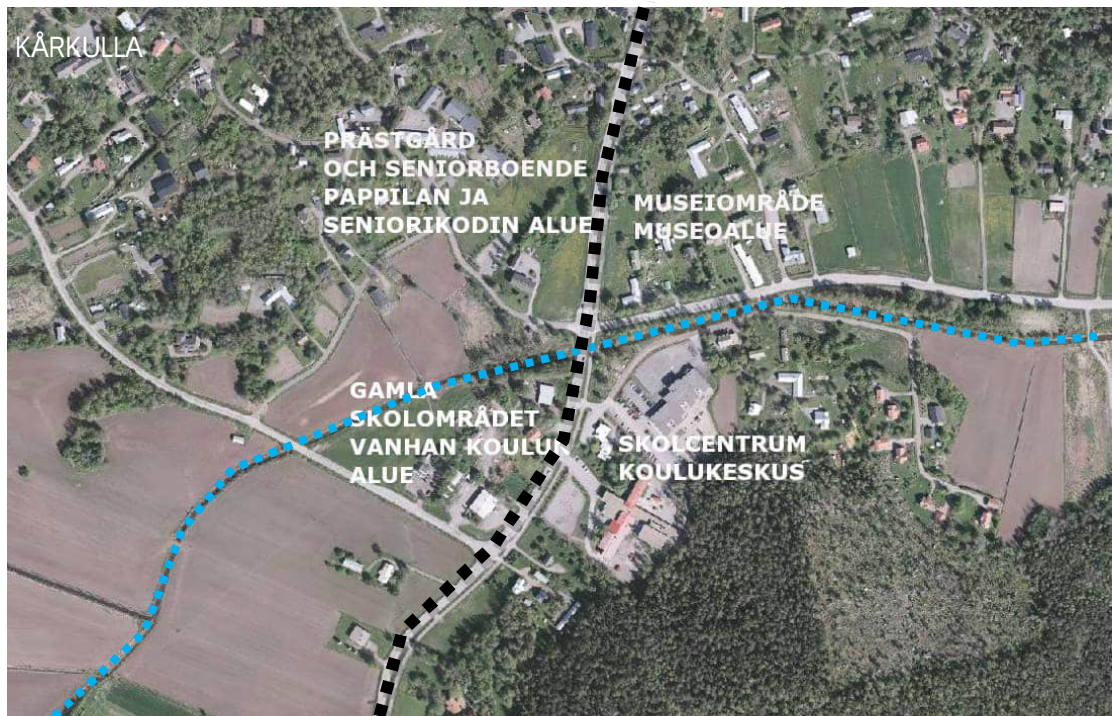
Pohjois-eteläsuunnassa kaavoitettavaa aluetta halkoo Sundomintie. Itä-länsisuunnassa laskuoja Ådran virtaa alueen läpi. Tie ja oja ovat avoimessa maisemassa hallitsevia elementtejä. Tien ja laskuojan muodostaman estevaikutuksen vuoksi kaavoitettavaa aluetta on vaikea käsitellä yhtenäisenä alueena, joten se on jaettu kaavatyötä varten useampaan eri osaan:

- vanhan kansakoulun alueeseen
- nykyiseen koulukeskuksen alueeseen
- kotiseutumuseon alueeseen
- Hemgårdenin seniorikodin ja pappilan alueeseen
- Lisäksi kaavarajaukseen on OAS:n nähtävilläolon jälkeen lisätty Kårkullan palveluasumisen kohde, joka on hiukan irrallaan muusta kaavoitettavasta alueesta.

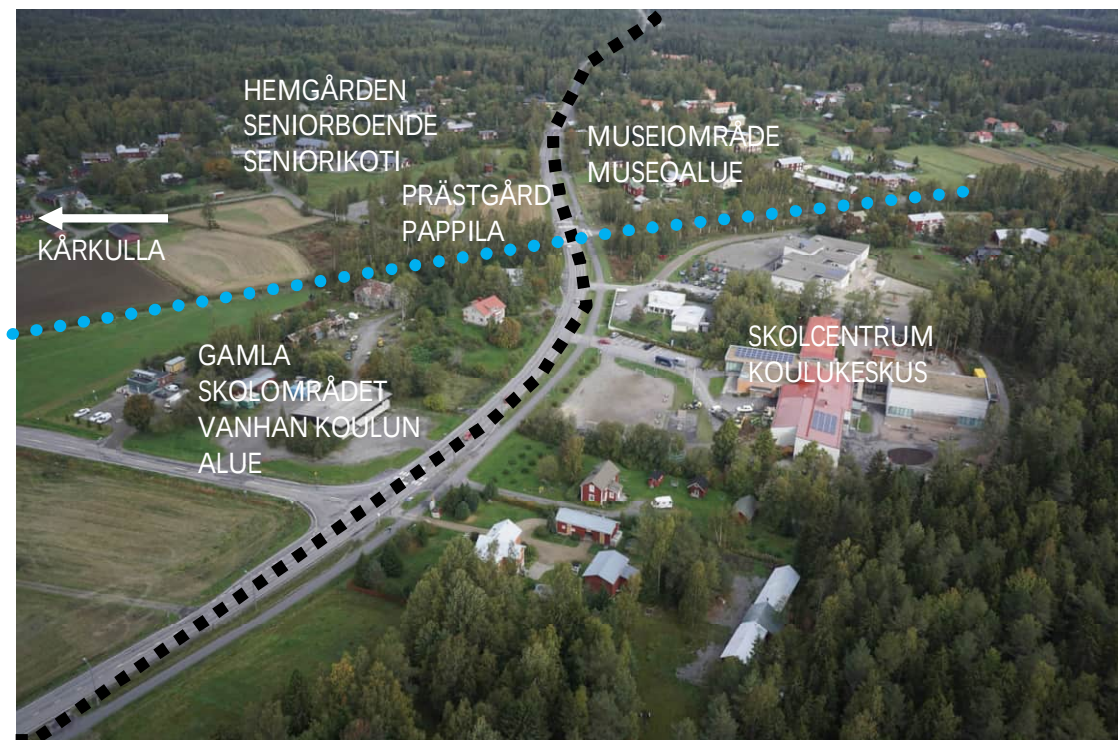
Kaavatyössä etsitään ratkaisuja siihen, miten alueen sisäisiä yhteyksiä voidaan kehittää paremmiksi ja alue muuttuu paremmin saavutettavaksi eri käyttäjäryhmille. Täydentämisen rakentamisen tapaa tutkitaan kaavan valmistelutyössä osa-alueittain. Alueet eroavat toisistaan muun muassa seuraavissa asioissa:

- kulttuurihistorialliset arvot ja muutosherkkyys
- toteutunut käyttötarkoitus
- käyttötarkoitus, johon ylemmät kaavatasot ohjaavat
- toteutunut rakennustehokkuus (miten tiiviisti alue on jo rakentunut)
- täydentämisen rakentamisen tarve

Eri osa-alueita kuvataan jäljempänä tarkemmin.



Kaavoitettavan alueen eri osa-alueet. Sundomintie/Myrgrundintie on korostettu mustalla katkoviivalla, Ådran sinisellä pisteviivalla. Kaavio Vaasan kaavoitus 2019



Viistoilmakuva kaavoitettavan alueen yli, kuvattuna etelästä Vaasan suuntaan. Sundomintie/Myrgrundintie on korostettu mustalla katkoviivalla, Ådran sinisellä pisteviivalla. Kaavio Vaasan kaavoitus 2019



Viistoilmakuva kaakosta. Kaavoitettava alue on rajattu karkeasti valkoisella pisteviivalla.
Kaavio Vaasan kaavoitus 2020

3.1.2.1 Vanhan koulun alue

Tämä osa-alue on kaavoitettavan alueen maisemallisesti herkimällä paikalla. Se rajautuu avoimeen peltomaisemaan ja näkyy hyvin sekä Sundomintieltä että Ådranin laakson peltomaisemasta katsottuna. Kun puut eivät ole lehdessä, myös näkyvyys pappilan suuntaan on melko hyvä. Alueelle kohdistuva täydentämisrakentamisen paine on suuri, sillä sinne on yleiskaavassa keskitetty suurin osa Sundomin palveluille ja kaupalle varatuista alueista.



Alue kuvattuna Kronvikintieltä itään kohti Sundomintietä. Kaavoitettava alue on kuvassa tien vasemmalla puolella. Peltoaukean laidalla sijaitsevat vanhan koulun alueen rakennukset peittyvät kasvillisuuden joukkoon eivätkä vaikuta peltomaiseman luonteeseen.

Kaikki alueen nykyiset rakennukset edustavat omalle aikakaudelleen ja käyttötarkoitukseleen tyypillistä rakentamista. Uudempia rakennuksia ei ole erityisesti pyritty sovittamaan ympäröivään rakennuskantaan, vaan kukin on tehty oman aikansa ihanteiden mukaan. Alueen yleisilme on tästä johtuen hajanainen. Rakennuskanta on kuitenkin mittakaavallisesti pientä ja alue on vehreä, jolloin peltomaisemasta ja Sundomintien suunnasta katsottuna suurin osa rakennuksista jää kasvillisuuden taakse piiloon.

Alueella oli kansakoulu 1800-luvun lopulta 1960-luvulle asti, jolloin nykyisen koulukeskuksen ensimmäinen osa rakennettiin ja kansakoulutoiminta siirrettiin toiselle puolelle Sundomintietä. Vanhan kansakoulun rakennuskanta on mittakaavaltaan huomattavasti pienempää kuin nykyisen koulukeskuksen. Vanhan kansakoulun alkuperäinen päärakennus on palanut, mutta jäljellä ovat vielä Nyskolaniksi kutsuttu vuonna 1921 rakennettu klassistinen lisärakennus ja vuonna 1894 rakennettu ulkorakennus. Rakennukset olivat pitkään veneveistämön käytössä ja erityisesti Nyskolaniin on toteutettu paljon sisä- ja ulkopuolisia muutoksia. Viime vuosina rakennukset ovat olleet varastokäytössä.



Vanhan kansakoulun pihapiiri vuonna 2018. Kuva on otettu palaneen kansakoulurakennuksen paikalta.



Vanhan kansakoulun pihapiiri vuonna 2018. Etualalla kansakoulun lisärakennus Nyskolan ja takana ulkorakennus.



Ulkorakennus näyttää ulkoa katsottuna vaatimattomalta, mutta hirsirunko on hyvässä kunnossa



Sundomintien laidalla, lähellä vanhan kansakoulun pihapiiriä, on 1900-luvun puolivälissä rakennettu omakotitalo, joka on tyypillinen aikansa edustaja. Se on ikäisekseen hyvässä kunnossa ja hyvin säilynyt lukuun ottamatta etualalla näkyvää tasakattoista läisäsiipeä, joka on todennäköisesti 1970-luvulla tehty lisäys. Pihapiiri on puutarhamainen ja hoide-
tun oloinen.

1950-luvun omakotitalo kuvattuna Sundomintien puolelta.

1950-luvun omakotitalon kanssa samaan pihapiiriin on 1970-luvulla rakennettu tasakattoinen verstaarakennus. Rakennus on alun perin ollut Levi Ludenin metalliverstas. Myöhemmin Rönqvistin veneveistämö on vuokrannut rakennusta.



Tyhjillään oleva verstaarakennus kuvattuna pihan puolelta.

Sundomintien ja Kronvikintien risteyksessä sijaitsee 1960-luvun lopulla rakennettu ja myöhemmin laajennettu liikerakennus, joka on alun perin rakennettu osuuskaupaksi. Nykyään rakennuksessa toimii kuntosali. Kauempana Kronvikintien varressa, peltoaukean laidalla, on 2010-luvulla rakennettu kioskirakennus Grillo.



Entinen SOK:n osuuskaupparakennus 1960-luvun lopulta.



Grillo Kronvikintien suunnasta katsottuna.

3.1.2.2 Nykyisen koulukeskuksen alue

Nykyisen koulukeskuksen alueelle on toteutunut poikkeuslupamenettelyllä jo paljon rakentamista. Alueella on kolme kokonaisuutta: koulukeskus, päiväkoti ja yksityisessä omistuksessa oleva liikerakennus. Lisäksi päiväkotirakennuksen takana on Sosiaalitoimen taloksi kutsuttu vanhempi puurakennus.



Etualalla vanhan kansakoulun alue, taka-alalla uuden koulukeskuksen alue. Rakennukset on numeroitu kuvaan seuraavasti:

VANHAN KANSAKOULUN ALUE

1. Nyskolan, kansakoulurakennus, 1921
2. Kansakoulun ulkorakennus, 1894
3. Sundomin kansakoulu, 1892, TUHOUTUNUT
5. Omakotitalo, 1953
6. Ludenin metalliverstas, 1973 (myöhemmin Rönqvistin veneverstas)
7. Entinen Waaskon/SOK:n liikekiinteistö, 1968
8. Grillkioski Grillo, 2008

NYKYISEN KOULUKESKUKSEN ALUE

4. Ent. sosiaalitoimen rakennus, 1934
9. Uuden kansakoulun 1. osa, 1961
10. Uuden kansakoulun asunto-osa, 1961
11. Koulukeskuksen laajennusosa, 2007
12. Päiväkoti, 2013
13. Entinen Säästöpankin rakennus, 1962/1998

Sundomin koulu



Sundomin koulu. Oikeanpuoleinen vaaleampi rakennusosa on alkuperäinen koulurakennus vuodelta 1959. Tasakattoinen tiilenpunainen osa on vuonna 2008 rakennettu laajennus.

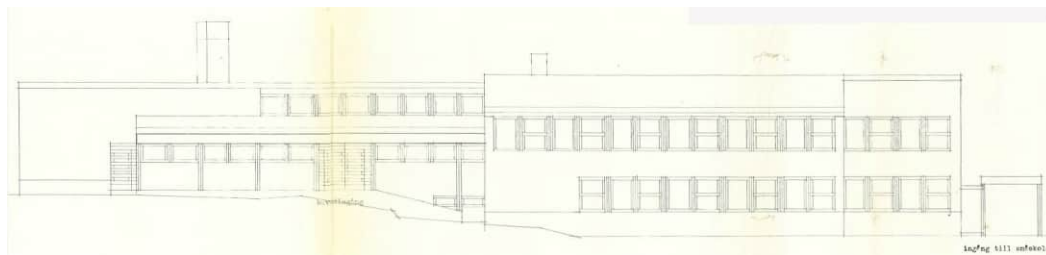
Nykyinen koulurakennus muodostuu alkuperäisestä koulurakennuksesta ja asuinrakennuksesta sekä niiden väliin vuonna 2008 rakennetusta lisäosasta. Koulu on alun perin sijoitettu melko onnistuneesti paikoilleen jyrkähkön rinteen kainaloon, jossa rakennukset vaikuttavat kokoaan pienemmiltä, eivätkä hallitse avointa peltomaisemaa. Rakennukset sijaitsevat kauempana tiestä niin, että piha jää rakennusten eteen. Asuinrakennuksen etupuolelle jätetty metsikkö on säilynyt nykypäivään asti. Metsiköllä on suuri maisemallinen merkitys.



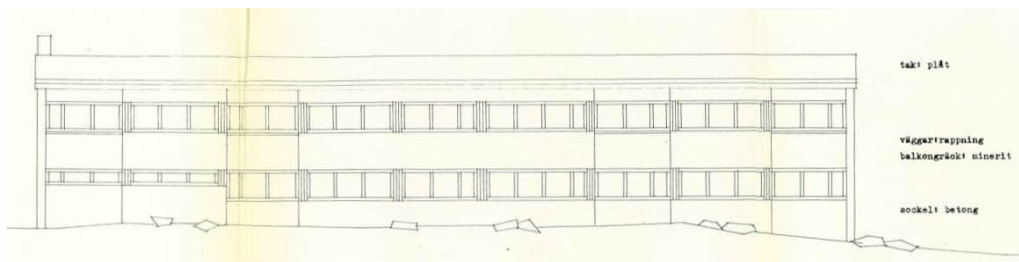
Kuvissa näkyy sama paikka vuosina 1972 ja 2018. Myöhempi laajennus täydentää koulurakennuksen ristin muotoiseksi. Metsän raja on siirtynyt, mutta koulu on edelleen selkeästi metsän reunassa. Entisen asuinrakennuksen edessä oleva pieni metsikkö on säilynyt.

Uudisosalla luotiin luonteva sisäyhteys varsinaisen koulurakennuksen ja entisen asuinrakennuksen välille. Luokat sijoittuvat pääosin alkuperäiseen koulurakennukseen. Laajennusosassa on koulun liikuntasali, ruokasali ja kirjasto. Vanhassa asuinrakennuksessa on ollut terveydenhuoltoon liittyviä palveluja ja esikoulutoimintaa. Koska entinen asuinrakennus on suunniteltu yksityisasunnoiksi, sen huonetilojen mitoitus on vaikeasti hyödynnettävissä koulutoimintaan, jossa luokkatilat ovat melko suuria.

Ensimmäisessä vaiheessa vuonna 1961 rakennettiin varsinainen kansakoulurakennus sekä sen pohjoispuolelle opettajien ja vahtimestarin käyttöön tarkoitettu asuinrakennus. Arkkitehteina toimivat Erik Kråkström ja Ahti Korhonen. Arkkitehtuuriltaan rakennukset edustavat uudempaa kansakouluarkkitehtuuria nauhaikkunoineen ja loivine lapekattoineen. Suunnittelussa pyrittiin luomaan modernismille tyypillinen horisontaalinen rakennusmassa. Muotokieli oli vierasta ympäristössään, mutta rakennukset sijoittuvat luontevasti rinteeseen ja olivat alueelle mittakaavallisesti sopivia.



Koulurakennus, julkisivu Sundomintien puolelle (rak.lupakuvat v. 1959)



Entinen asuinrakennus, julkisivu Sundomintien puolelle (rak.lupakuvat v. 1959).

Vuonna 2008 valmistuneen laajennuksen on suunnitellut vaasalainen arkkitehti Gerd Hytönen. Lisäosa on arkkitehtuuriltaan laadukas ja melko tyypillinen oman aikansa julkinen rakennus. Johtuen uudisrakennukseen sijoittuvista toiminnoista, jotka vaativat korkeaa tilaa, rakennus vaikuttaa massiiviselta verrattuna vanhoihin osiin. Suurimmat tilat on kuitenkin sijoitettu rakennuksen taakse, jolloin saapumissuunnasta katsottuna rakennus sopii mittakaavallisesti vanhaan. Sovittaminen vanhojen osien arkkitehtuuriin on tehty käyttämällä samaa julkisivumateriaalia. Myös ikkuna-aukotusta on joiltakin osin sovitettu vanhaan. Muodonantoltaan lisäosa muodostaa kokonaisuuteen selkeästi uuden ajallisen kerrostuman. Pääjulkisivun suurikokoiset lasiseinät ja tasakatto ovat vieras elementti sekä vanhalle koulurakennukselle että alueen rakennuskannalle yleisesti. Jos kouluun tehdään uusia laajennuksia, niiden kattomuoto ja ikkuna-aukotus tulisi sovittaa ensisijaisesti alkuperäisiin osiin tai alueen perinteeseen rakentamiseen, ei laajennukseen.

Sundomin koululla on ollut jo pidemmän aikaa tilanpuutetta. Ennen lisäosan rakentamista koulun pihalle oli toteutettu erilaisia väliaikaisia elementtiratkaisuja, jotka poistettiin varsinaisen laajennusosan rakentamisen yhteydessä. Laajennuksesta huolimatta koulu on jäänyt ahtaaksi. Viimeisin väliaikainen elementtirakennus sijoitettiin koulun pihalle vuonna 2019, mutta siitäkin huolimatta koulun laajennukselle on tarvetta. Akuutti tarve on neljän luokkahuoneen kokoinen laajennus.

Päiväkoti

Päiväkodille on myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa vuonna 2012. Rakennus on valmistunut vuonna 2013 ja sen on suunnitellut Sipark Oy, pääsuunnittelijana Saila Palviainen. Rakennuksessa on lapekatto ja sen julkisivut ovat taitetun valkoista pystypaneelia. Rakennus on suunniteltu niin, että osastot avautuvat kampamaisesti sisäpihan suuntaan. Sisäpihalla, metsän puolella, osastot ja niiden väliin jäävät pienet pihat muodostavat alueelle sopivaa mittakaavaa. Sundomintien suuntaan rakennus hahmottuu melko suurimittakaavaisena ja umpinaisena.



Päiväkotirakennus Sundomintien suunnasta kuvattuna

Rakennuksen julkisivumateriaalina on puu, mikä on ratkaisuna hyvä, mutta kylmän valkoisen värityksen ja massoittelevuoksi rakennus ei sovi maisemaan parhaalla mahdollisella tavalla. Aktiiviset oleskelutilat sijoittuvat pihan puolelle ja palvelevat tilat pääjulkisivulle, minkä vuoksi pääjulkisivu näyttää melko umpinaiselta. Suunnitteluajankohtana on ollut tarkoitus, että päiväkodin eteen Sundomintien puolelle toteutetaan myöhemmin nuorisotalo, mutta suunnitelmat ovat jääneet toteutumatta. Päiväkodin rakentamisen yhteydessä on tehty jo valmiiksi maanrakennustöitä nuorisotaloa varten. Tämän vuoksi päiväkodin edessä on tyhjä, vailla käyttötarkoitusta oleva hiekkakenttä. Tämän asemakaavan valmistelutyössä tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa rakennuksen eteen joko lisäsiipi tai erillinen rakennus. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on saada päiväkotirakennus lisärakentamisen avulla istutettua paremmin maisemaan. Toiminnan kannalta tavoitteena on mahdollistaa lisätilaa julkisten palveluiden tuottamiselle. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä käyttötarkoitusta tarkemmin.

Liikerakennus (entinen pankkirakennus, Sundom Sparbank)

Rakennuksessa toimi pankki vuoteen 2013 asti. Nykyään siinä toimii apuvälinevuokraamo. Tontti ja rakennus ovat kumpikin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyinen toiminta. Tontin rajoja ja ajoneuvoyhteyksiä tarkistetaan. Tontilla ei ole tilaa lisärakentamiselle tai sitä palvelevalle paikoitukselle.



Ylempi kuva: Oikealla entisen Sundom Sparbankin vanhempi osa ja vasemmalla uudempi. Uudisosa on alun perin ollut väritykseltään vaalea.



Rakennus on sijoitettu lähelle Sundomintietä. Sen arkkitehtuuri, värit ja materiaalit poikkeavat alueen perinteisestä rakennuskannasta, mutta rakennus on massaltaan sopusuhtainen ja mittakaavaltaan pieni. Rakennus muodostuu kahdesta osasta, joista vanhemman on suunnitellut Erik Kråkström vuonna 1962. Vanhempi osa on pankkirakennukseksi vaatimaton, matala ja yksinkertainen rakennusmassa, jossa on loiva harjakatto. Rakennus muistuttaa enemmän aikansa omakotitaloja kuin liikerakennuksia.

Vuonna 1988 Arkkitehtitoimisto Marja & Kari Kyyhkynen suunnitteli rakennukselle lisäosan, jossa oli pankkisali, pankkiholvi ja pienet arkisto- ja taukotilat. Rakennuksilla ei ole sisäyhteyttä, mutta niitä yhdistää katos. Pulpettikattoisessa uudisosassa on postmodernin arkkitehtuurin tyylipiirteitä, mutta se on kuitenkin sovitettu luontevasti vanhaan osaan. Uudisosa rakennettiin tien puolelle vanhan rakennuksen eteen ja sitä jonkin verran korkeammaksi. Molemmat rakennukset ovat säilyttäneet ominaispiirteensä melko hyvin, tosin laajennusosan väri on muutettu vaaleanbeigestä tumman harmaaksi.

Sosiaalitoimen rakennus (ent. Sulvan osuuskaupan sivutoimipiste)



Entinen sosiaalitoimiston / Sulvan osuuskaupan rakennus vuodelta 1934

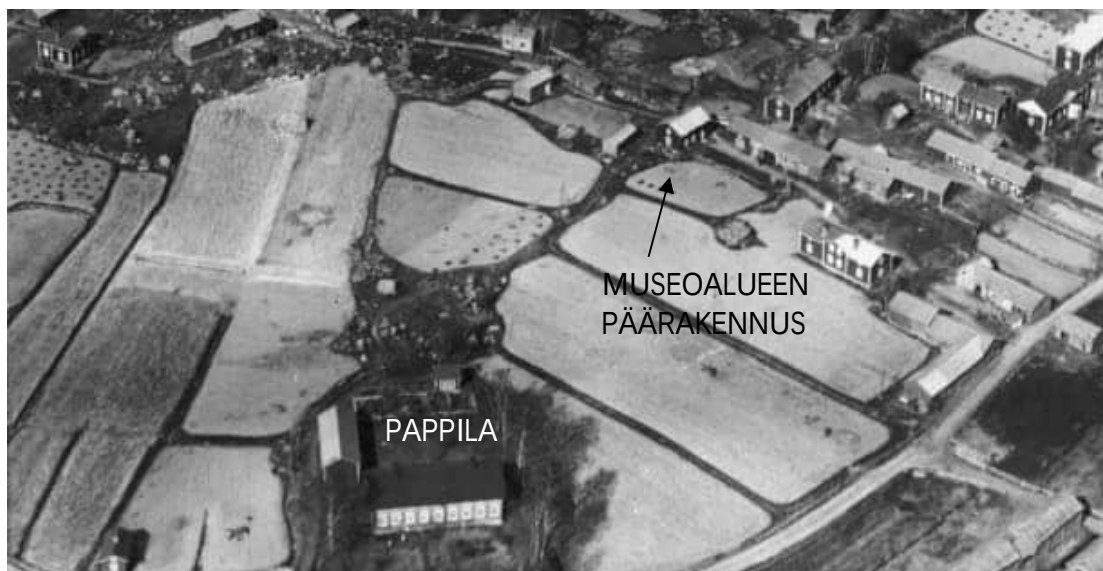
Kohde rakennettiin Sulvan osuuskaupan sivutoimipisteeksi vuonna 1934. Rakennus jäi käyttötarkoitukseensa liian pieneksi 1960-luvulla, jolloin osuuskauppa rakennutti Sundomintien ja Kronvikintien risteykseen suuremman kaupan. Rakennuksessa on ollut pitkään Sundomin äitiys- ja lastenneuvola. Tällä hetkellä tiloissa toimii palvelualan yrityksiä.

Rakennus on puolitoistakerroksinen mansardikattoinen klassistinen puutalo. Osa ikkunoista on uusittu, mutta muilta osin ulkoasu on säilynyt melko hyvin. Matala lisäosa on myöhempi laajennus. Rakennuksella on säilyneisyyteen ja arkkitehtuurin laatuun liittyvää, sekä maisemallista arvoa. Rakennus sijaitsee vajaan 1000 m² laajuisella kaupungin omistamalla vuokra-alueella, jonka etuosa on lähinnä pysäköintipaikkaa ja takaosa vehreä ja suojattu. Liikenteellisesti sijainti on hankala, sillä aivan rakennuksen vierestä kulkee erittäin kapea ajoyhteys kolmelle viereiselle asuinkiinteistölle. Lisäksi päiväkodin huoltoliikenne ohjautuu rakennuksen edestä.



Ajoyhteys läheisille pihapiireille kulkee aivan rakennuksen vierestä

3.1.2.3 Pappilan alue



Sundom ilmavoimien kuvaamana vuonna 1933. Pappilan pihapiirissä näkyy kaksi talousrakennusta. Sundomintietä ei vielä ole, eikä kotiseutumuseota ole vielä perustettu.

Vuonna 1874 perustettiin ensimmäinen kappalaisenvirka Sundomiin. Pappilan sijoituspaikasta käytiin kiivasta keskustelua. Lopulta sijoituspaikaksi valikoitui Dalebacken, jossa oli vielä 1800-luvun puolivälissä kaksi pientä tupaa. Rakennus toteutettiin suureksi osaksi talkootöinä ja valmistui arviolta vuonna 1878. Pappila rakennettiin kappalaisen virkataloksi, mutta se ehti toimimaan siinä tarkoituksessa vain noin 40 vuoden ajan, vuoteen 1921 asti. Rakennus on pysynyt ev.lut. seurakunnan omistuksessa ja on ollut välillä vuokrattuna punaiselle ristille. Nykyään se toimii Vaasan seurakuntayhtymän seurakuntakotina.

Pappilan ja Östergrändenin ympäristö, johon kuuluu myös museoalue tuulimyllyineen, on määritelty Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Saavuttaessa Yttersundomiin Vaasan suunnasta ne tulevat ensimmäisenä vastaan ja ovat tärkeä osa Sundomin kyläkuvaa. Asemakaavan tavoitteena on alueen arvojen vaalimi-

nen. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa ympäristöön sopiva lisärakentaminen, joka tukee alueen kehittämistä ja säilymistä nykyisessä käyttötarkoituksessaan.

Pappilan pihapiiri sijaitsee näkyvällä paikalla keskellä pientä peltoaukeaa. Pihapiiri on ympäröivää aluetta korkeammalla, samassa metsäsaarekkeessa museoalueeseen kuuluvan myllyn kanssa. Puutarhamaisessa pihapiirissä on jäljellä kaksi rakennusta, päärakennus ja piharakennus. Kerhotoimintaa varten pihaan on rakennettu leikkipuisto. Pihan perällä on vielä 1900-luvun alussa ollut ainakin yksi ulkorakennus ja nykyisen pysäköintipaikan kohdalla toinen. Koska pappilan maat ja niistä saatu sato olivat osa papiston toimeentuloa, tilalla on ollut muitakin talousrakennuksia, mutta ei ole tiedossa, missä ne ovat sijainneet.

Pappilan päärakennus edustaa 1800-luvun lopun kertaustyyliä, Vaasan rakennusperinneselvityksen (1984) mukaan perinteistä talonpoikaistyyliä. Puolitoistakerroksinen, harjakattoinen ja pohjamuodoltaan yksinkertainen rakennus on tyypillinen aikakautensa pappila Pohjanmaan rannikolla. Vaikka rakennus on pappilaksi melko vaatimaton, se erottuu alueen perinteisistä päärakennuksista, jotka ovat olleet pienimittakaavaisempia ja runkosyvyydeltään kaapeampia. Mittakaavan lisäksi pappilan värit eroaa alueen vanhasta talonpoikaistrakentamisesta, jossa päärakennuskin on ollut tyypillisesti punamultainen.



Etualalla pappilan päärakennus. Pappilan takana näkyy museoalueen mylly. Museoalueen päärakennus näkyy kauempana Sundomintien toisella puolella.

Päärakennus on hyvässä kunnossa. Julkisivut ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisina, mutta eivät kuitenkaan alkuperäisessä kunnossa. Vesikatto on uusittu konesaumattuna peltikattona. Jalkarännit on korvattu vesikouruilla ja syöksytörville, mikä on jonkin verran muuttanut rakennuksen ilmettä. Myös ikkunoita on vaihdettu, mutta uusien ikkunoiden mittasuhteet ja puitejako on valittu alkuperäisten mukaan. Julkisivuverhouksen lisäksi todennäköisesti myös sen koristeaiheet ovat alkuperäiset. Myös pääjulkisivun avokuistin koristeaiheet ovat todennäköisesti alkuperäiset. Sisätiloissa oli tehty 1970-luvulla tilamuutoksia. Niiden jäljiltä sisätiloja on pyritty palauttamaan vastaamaan paremmin alkuperäistä ilmettä 1998 ja 2000 tehdyissä peruskorjauksissa (arkkitehti Gunilla Lång-Kivilinna). Ullakko on muutettu avoimeksi koontumistilaksi. Tämän muutoksen ajankohta ei ole tiedossa.



Vasemmalla pappilan sisäänkäyntikuisti, oikealla pappilan talousrakennus

Talousrakennuksen ikä ei ole tiedossa. Rakennus näkyy ilmavojmien kuvaamassa viistoilmakuvassa vuodelta 1933. Se sijoittuu kulmittain päärakennuksen kanssa ja on selvästi päärakennukselle alisteinen. Rakennus on alun perin ollut yksinkertainen liiteri, esimerkiksi päätyikkunoita ei näy vanhoissa kuvissa. Rakennukseen on tehty peruskorjaus 1970-luvulla, jolloin se muutettiin kerhotilaksi. Rakennukseen tehtiin ikkuna-aukkoja ja sisäpihan puoleiset oviaukot muutettiin ikkunoiksi. Rakennuksen keskivaiheille rakennettiin kuisti. Rakennus lisäeristettiin ja julkisivulaudoitukseksi valittiin sahapintainen lomalauta. Rakennus menetti korjauksen yhteydessä arvoaan. Uusin julkisivukorjaus tehtiin vuonna 2019. Sen yhteydessä julkisivumateriaali vaihdettiin rimalaudaksi, joka istuu paremmin pappilan pihapiiriin. Myös ikkunat vaihdettiin uusiin.

Pappilan länsipuoliselle peltoalueelle on rakennettu melko laaja pysäköintialue pappilan tarpeisiin. Esteetön yhteys sisäänkäynnille kulkee rakennuksen itäpuolelta



Pappilan pihapiiri kuvattuna parkkipaikalta

3.1.2.4 Kotiseutumuseon alue



*Ylin kuva: Kotiseutumuseo kuvattuna pappilan suunnasta
Keskimmäisessä kuvassa museoalue Sundomintien suunnasta. Oikealla päärakennus
Alemmassa kuvassa museoalueen riukuaitaa, taustalla naapurikiinteistön talousrakennuksia.*



Kotiseutumuseo on perustettu vuonna 1953. Alueella on kahdeksan rakennusta / rakennelmaa, joista suurin osa on siirretty alueelle museon perustamisen jälkeen. Uusin rakennus on siirretty alueelle vuonna 2022. Rakennuksista vain puolitoistakerroksinen entinen asuinrakennus on ollut käytössä ennen museon perustamista. Sundomin kotiseutuyhdistys omistaa museorakennukset ja ylläpitää museotoimintaa.



Tuulimylly on alueen maamerkki. Se siirrettiin nykyiselle paikalleen ennen Sundomintien rakentamista, jonka toteuttaminen erotti myllyn muusta museoalueesta. Museon pihapiirissä on tilaa rajallisesti ja myllyn lisäksi museon parkkipaikka on jouduttu toteuttamaan toiselle puolelle Sundomintietä. Museon toiveena on saada pysäköintipaikkaa laajennettua ja turvallisempi yhteys Sundomintien yli.

Museoalueen vieressä Sundomintien varressa oleva kiinteistö on asuinkäytössä, eikä se kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen. Kiinteistöllä on säilynyt vanhaa rakennuskantaa, joka yhdessä museon rakennusten kanssa kertoo Sundomin historiasta.

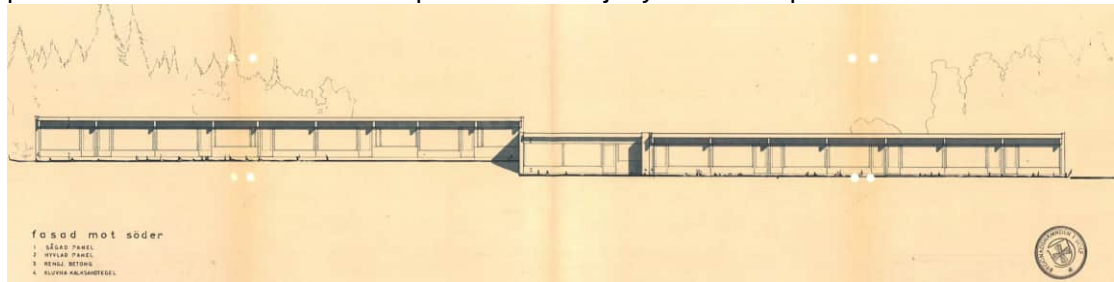
3.1.2.5 Hemgårdens senioritalot

Hemgårdens pihapiiri avautuu pieneen peltoalueeseen, jonka kautta on suora näköyhteys pappilaan. Alue on hyvä paikka täydentämiskäytökseen, mutta suunnittelussa on huomi-

oitava, että pappila kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Itse Hemgårdenin alueella ei ole sellaisia kulttuuriarvoja, jotka vaatisivat suojelua.

Kohteessa on pääasiassa senioriasumista ja tuettua palveluasumista. Pihapiirin kautta kulkee ajotie viereiselle asuintalolle, joka ei kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen.

Pihapiirissä on neljä eri vuosikymmenillä rakennettua yksikerroksista rivitaloa, joiden keskelle jää mittakaavaltaan miellyttävä sisäpiha. Suurin osa rakennuksista sopeutuu arkkitehtuuriltaan melko hyvin lähiympäristöönsä, mutta saapumissuunnasta tarkasteltuna kokonaisuus istuu lähiympäristöön huonosti. Katunäkymää hallitsee rakennuksista vanhin, 1970-luvun alussa rakennettu rivitalo. Kun rakennukset oli Sundomissa perinteisesti sijoitettu metsänreunaan, rivitalo rakennettiin näkyvään paikkaan peltoaukealle. Sen eteen tien puolelle jätettiin avointa nurmi- ja pysäköintialuetta. Asetelma on epätypillinen Sundomin kaltaisessa vanhassa kalasatajakylässä. Myös rakennuksen pitkä ja horisontaalinen rakennusmassa poikkeaa huomattavasti alueen kapearunkoisesta ja ryhdikkästä perinnerakentamisesta.



Tasakattoinen rivitalo muutettiin harjakattoiseksi vain noin 10 vuotta valmistumisen jälkeen.



1970-luvun rivitalo ja sen eteen avautuva parkkipaikka määrittelevät paikan hengen



Rakennus nro 27, valmistumisvuosi 1995

Muut rakennukset sijoittuvat sisäpihalle vanhimman rivitalon taakse. Ne on suunniteltu vuosien 1994 ja 2003 välillä (Polyplan Oy /Torvald Björkqvist). Sisäpihan rakennukset sopivat Sundomin rakennusperinteeseen paremmin pienipiirteemmän massoittelun ja perinteisten materiaalien ansiosta. Julkisivut ovat punamullan sävyyn maalattua rimaulataa. Avoräystäät, ikkunat ja ovet on maalattu valkoisiksi.



Hemgårdens pihapiiriä. Kuvassa keskellä rakennuksen nro 26 vanhempi osa vuodelta 1995

3.1.2.6 Kårkulla, Sundom Boende

Kårkullan palveluasumisen kohde sijaitsee hiukan irrallaan muusta kaavoitettavasta alueesta. Etäisyys Sundomintien ja Kronvikintien risteyksestä Kårkullan alueelle on noin 600 metriä. Alueella toimii Kårkullan palveluyksikkö, joka tarjoaa tuettua asumista erityisryhmille ja lyhytaikaista hoitoa erityislapsille.



Kårkullan pihapiirin talousrakennuksia



Näkymä parkkipaikan suunnasta sisäpihalle

Kårkullalla on akuutti tarve toteuttaa alueella lisärakentamista, jota ei voida enää luvittaa suunnittelutarveratkaisujen kautta. Koska kyseessä on palveluasumisen kohde, todettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen, että on luontevaa kaavoittaa alue osana Sundomin keskuksen asemakaavaa. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa maltillinen määrä lisärakentamista. Alueella ei ole sellaisia kulttuuriarvoja, jotka vaatisivat suojelua.

Pihapiirissä on asuinrakennus, ruokala- ja verstasrakennus ja muutama talousrakennus. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1995 ja ne on peruskorjattu vuonna 2016. Rakennukset edustavat alueella aikakaudelleen tyypillistä rivi- ja palvelutalorakentamista. Pihapiiri on tilava ja vihreä. Pihan perällä on kotieläinaitaus.

3.1.3 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

3.1.3.1 Suojelukohdeet / muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella ei ole nykyään suojeltuja rakennuksia eikä alueelta ole löydetty muinaismuistoja.

3.1.3.2 Arvokkaat kulttuuriympäristöt / maisema-alueet

Osa kaavoitettavasta alueesta (Östergränden ja Sundomin pappila) on merkitty maakunta-kaavaan maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Yleiskaavassa alue kuuluu sk-2-rajaukseen: kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue.

Heti kaava-alueen eteläpuolella on valtakunnallisesti arvokkaita alueita. Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisema on määritelty Museoviraston RKY-inventoinnissa valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Söderfjärdenin maisema-alue on määritelty sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

3.1.3.3 Inventoinnit

Vasasan rakennusperinneselvityksessä vuodelta 1984 on mainittu seuraavat kaava-alueen rakennukset:

- Sundomin pappila: Miljööarvoltaan merkittävä kohde, jolla on rakennushistoriallista arvoa. Kohde tulee säilyttää nykyisellään.
- Sundomin kotiseutumuseo: Historiallisesti merkittävä kohde, joka tulee säilyttää nykyisellään.

Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040 varten on tehty taustaselvitys: *Maakunnallisesti arvokkaat modernit kulttuuriympäristöt Pohjanmaalla* (2018). Selvityksessä pyrittiin tunnistamaan maakunnallisesti arvokkaita moderneja kokonaisuuksia, kyseessä ei siis ollut yksittäisten arvokkaiden kohteiden inventointi. Sundomissa ei todettu olevan arvokkaita modernin arkkitehtuurin kokonaisuuksia.

Sundomin rakennusperintö on inventoitu vuosina 1996-2003 (Pohjanmaan museo), mutta selvitysalueen rakennuksia käsittelevät inventointikortit ovat kadoksissa, eikä niissä olleita tietoja ole käytettävissä.

Sundomin keskustan kulttuuriympäristön inventointi on laadittu vuonna 2013 tämän asemakaavan taustaselvitykseksi (Viljanen Rossi, Ruusa). Inventointityön jälkeen kaavoitettavaa

aluetta on laajennettu. Sundomin keskustan inventointi – täydennys 2020/2021 (Vaasan kaupunki, kaavoitus) täydentää vuoden 2013 inventointityötä lisättyjen alueiden osalta. Tämän lisäksi koko aluetta, myös jo aikaisemmin inventoitua, tarkastellaan modernin rakennusperinnön näkökulmasta. Kaikki alueen kohteet on arvotettu uudelleen vuonna 2020/2021 työryhmässä, jossa on ollut edustus Pohjanmaan maakuntamuseosta, Vaasan kaupungin kaavoituksesta, talotoimesta ja rakennusvalvonnasta.

Vuoden 2013 inventoinnissa todetaan muun muassa seuraavaa:

"Sundomin kylä on Vaasan kaupungin alueen parhaiten säilynyt yhtenäinen 1700- ja 1800-luvun talonpoikais- ja kalastuskulttuuria ilmentävä pohjalainen rannikkokylä. Aluekokonaisuutena sen kulttuurihistorialliset arvot ovat erittäin korkeat, sekä maakunnallisella että paikallisella tasolla. Kylän kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne on myös asukkaiden selvästi arvostama."

"Vireillä oleva Sundomin keskustan kaavahanke on alueellisesti suhteellisen pieni. Se on kuitenkin sijainniltaan Sundomin avoimessa kylämaisemassa ja arvokkaiden kohteiden läheisyydessä niin keskeinen, ettei sen kaavoittamisen tuomien muutosten vaikutuksia voi arvioida yksinomaan kaava-alueen rajojen sisällä... Sundomin keskustaan on viimeisten vuosikymmenten aikana noussut hajanaista rakentamista, mikä ei noudattele perinteisen sijoittelun ja kylärakenteen kaavaa, eikä materiaaleiltaan ja väritykseltään myötäile alueen rakennusperinnettä. Tämä hajottaa maiseman eheyttä. Alueen kulttuurimaisema on nyt sietokykynsä rajalla koskien uusia poikkeavia lisäyksiä. Tästä syystä uudet lisäykset tulee kaavoittaa ja suunnitella huolella, jotta arvokas kulttuurimaisema säilyy tulevaisuuteen."

Inventointityön arvotuksessa (2020/2021) esitetään suojeltaviksi seuraavia kohteita:

Kotiseutumuseon pihapiiri

- Suojelusuositus: /s Museorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa kulttuuri-, matkailu-, palvelu-, ja kokoontumistiloja sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle saa siirtää vanhoja museorakennuksia.
- Arvotusperuste: Kotiseutumuseon kaikilla rakennuksilla on kulttuurihistoriaan, harvinaisuuteen ja ikään liittyvää arvoa. Alueen käyttötarkoituksen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaikille yksittäisille rakennuksille kohdesuojelumerkintää, vaan se osoitetaan vain erityisestä syystä.

Kotiseutumuseon maalaistalo

- Suojelusuositus: sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.
- Arvotusperuste: Rakennuksella on ikään, säilyneisyyteen ja harvinaisuuteen liittyvää arvoa ja maisemallista arvoa. Rakennus on kotiseutumuseon kohteista ainoa, joka on sijainnut paikallaan jo ennen museon perustamista ja ollut paikallaan käytössä alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan maatalan päärakennuksena.

Kotiseutumuseon tuulimylly

- Suojelusuositus: Suojelusuositus sr10: Suojeltava rakennelma. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkupeleistä rakennustapaa.
- Arvotusperuste: Rakennuksella on ikään ja harvinaisuuteen liittyvää arvoa ja huomattavaa maisemallista arvoa.
-

Entisen sosiaalitoimen rakennuksen pihapiiri (ent. Sulvan osuuskaupan sivutoimipiste).

- Aluesuojelumerkintä /s: Korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden on oltava sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Arvotusperusteet: Pihapiirillä ja rakennuksella on maisemallista, kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista arvoa sekä rakennuksen ikään liittyvää arvoa. Näistä merkittävimpänä arviointiryhmä piti maisemallista arvoa, joka liittyy rakennuksen sijaintiin kylärakenteessa.
- Entiselle sosiaalitoimen rakennukselle ei suositeltu kohdesuojelumerkintää. Arvotusperusteet: Rakennuksella on maisemallista, kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista arvoa sekä rakennuksen ikään liittyvää arvoa. Rakennus ilmentää rakennusajan kohtaansa, eikä Sundomin keskustassa ei ole monta tämän aikakauden rakennusta. Se ei kuitenkaan ole ainutlaatuinen. Rakennuksella ei todettu olevan merkittävää säilyneisyyteen liittyvää arvoa (tyyliin sopimaton laajennusosa, rakennuksen tunnistavuutta heikentävät julkisivumuutokset) Maisemalliset arvot on mahdollista turvata myös siinä tapauksessa, että rakennus korvataan uudisrakennuksella.

Sundomin pappila pihapiireineen

- Suojelusuositus (aluesuojelumerkintä): Suojeltavien rakennusten korttelialue (SR): Alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Korttelialueelle saa sijoittaa uskonnonharjoitus-, kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen säilymistä. Pihapiirin jäsentely ja rakennusten välinen hierarkia tulee säilyttää. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Aluesuojelun arvotusperusteet: Pappila sijaitsee näkyvästi pienellä mäellä keskellä peltoaukeaa ja on tärkeä osa kylän identiteettiä. Pihapiiri on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Pappilan päärakennus

- Suojelusuositus: sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.
- Rakennuksen kohdemerkinnän arvotusperusteet: Rakennuksella on rakennustaiteellista arvoa ja huomattavaa maisemallista arvoa sekä rakennuksen ikään liittyvää arvoa. Rakennus kertoo hyvinvointiyhteiskunnan kehittymisestä suomalaisessa maaseutukylässä.

Sundomin pappilan talousrakennus

- Suojelumerkintäsuositus: ei suojelumerkintää.
- Arvotusperuste: Rakennuksella on kulttuurihistoriallista, ikään liittyvää ja maisemallista arvoa. Rakennus on menettänyt ominaispiirteitään peruskorjauksen yhteydessä, eikä alkuperäinen käyttötarkoitus ole enää tunnistettavissa rakennuksen julkisivuista.

Inventointityön arvotuksessa (2020/2021) ei esitetä suojeltaviksi seuraavia kohteita:

Vanhan kansakoulun alue (ei suojelusuositusta)

Vuoden 2013 inventoinnissa on esitetty suojeltaviksi myös vanhan kansakoulun lisärakennus Nyskolan ja kansakoulun piharakennus. Vuonna 2020/2021 arvotustyöryhmä ei suositellut rakennuksen suojelua asemakaavassa. Työryhmä totesi, että alueella on koululaitoksen kehittämisestä kertovaa historiallista arvoa, mutta tärkeimmät arvot on menetetty silloin, kun koulun päärakennus on palanut. Pihapiirin säilyneillä rakennuksilla on kulttuurihistoriallista ja rakennusten ikään liittyvää arvoa. Nyskolan-rakennuksella on myös rakennustaiteellista arvoa, josta osa on menetetty tehtyjen muutosten myötä. Nyskolan-rakennukseen on veverstastoiminnan aikana tehty suuria muutoksia, joiden vuoksi sen ulkoasu ei enää vastaa alkuperäistä. Sisätiloissa ei ole enää havaittavissa alkuperäinen huonejako, sillä verstaatoiminnan tilantarpeen vuoksi väliseiniä on purettu. Talousrakennus on säilynyt alkuperäisemmassä asussa, mutta yksittäisenä rakennuksena se on tavanomaisempi, eikä se edusta koulurakentamista, johon kokonaisuuden arvot liittyvät.

Uuden kansakoulun alue (ei suojelusuositusta)

Sundomin uudempaan kansakouluun (nykyinen koulukeskus) kuuluu Erik Kråkströmin suunnittelema koulurakennus ja siihen liittynyt opettajien asunto-osa, joka on nykyisin perusopetuksen käytössä. Kouluun on tehty laajennus vuonna 2007. Kansakoulua ei arvotettu vuoden 2013 inventoinnissa. Vuonna 2021 arvotustyöryhmä ei suositellut rakennuksen suojelua asemakaavassa. Työryhmä totesi, että koulukeskuksen alueella on historiallista ja kulttuurihistoriallista arvoa osana koululaitoksen ja hyvinvointiyhteiskunnan historiaa Sundomissa. Parasta alkuperäisessä suunnitelmassa on ollut rakennusten hienovarainen sijoittaminen mahdollisimman huomaamattomasti paikoilleen. Alkuperäinen ajatus on muuttunut, kun rakennuksia on täydennetty mittakaavaltaan suuremmalla laajennuksella. Rakennukset edustavat modernismin aikaista kehitystä Sundomissa. Rakennus edustaa hyvää, aikakaudelleen tavanomaista arkiarkkitehtuuria. Kråkströmin koulutuotannossa Sundomin koulu sijoittuu vaatimattomampaan päähän.

Seuraavilla rakennuksilla ei ole erityisiä suojeluarvoja, jotka tulisi huomioida asemakaavotuksessa:

Omakotitalo, Luden

Metalliverstas, Luden / Rönqvist

Entinen Waaskon liikekiinteistö

Entinen Säästöpankin rakennus

Sundomin päiväkot

Hemgårdens pihapiiri ja rakennukset

Kårkullan pihapiiri ja rakennukset

Sundomintien siltarumpu Ådranin yli

- o Siltarumpu on rakennettu aikaisintaan 1950-luvulla Myrgrundintien rakentamisen yhteydessä. Ennen Myrgrundintien rakentamista siltarummun paikalla oli kaksi aittarakennusta molemmin puolin Ådrania. Siltarummun rakentamisessa on mahdollisesti käytetty vanhojen rakennusten kivijalkoja hyödyksi, mutta itse rumpu on moderni betonirumpu.

3.1.4 Sundomin keskusta osana laajempaa kulttuurimaisemaa

Sundomin kulttuuriympäristöinventoinnissa (Viljanen Rossi 2013) luonnehditaan Sundomia seuraavasti: ”Sundom on hyvin säilynyt rannikkokylä, jonka kulttuurimaisemaan kuuluvat olennaisesti avoimet peltoaukeat ja niiden reunoille metsän rajaan sijoitettu suhteellisen harva rakentaminen. Kaava-alue sijaitsee suurelta osin Ådranin laskuojan laaksopainanteessa, joka on pääasiassa avointa peltomaisemaa. Sundomin kylän asuttaminen liittyy kiinteästi luonnonolosuhteisiin: maankohoamisen myötä vedestä nousseet maat on otettu viljelyskäyttöön ja asutus on sijoitettu luontevasti viljelysmaiden rannoille. Myöhemminkin asuinrakennukset pyrittiin sijoittamaan korkeammalle metsänrajaan, alavan viljelymaiseman reunavyöhykkeelle, jossa myöskin maaperä on rakentamiselle otollisempaa.”

Kaavoitettava alue rajautuu itäreunastaan Öjbergetin metsään ja länsireunastaan avoimeen peltomaisemaan. Muilta osin on heti kaavarajauksen ulkopuolella melko tiivistä pientaloasutusta. Sundomin vanhempi rakennuskanta edustaa tyypillistä pohjalaista talonpoikaista ja saaristolaisrakentamista. Museon entisen asuinrakennuksen lisäksi kaava-alueella ei ole enää jäljellä tämän tyyppistä rakennuskantaa, mutta kaavarajauksen ulkopuolella on säilynyt vanhaa rakennuskantaa paljon.

Noin kaksi kilometriä kaavoitettavalta alueelta etelään avautuu valtakunnallisesti arvokas Söderfjärdenin viljelyalue. Museoviraston RKY-kohdekuvauksessa todetaan seuraavaa: ”Söderfjärden on poikkeuksellinen viljely- ja kylämaisema maassamme. Laaja, halkaisijaltaan noin viiden kilometrin suuruinen alava peltomaisema on muodostunut meteoriittikraaterin synnyttämään muinaiseen merenlahteen.”

”Söderfjärdenin kuivatusojat, joista vanhin on Riddardiket, halkovat säteittäisesti peltoaukeaa. Ladot kuuluvat Söderfjärdenin maisemaan, joskin niitä on entiseen varrattuna enää vähän jäljellä. Söderfjärdenin ympäri kulkee maantie, jonka varrelle maatilat ovat keskittyneet. Peltoalueen itäreunalla on Sulvan kirkonkylä ja luoteisrajalla Sundomin tiheä kyläasutus. Maannouseman vetäessä Söderfjärdenin merenlahtea kauemmas, alkoivat Sundomin, Sulvan ja Munsmon kylät ottaa rantamaata niitykseen. Vesijättömaita ryhdyttiin viljelemään 1500-luvun loppupuoliskolla. Murmursundin kylä (1500-luvulta Sundom) oli 31-taloisena suurin Mustasaaren eteläisen neljänneksen kylä 1559.”

3.1.5 Luonnonympäristö

Kaavoitettavan alueen luonto on kulttuurivaikutteista, johtuen historiallisesti pitkään jatku-
neesta pysyvästä asutuksesta alueella ja sen läheisyydessä. Alueella sijaitsee hoidettu puis-
toalue sekä peltoja ja kiinteistöjen piha-alueita. Varsinaisia luonnontilaisia alueita ei ole.

Kaava-alueelta ja sen lähialueilta on laadittu useita luontoselvityksiä vuosina 2008-2018. Vii-
meisin luontoselvitys laadittiin maastokauden 2018 aikana. Selvityksissä on kartoitettu alu-
een luontotyytit, pesimälinnusto sekä EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien, liito-oravan,
lepakoiden ja viitasammakoiden, lisääntymis- ja levähdyspaikat.

Luontoselvitysten laatimisen jälkeen kaavoitettavaan alueeseen on lisätty kotiseutumuseon
alue ja Kårkullan palveluasumisen kohde ”Sundom Boende”. Tälle alueelle tehtiin erillinen
luontokartoitus vuonna 2020. Sundomin täydennysalueen luontokartoitus koski pinta-
alaltaan noin kahden hehtaarin kokoista aluetta. Selvitysalue koostui tie- ja katualueista,
tonttialueista ja yhdestä pienialaisesta metsiköstä. Maastokartoituksissa alueelta ei löytynyt
luonnonsuojelulain, metsä- tai vesilain mukaisia arvokkaita luonnonalueita. Alueelta ei löy-
detty myöskään luontodirektiivin kuuluvien lajien kuten liito-oravien lisääntymis- tai leväh-
dyspaikkoja. Lepakkokartoituksessa tiealueen yllä tehtiin yhteensä neljä havaintoa yksittäisis-
tä pohjanlepakoista elo-syyskuun kartoituksissa. Pesimälinnustoon lukeutui noin kymmenen
pesimälajia.

Luontoselvitysten yhteenvetona voidaan todeta, että alueelta ei ole löydetty suojeltuja luon-
totyyppejä, arvokkaita elinympäristöjä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön
suunnittelussa vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai –aluerajauksia.

Maisemarakenne, vesistöt ja maaperä

Kaava-alue sijaitsee suurelta osin Ådranin laskuojan laaksopainanteessa. Alueen itäosa kuu-
luu Öjbegetin selänteeseen. Selvitysalueen hulevedet valuvat Ådranin laskuojaan ja sieltä
edelleen Eteläiselle kaupunginselälle. Selvitysalueella ei sijaitse merkittäviä valumavesialtaita
tai muita hulevesiä merkittävästi viivyttäviä kosteikkoja.



*Laserkeilausaineiston tuottama kartta maaperän korkeusasemista. Vihreällä värillä näkyy
selvästi Ådranin laakso, jota alueen vanhat kulkuväylät Sundomintie ja Näsintie seuraavat.
Alakulmassa näkyvä punertava alue on Öjberget, jonka korkein kohta on noin 56 metriä
merenpinnan yläpuolella.*



Laserkeilausaineiston tuottama kartta maaperän korkeusasemista. Kaavoitettavan alueen korkeudet vaihtelevat välillä +3 - +9. Vihreällä esitetyt alavimmat kohdat ovat alle 5 metriä merenpinnasta.

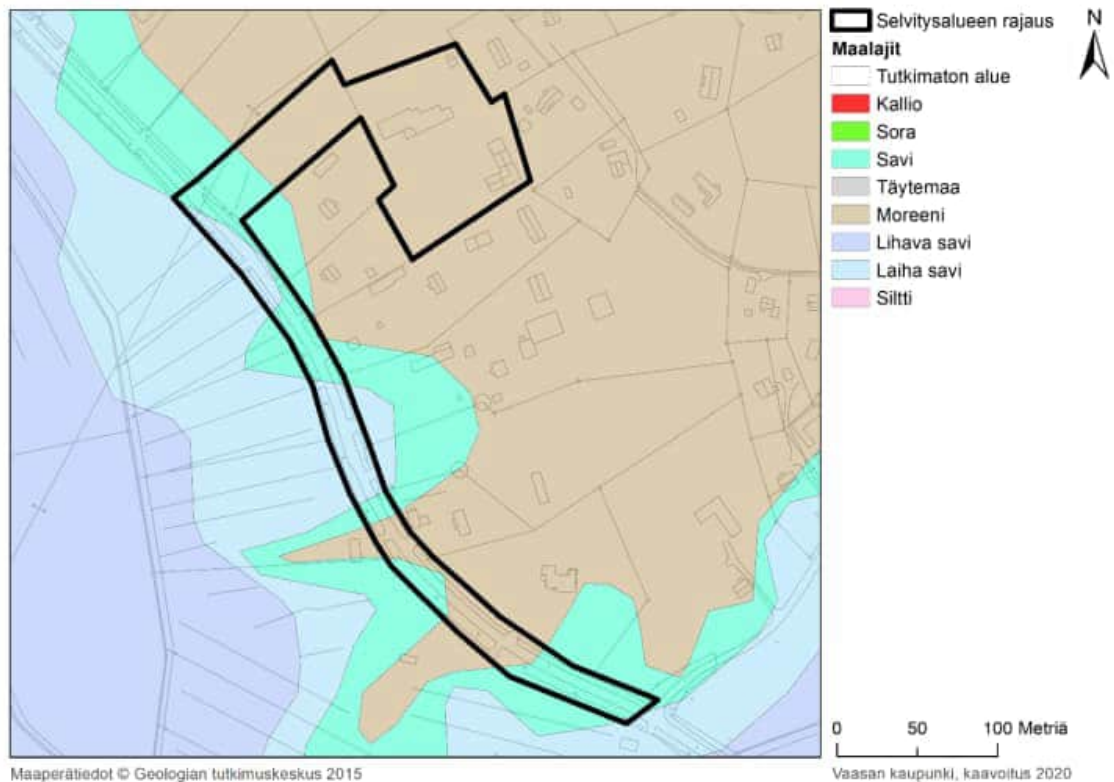


Maaperäkartta

	Kallio
	Savi
	Laiha savi
	Lihava savi
	Moreeni
	Siltti
	Sora
	Täytemaa

Suunnittelualueen maaperä on korkeammilla alueilla moreenia ja alavammilla alueilla saven eri lajeja.

Alueen vanhat rakennuspaikat ovat pääsääntöisesti sijoittuneet maastossa korkeammille alueille, jossa maaperä on paremmin rakentamiselle soveltuvaa.



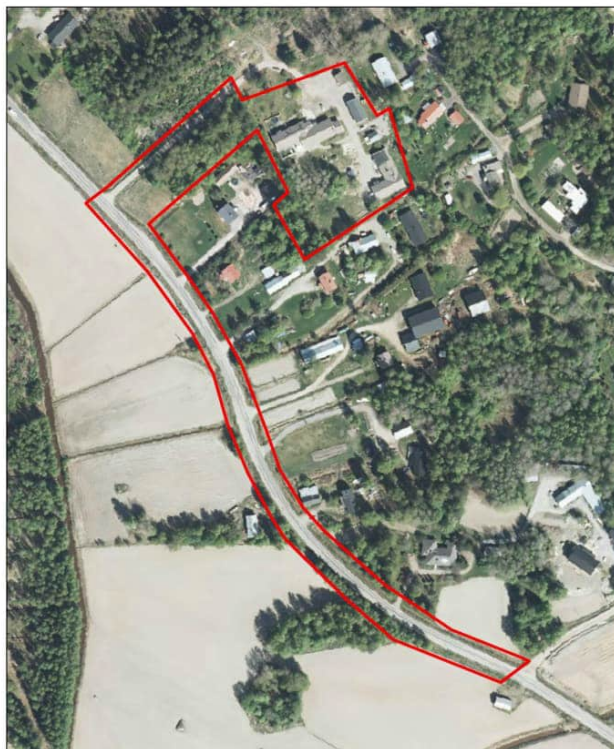
Maaperäkartta Kårkullan alueelta

Luontotyytit

Luontotyytit inventoitiin kaava-alueen kahden puistoalueen ja itäosaan sijoittuvan metsän osalta. Inventointi ei kattanut alueella sijaitsevia pelloja tai kiinteistöjen pihvoja. Alueelta määriteltiin kolme pinta-alaltaan pientä biotooppikuviota, jotka olivat lehtomainen kangas (kuviot 1-2) ja tuore kangas (kuvio 3). Tuoreen kankaan kuvio on puustoltaan pääosin keski-ikäistä kuusimetsää, jossa maaperä on paikoin erittäin kulunutta. Luontotyyppien inventoinneissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyypppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.



Selvitysalueen luontotyytit on numeroitu ja rajattu keltaisella katkoviivalla. Kuva: Vaasan kaupunki, kaavoitus 2018.



Sundom luontokartoitus 2020, aluerajaus

Linnusto, liito-oravat ja lepakot

Linnustokartoitukset tehtiin 17.5.–13.6.2018. Selvitysalueella tavattiin yhteensä 29 lintulajia, joista 22 lajin pesimisvarmuusindeksi viittasi pesintään (indeksit 3-4). Lajisto oli rakennetuille kulttuurimaille tyypillistä pesimälajistoa. Näitä lajeja olivat västäräkki, räkättirastas ja pikkuvarpunen. Suunnittelualueella ei pesinyt Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisluokitukseen kuuluvista vaarantuneista (VU) lajeista Sundomissa havaittiin tervapääsky (3), varpunen (3) ja viherpeippo (3). Silmälläpidettävä (NT) laji oli haarapääsky (2). Lajien pesimisvarmuusindeksi on ilmoitettu suluissa. Alueellisesti (RT) harvinaisia lajeja ei selvitysalueella ollut (Ympäristöministeriö 2016).

Selvitysalueelta ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lähimmät tunnetut liito-orava reviirit sijaitsevat yli 600 metrin etäisyydellä Sundomin selvitysalueen keskustasta luoteeseen. Selvitysalueen maankäyttöä muuttavat toimenpiteet eivät tule vaikuttamaan haitallisesti tai heikentävästi tiedossa olevien reviirien elinvoimaisuuteen.

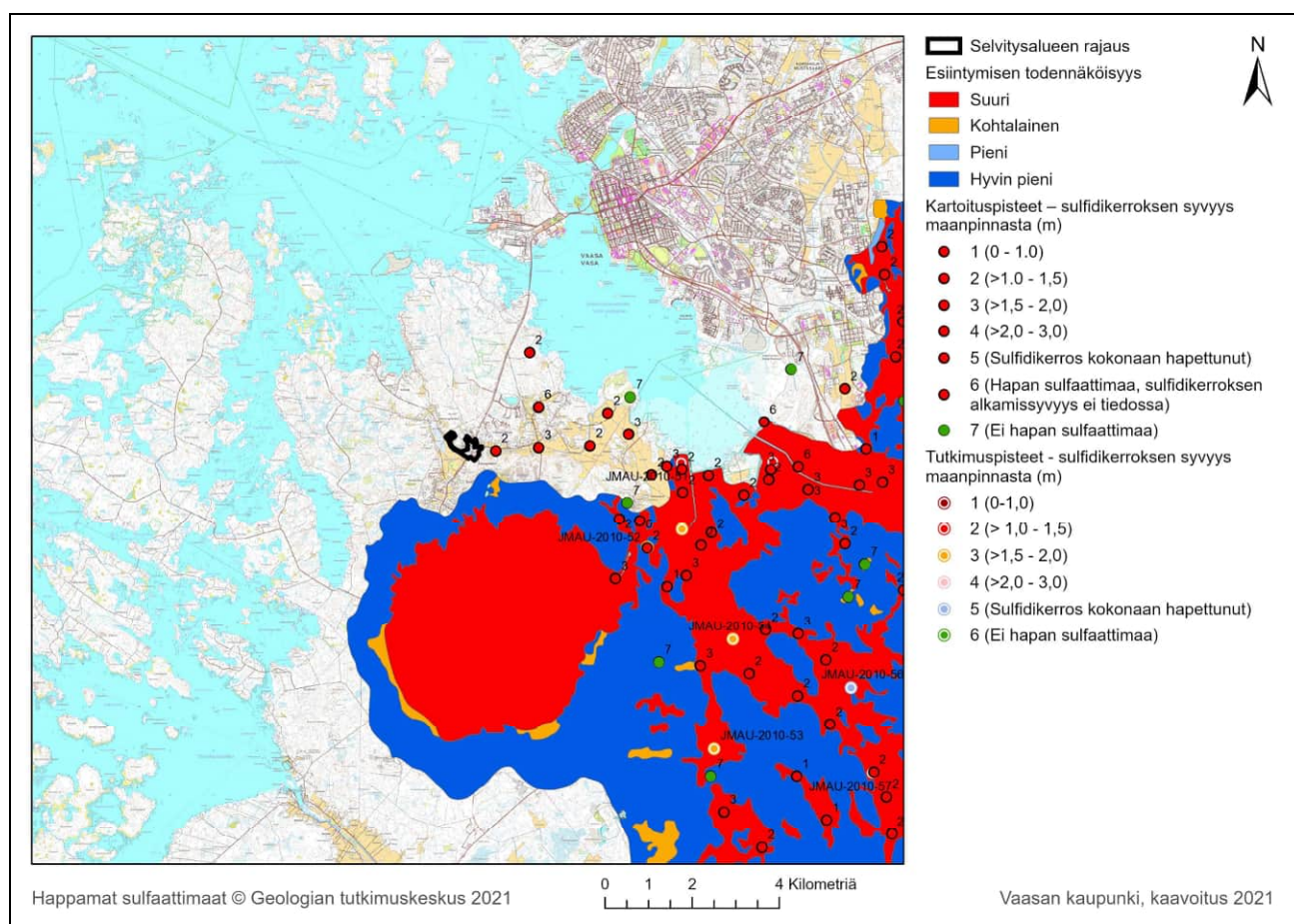
Selvitysalueelle tehdyssä lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella selvitysalueella ei ole myöskään lepakoiden merkittäviä, yli kymmenen yksilön esiintymisalueita kuten ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

Maastossa tehtyjen havaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko) (Ahola & Nieminen 2017).

3.1.6 Happamat sulfaattimaat ja hulevedet

Happamat sulfaattimaat

Potentiaalinen hapan sulfaattimaa sijaitsee hapettomassa tilassa pohjavedenpinnan alapuolella ja on yleensä liejupitoista savea tai silttiä (Suomen ympäristökeskus 2014). Geologian tutkimuskeskus GTK on kartoittanut happamia sulfaattimaita selvitysalueen itäpuolelta, jossa niitä esiintyy eri syvyyksissä. Lisäksi GTK on tuottanut aluemuotoisen aineiston, jossa arvioidaan happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyksiä. Selvitysalueelta ei löydy tutkittua tai arvioitua tietoa happamien sulfaattimaiden esiintymisestä. GTK:n tuottamat happamien sulfaattimaiden aineistot on esitetty kartalla 1.



Kartta 1. GTK:n tiedot happamista sulfaattimaista selvitysalueen läheisyydestä

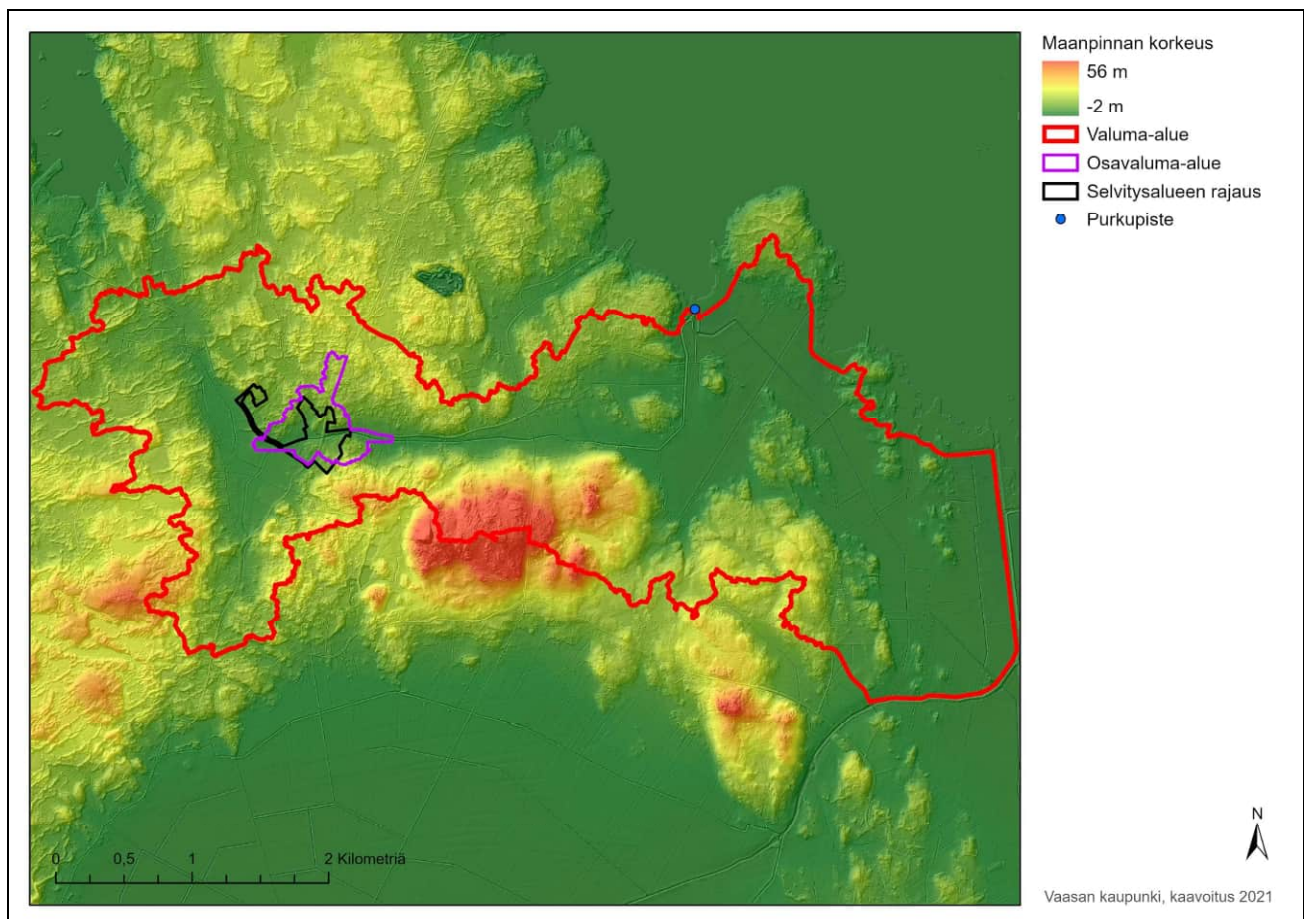
Valtaosa selvitysalueen maaperästä koostuu liejusavesta sekä ylävillä mailla hiekkamoreenisista. Selvitysalueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Savimaita kaivettaessa tulee ottaa huomioon sulfaattisavien aiheuttama hapan valunta. Sulfaattisavia kaivettaessa pohjaveden alapuolelta, saa niiden hapettuminen aikaan veden happamoitumista. Tämä on otettava huomioon läjitysalueen suunnittelussa, sillä hapan valunta ei saa päätyä vesistöihin. (Väylävirasto 2011)

Hulevedet

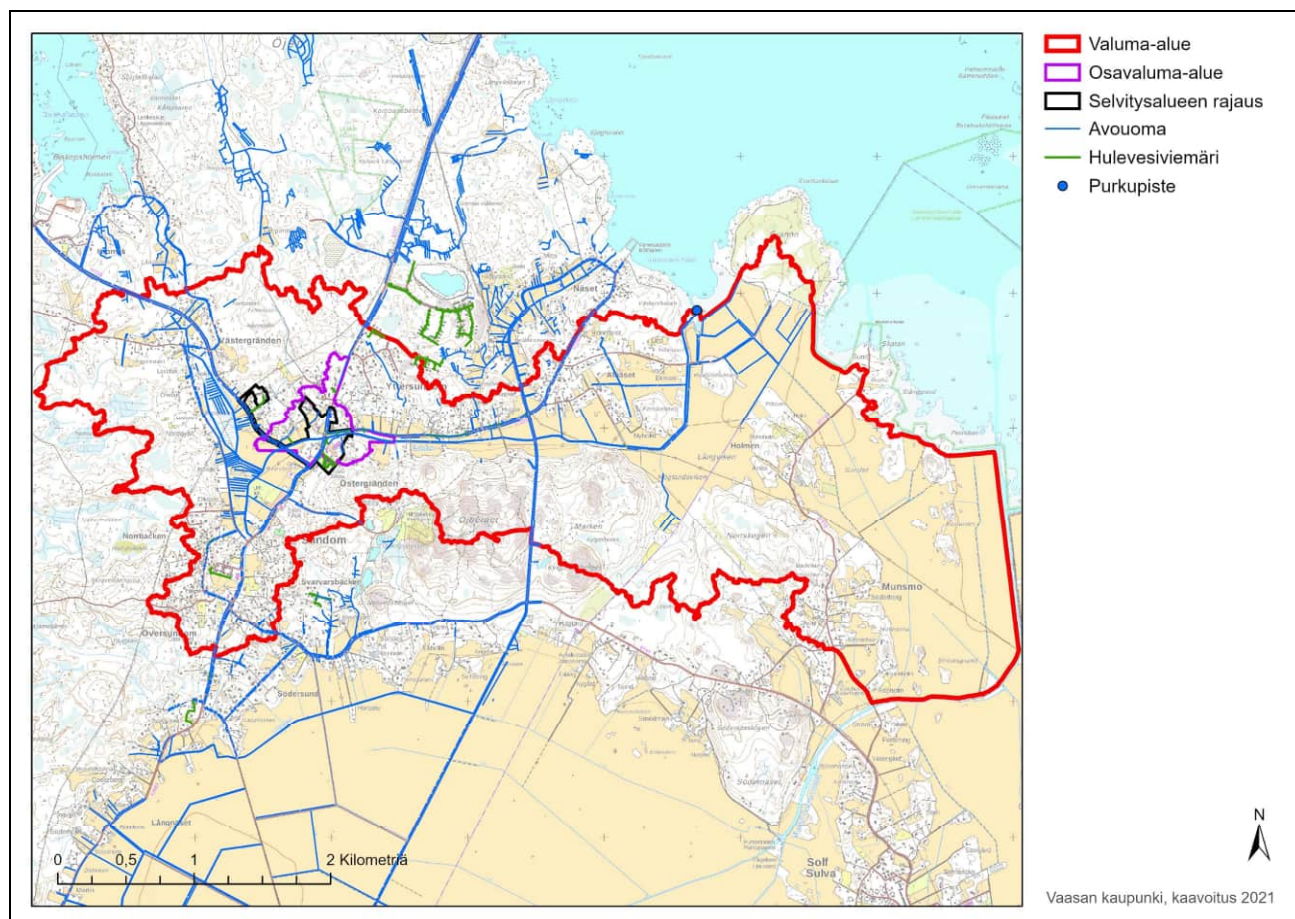
Valuma-alueet on määritetty ArcGIS-paikkatietomallinnuksella maanpinnan korkeusdatan avulla. Selvitysalue (15 ha) on osa laajempaa Ådranin valuma-aluetta. Selvitysalue sijoittuu Ådranin länsiosaan, suurelta osin yhden osavaluma-alueen vaikutuspiiriin (32 ha). Selvitysalueen hulevedet purkautuvat ojastoja pitkin Ådranin pääuomaan, josta vedet kulkeutuvat edelleen Eteläiselle Kaupunginselälle Våderskathåletin poukamasta. Purkupisteeseen kohdistuvan valuma-alueen kokonaispinta-ala on noin 1230 ha. Selvitysalueen muilta osilta hulevedet päätyvät myös Ådranin pääuomaan Bredsundsdiketin avouoman kautta. Ådranin pääuomassa kasvaa runsaasti rehevää kasvillisuutta, joka neljän kilometrin matkalla ennen purkupistettä suodattaa ja hidastaa selvitysalueelta tulevia hulevesiä.

Ådranin pääuomassa on myös riittävästi korkeutta ja leveyttä, joka suojaa selvitysaluetta tulvimiselta. ELY-keskuksen laatiman tulvariskikartan mukaan edes erittäin harvinainen meritulva 1/1000a (0,1 %) ei aiheuta meritulvaa selvitysalueella. (ymparisto.fi/tulvakartat)

Selvitysalueelta löytyy jonkin verran hulevesiputkistoa, jotka ohjaavat hulevedet Ådranin pääuomaan. Selvitysalueen, osavaluma-alueen ja päävaluma-alueen rajaukset, maanpinnan korkeustiedot sekä ojat ja hulevesiputkiston sijainti on esitetty kartoilla 2–3.



Kartta 2. Selvitysalueen ja valuma-alueiden rajaukset maanpinnan korkeustietoihin yhdistettynä.



Kartta 3. Avouomien ja hulevesiviemärin sijoittuminen valuma-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 c § mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa asemakaava-alueella, imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymisalueella, ehkäistä hulevesistä aiheutuvia haittoja ympäristölle ja kiinteistölle sekä edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin. Vaasan kaupungin hulevesiohjelmassa on määritelty seuraava maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä hulevesioppaaseen perustuva hulevesien hallinnan tarkeysjärjestys:

1. Hulevesien synnyn ehkäiseminen eli määrän vähentäminen
2. Hulevesien hyödyntäminen syntypaikallaan (käyttö ja imeytys)
3. Hulevesien käsittely ja pois johtaminen hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä
4. Hulevesien käsittely ja pois johtaminen hulevesiviemäriissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista
5. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriissä suoraan vastaanottavaan vesistöön

Selvitysalueen maankäytön muutos ei tule merkittävästi lisäämään alueen vettä läpäisemättömyyttä pinta-alaa. Uudet vettä läpäisemättömät pinta-alat sijoittuvat pääasiassa kaupan pihalle Sundomintien ja Kronvikintien väliselle alueelle.

Lähteet

Happamat sulfaattimaat -karttapalvelu. Geologian tutkimuskeskus.

<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>

Sulfaattimailla syntyvän happaman kuormituksen ennakointi- ja hallintamenetelmät. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 17/2014.

Massanvaihdon suunnittelu. Väylävirasto 2011. https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo_2011-11_massanvaihdon_suunnittelu_web.pdf

3.1.7 Liikenne

Tällä hetkellä Sundomin alue on lähes täysin yksityisautoilun ja kevyen liikenteen varassa. Sundomissa ei ole kattavaa kevyen liikenteen verkostoa, mutta Vaasaan suuntautuva kevyen liikenteen reitti on hyvä. Myös Näsintien varrella on kevyen liikenteen väylä. Muilla väylillä kevyt liikenne kulkee autotien reunassa. Vaasan paikallisliikenteen bussit kulkevat Sundomintietä pitkin koulupäivisin noin tunnin välein. Sundom on harvaan asuttu, mutta toisaalta asutus keskittyy kyläkeskuksiin nauhamaisesti teiden varsille, joten edellytykset toimivan joukkoliikenteen kehittämiseksi ovat olemassa. Kun joskus tulevaisuudessa Myrgrundin asuinalueita aletaan toteuttamaan, se vaikuttaa positiivisesti myös joukkoliikenteen mahdollisuuksiin myös Sundomissa.

Sundomintie/Myrgrundintie (maantie nro 6741) on leveä ja suora, erityisesti Myrgrundin ja Yttersundomin välinen tieosuus. Sundomin keskustan kohdalla nopeusrajoitus on 50 km/h, mutta ylinopeuden ajaminen on tavallista. Sundomintien ja Näsintien risteyksessä on korotettu suojatie, mutta sen ylitettyään moni kuljettaja kiihdyttää nopeutta juuri koulukeskuksen kohdalla. Tien ylittäminen tuntuu turvattomalta. Koulukeskuksen kohdalla olevalta bus-sipysäkiltä ei ole turvallista yhteyttä Sundomintien toisella puolella olevalle koulukeskukselle. Myös kotiseutumuseolta puuttuu turvallinen yhteys tien toisella puolella olevalle pysäköinti-alueelle.

Alla olevassa kartassa on esitetty teiden nykyiset liikennemäärät.



Väyläviraston Liikennemääräkartassa on esitetty vuoden keskimääräinen liikenne (KVL) ajo-neuvoa / vuorokausi. Kuvalähde: <https://vayla.fi/kartat/liikennemaarakartat>

Vaasan satamatiehanke ja Sundomin ohikulkutiehanke

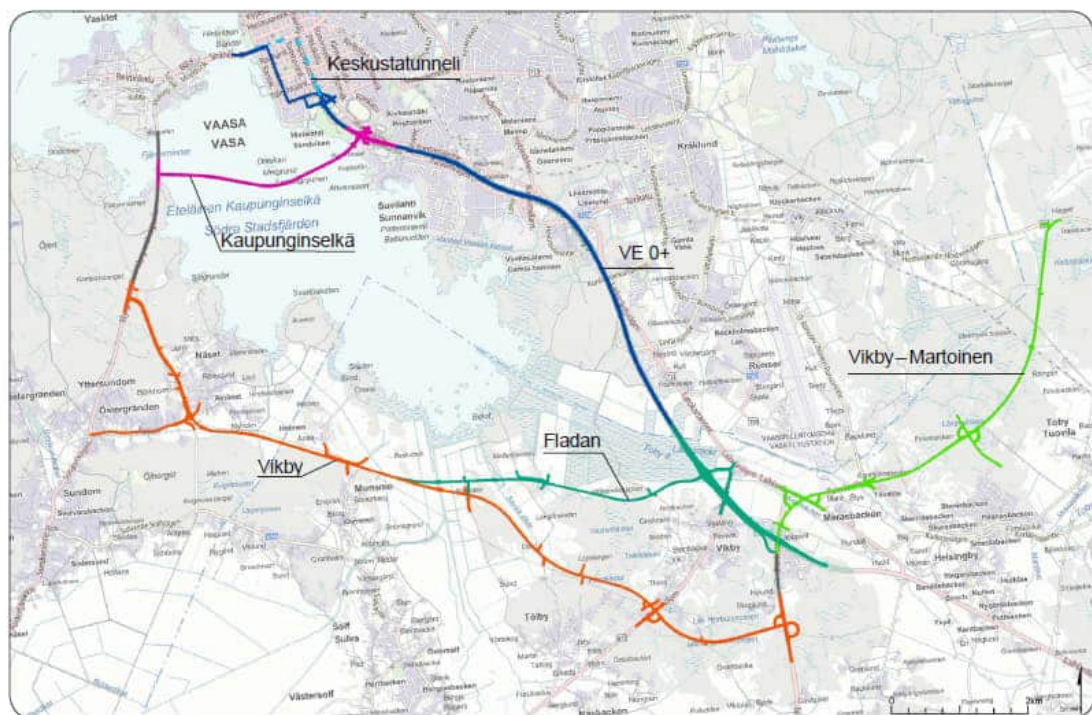
Pääreitti Vaskiluodossa sijaitsevaan satamaan kulkee Vaasan keskustan läpi, jossa raskas lii-kenne aiheuttaa haittaa asutukselle ja ruuhkauttaa katuverkkoa. Osa satamasta etelään päin

lähtevistä erikoiskuljetuksista kulkee Sundomin keskustan läpi. Tästä syystä Sundomintie toimii raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitteinä. Tiellä pitää olla tilaa kuljetukselle, jonka korkeus on 7 metriä ja leveys 7 metriä. Raskaan liikenteen erikoisreitin tilantarve estää liikenteen hidastamiseen tähtäävien rakenteellisten toimenpiteiden toteuttamisen. Asukkaat ovat raportoineet raskaan liikenteen aiheuttamasta tärinäongelmasta.

Pohjanmaan maakuntakaavassa ja Vaasan yleiskaavassa on osoitettu uusi tieyhteys, niin sanottu Satamatie, joka siirtäisi raskaan liikenteen pois sekä Vaasan keskustasta että Sundomin kyläalueilta. Ylemmillä kaavatasoilla on esitetty myös kiertoreitti, niin sanottu Sundomin ohikulkutie, joka ohjaisi etelään suuntautuva ohikulkuliikenteen Sundomin kyläasutuksen länsipuolelta. Tässä asemakaavassa ei pystytä ratkaisemaan kumpaakaan näistä tieyhteyksistä, vaan tavoitteena on toistaiseksi mahdollistaa nykytilanne, jossa liikenne etelän suuntaan kulkee Sundomin keskustan läpi.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskus on vuonna 2010 tehnyt selvityksen, jossa tien sijaintivaihtoehtoja selvitettiin alustavasti. Vaasan satamatiehankkeen ympäristövaikutusten arviointiohjelma oli nähtävillä vuonna 2015. Tien suunnittelu on keskeytetty toistaiseksi, koska tarkastelussa ei löydetty liikennetaloudellisesti kannattavaa vaihtoehtoa tien toteuttamiseksi.

Vuoden 2015 jälkeen on Vaasan Satama-alueella ja Seudun logistiikka-alueen viereisellä Suurteollisuusalueella tapahtunut maankäytön varauksissa muutoksia ja siitä syystä Satamatien kannattavuutta on syytä arvioida tulevaisuuden prosesseissa uudelleen.

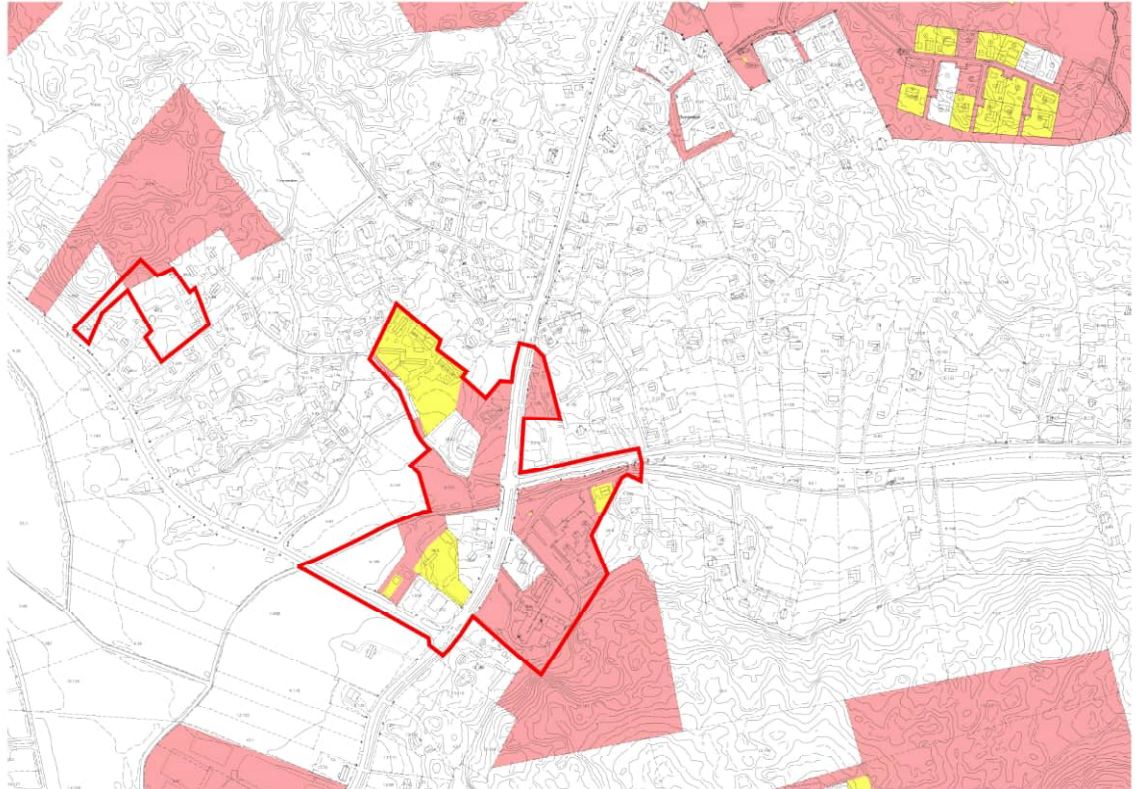


Vaasan satamatien yva-menettelyssä tutkitut tielinjaukset (Vaasan liikennemalli 2015)

Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat tilat 905-427-19-4 (Pappila), 905-427-32-0(verstas), 905-427-1-534 (liikekiinteistö), 905-427-1-252 (liikekiinteistö), 905-427-39-0 (liikekiinteistö), 905-427-4-168 (pelto-alue), 905-427-1-460 (ajorasite Kårkullan tontille) sekä 427-40-2 (Kårkullan alue).

Kiinteistöistä 905-427-4-96 ja 905-427-3-119 osa muutetaan asemakaavalla katualueeksi (nykyinen katulinjaus). Muu osa kiinteistöstä jää asemakaavarajauksen ulkopuolelle.

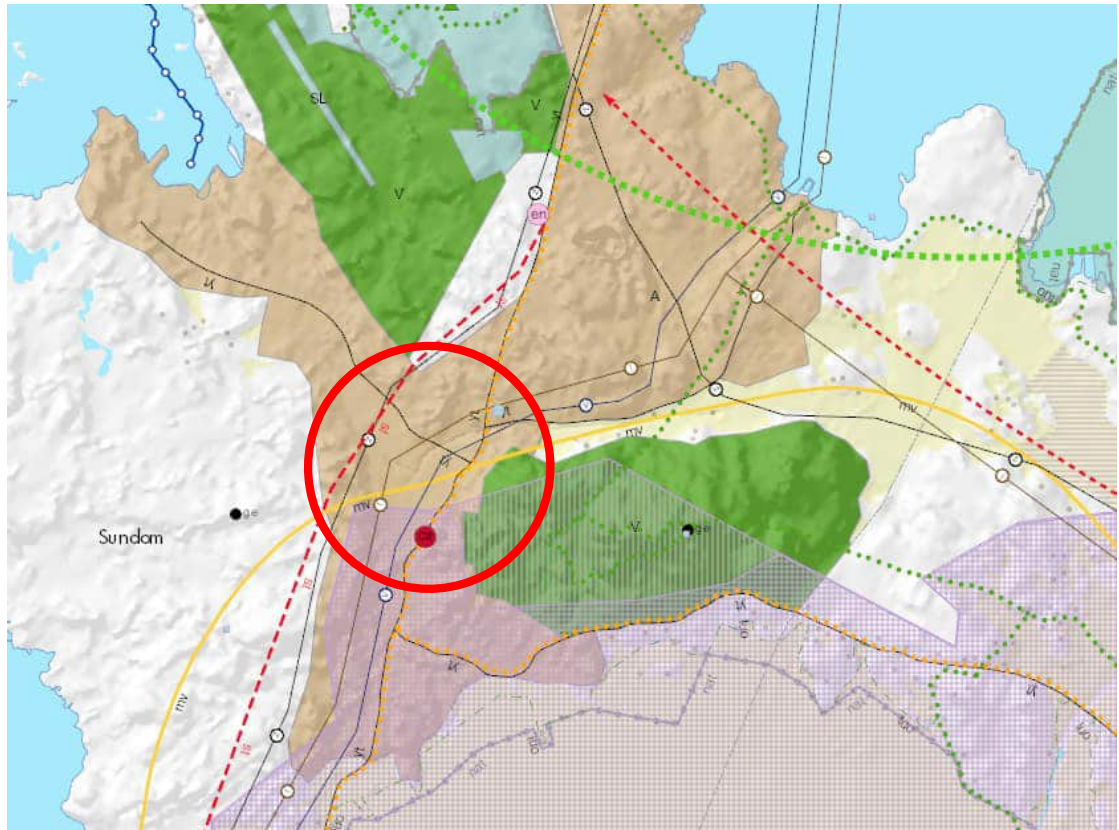


Kaupungin maanomistus vuonna 2022. Karttaan on merkitty punaisella värillä kaupungin omistamat maa-alueet ja keltaisella värillä ne kaupungin omistamat alueet, jotka on vuokrattu. Kaavoitettava alue on karkeasti rajattuna punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on karkeasti merkittynä kartalle punaisella ympyrällä.

Maakuntakaava on tullut voimaan 11.9.2020. Kaava hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020 ja maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen vaihekaavat.

Kaavoitettavalle alueelle on maakuntakaavassa osoitettu lähipalvelukeskuksen paikka (ca). Lähipalvelukeskuksia koskee seuraava suunnittelumääräys: "Kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa. Lähipalvelukeskuksen raja-alue tulee selvittää ja osoittaa kuntakaavoituksen yhteydessä".

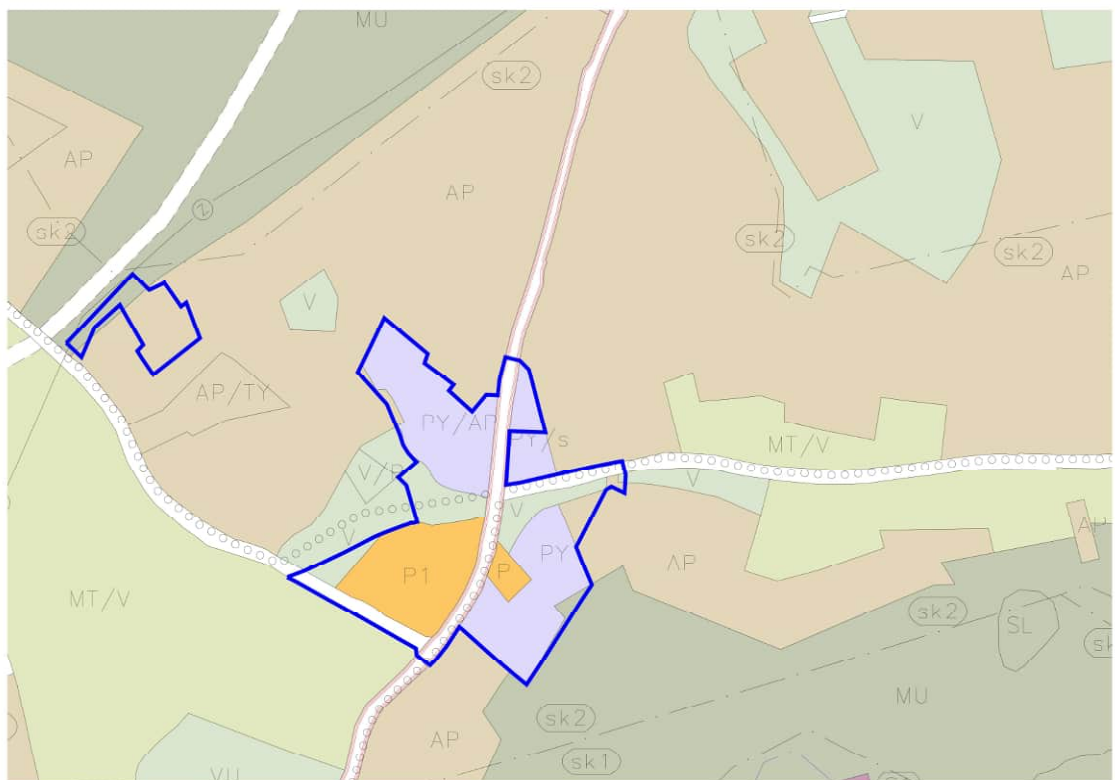
Sundomin alue on laajemmin osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota koskee seuraava määräys: "Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Ehdottomasti yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi".

Östergränden ja Sundomin pappila on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. *"Myrgrundintien ja Näsintien väliin jäävällä yhtenäisellä alueella on hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa, kuten pappila, tuulimylly ja museo. Vanhat, säilyneet talot ovat 1800-luvulta tai 1900-luvun alusta. Alue on maiseman solmukohta ja tärkeä osa Sundomin identiteettiä."*

Heti kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu maisema-alue ja kulttuuriympäristö (RKY): Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisema.

Alueen länsipuolitse on esitetty ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus seututielle, Sundomin ohikulkutielle. Sundomin koillispuolelle on esitetty tieliikenteen yhteystarve, ns. Satamatie, joka toteutessaan vähentäisi Sundomin kautta kulkevaa raskasta liikennettä merkittävästi.

Vaasan yleiskaava 2030



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030. Kaavoitettava alue on rajattu karttaan sinisellä.

18.9.2014 vahvistuneessa Vaasan yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty Sundomin palvelujen keskuksiksi.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P): Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P1): Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.
- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY): Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) / Pientalovaltainen asuntoalue (AP):

- o PY: Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
- o AP: Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP): Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja
- Virkistysalue (V): Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön.
 - o Virkistysalueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Reitti on merkitty Ådranin las-
kuojan varrelle ja on osa laajempaa reittiverkostoa, joka on merkitty kulke-
maan Sundomin rantojen tuntumassa ja virkistysalueiden välillä.

Sundom on yleiskaavallisesti pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaista sekä pientalovaltaista aluetta. Vähittäiskaupalle ja muille palveluille on osoitettu niukasti alueita. Yttersundomin lisäksi myös Översundomissa on palvelujen, kaupan ja hallinnon alue, mutta se on pinta-
alaltaan huomattavasti pienempi, lähinnä nykyisen päivittäistavarakaupan mahdollistava alue. Seuraavaksi lähimmät palveluille ja kaupalle osoitetut alueet ovat Myrgrundissa ja Vaskiluodossa.

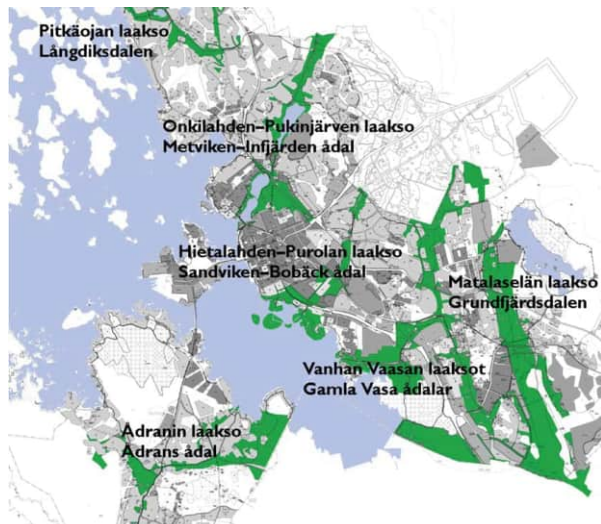
Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää aluetta (sk2), jolla ”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.

Alue rajautuu lounais- ja luoteissivuiltaan peltoaukeisiin, joista lounaisen puoleisen on yleiskaavassa suunniteltu jäävän avoimeksi alueeksi. Se on osoitettu Maatalous- ja virkistysalueeksi (MT/V). Luoteispuoleinen peltoaukea on määritelty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Idässä alueen ulkopuolelle rajautuu Öjbergetin alue, joka on määritelty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä luonnonsuojelualueeksi (SL)

Yleiskaavan viheraluejärjestelmä

Viheraluejärjestelmä

Maisemarakenteen laaksopainanteet muodostavat perustan Vaasan viheraluejärjestelmälle. Kaupungissa on useampi viheraluekiila, joka noudattelee maisemarakenteen laaksopainanteita. Ådranin laaksopainanne on yksi näistä, se kulkee Ådranin uomaa noudatellen itä-länsisuuntaisesti halki Sundomin.



Vaasan viheraluejärjestelmässä kaavoitettavalle alueelle on merkitty Ådranin varteen lähipuisto / kaupunginosapuisto (punainen väri). Ådranin varteen on merkitty myös ulkoilureitti (palloviiva). Koulukeskuksen itäpuolinen Öjbergetin alue on määritelty retkeilyalueeksi (raidotettu vihreä alue) ja kaava-alueen lounaispuolinen peltoalue ulkoilualueeksi (yhtenäinen vihreä alue).

The map shows a coastal region with several distinct land-use zones. Key areas include:

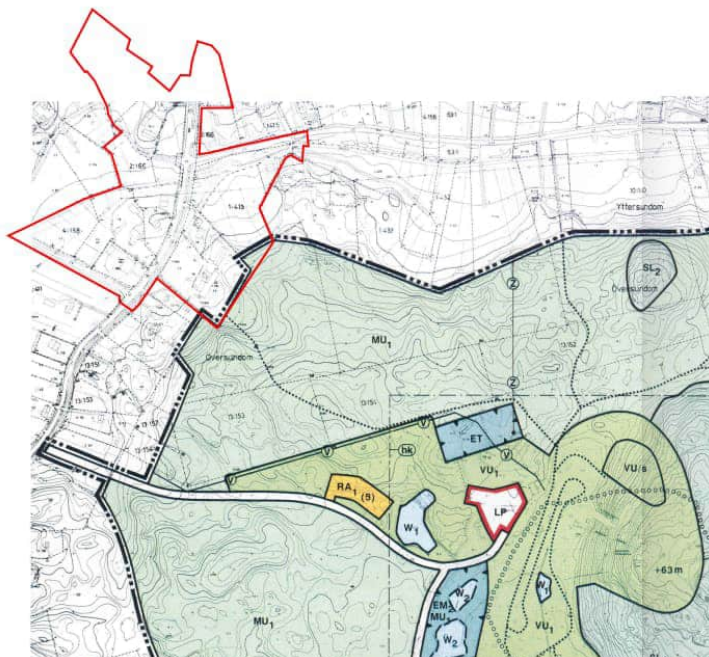
- Ikoilualue**: Recreation area, shown in green.
- Kaupungin**: Urban area, shown in red.
- Ulkoielualue**: Outdoor recreation area, shown in light green.
- MT/V**: Mountain/Tourism zone, shown in green.
- AP**: Agricultural Production zone, shown in white/grey.
- MU**: Municipal Utility zone, shown in diagonal stripes.
- VU**: Village Center zone, shown in white/grey.
- P1**: Public Service zone, shown in white/grey.

Roads are indicated by dashed lines and labeled 'sk2' or 'sk1'. A blue outline highlights a specific development area along the coast, encompassing parts of the Ikoilualue, Kaupungin, and Uikoielualue zones.

Ote Vaasan yleiskaavan viheraluejärjestelmäkartasta. Kaavarajaus on merkitty karttaan sinisellä.

Öjbergetin osayleiskaava (YM 12.11.1998)

Pieni osa asemakaavoitettavasta alueesta on Öjbergetin osayleiskaavan rajauksen sisällä. Osayleiskaava on kuitenkin voimassa Sundomin koulukeskuksen itäpuolella olevalla metsä-alueella. Metsäalue on merkitty osayleiskaavassa Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU₁) Osayleiskaavassa annetaan tarkempia ohjeita luontoarvojen säilyttämiseksi.



Ote Öjbergetin osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019 alkaen.

Rakennuskielto Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 28.2.2022 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.

Vaasan talotoimi on hakenut alueen kaavoittamista vuonna 2012 tavoitteenaan Sundomin koulukeskuksen kehittäminen. Maanomistukseen liittyvistä syistä asemakaavatyö ei ole edennyt tavoiteaikataulussa.

Kaupunki on tehnyt KPO:n kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen. (hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 3.6.2019)

Sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten välisestä yhteistyöstä sen selvittämiseksi, voidaanko sopimusalueelle sijoittaa KPO:n suunnittelema supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Sundomin aluetoimikunta
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Kaupunginhallituksen konsernijaosto, Perusopetus, Varhaiskasvatus, Vammaisneuvos, Kirjastotoimi, Liikuntapalvelut
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan hyvinvointialue, Pohjanmaan poliisilaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, EPV Alueverkko Oy, Anvia telecom, Viria, Fingrid Oyj.

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

3.6.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.-28.6.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu ja täydennetty 12.11.2020.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 20.11.-17.12.2020. Asemakaavasta on pyydetty ennakolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

Valmisteluvaiheessa ei järjestetty perinteistä yleisötilaisuutta maailmanlaajuisen COVID-19-epidemian vuoksi. Suomessa oli vuoden 2020 maaliskuusta lähtien vuoden loppuun asti voimassa valtakunnallisia ja paikallisia kokoontumisrajoituksia.

Yleisötilaisuuden sijasta asemakaavan internet-sivuilla julkaistiin esittelyvideo, jossa kerrottiin asemakaavan sisällöstä. Asemakaavan internet-sivulla julkaistiin karttapohjainen internet-kysely, johon osallisilla oli mahdollisuus vastata asemakaavan nähtävilläolon aikana. Sundomin kirjastossa oli paperille tulostettuja kyselylomakkeita, niitä varten, joilla ei ollut mahdollisuutta vastata internet-kyselyyn. Asemakaavan nähtävilläolosta, esittelymateriaalista ja internet-kyselystä kerrottiin kuulutuksessa, kaupungin internet-sivuilla sekä kaupungin Facebook-sivuilla. Yksityishenkilöitä kehoitettiin ottamaan matalalla kynnyksellä yhteyttä asemakaavan valmistelijoihin. Lisäksi tehtiin yhteistyötä Sundomin paikallistelevision kanssa ja pyrittiin näin saamaan asemakaavan nähtävilläolo mahdollisimman monen osallisen tietoon.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAIKA:

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 17.6.-15.8.2022. Asemakaavasta pyydetään lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle on toimitettu tiedoksi kaavahankkeen 3.6.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas).

Kaavahankkeen liikennehankkeista neuvoteltiin työkokouksessa Vaasan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen liikennepuolen välillä 29.10.2019

Kaavahanketta esiteltiin Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen työneuvottelussa 27.11.2019

Kaavahanketta käsiteltiin Vaasan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen liikennepuolen välisessä tiekokouksessa 20.1.2021.

Kaavahankkeen liikennehankkeista neuvoteltiin työkokouksessa Vaasan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen liikennevastuualueyksikön välillä 1.4.2022

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Ne jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, joita ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä

- terveellinen ja turvallinen elinympäristö (mm. turvaamalla arvokkaiden kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot sekä huolehtimalla virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta)
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Lähtötietojen perusteella alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä arvoja eikä tällä asemakaavalla ole valtakunnallista merkitystä. Viimeistä kohtaa lukuun ottamatta asemakaavalla on kuitenkin mahdollista osaltaan edistää yllä mainittuja tavoitteita.

4.4.2 Lähtötietoa-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoitettava alue on ylemmillä kaavatasoilla määritelty Sundomin kylän keskukseksi ja on yksi Vaasan kaupungin kaupunginosakeskuksista.

Kaupunginosakeskustyö

Vaasassa on vuonna 2017 käynnistynyt erillisprojekti, jossa selvitetään keskustan ulkopuolisten kaupunginosakeskusten nykytilaa ja kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on tunnistaa tärkeimpien osakeskusten kehittämistarpeet ja –mahdollisuudet sekä mallintaa kaupunginosakeskuskohtainen kehittämissuunnitelma, joka toimii kaupungin strategisen kehittämisen perusteena osakeskusten palveluiden, lisärakentamisen ja joukkoliikenneyhteyksien parantamisessa. Kaupunginosakeskustyö on vasta alussa, mutta siihen liittyvää analyysia voidaan hyödyntää tämän asemakaavan laatimisessa. Sundom on Vaasan alueen kaupunginosakeskuksista selvästi maaseutumaisin, eikä sen kehittämiseen todennäköisesti voida soveltaa samanlaisia keinoja kuin muihin kaupunginosakeskuksiin.

Inventointityössä todetut tavoitteet

Kulttuuriympäristön kannalta kaavoitustyön tavoite on turvata kylän kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja sovittaa täydennysrakentaminen alueen vanhaan rakennuskantaan ja maisemaan. Sundomin keskustan inventoinnissa 2013 on annettu tähän työhön seuraavia konkreettisia ohjeita:

- Peltomaiseman säilyttäminen avoimena
- Täydennysrakentamisen sijoittaminen peltomaiseman reunoille, mielellään maastossa peltoa ylemmäksi ja siten, että peltomaisema avautuu Sundomintieltä ja Kronvinkintieltä katsottuna avoimena näkymänä
- Täydennysrakentamisen sovittaminen mittakaavallisesti alueen rakenteeseen
- Perinteisen ryhdikkäiden rakennusmassojen ja harjakattojen käyttäminen
- Perinteisten julkisivumateriaalien ja –väriyksen käyttäminen
- Erityishuomion kiinnittäminen ulkovalaistukseen ja tienvarsimainoksiin

4.4.3 Kunnan strategiset tavoitteet

Vaasan kaupungin strategiassa vuosille 2020-2021 on asetettu muun muassa kestäväan kehitykseen ja hyvinvointiin liittyviä tavoitteita, jotka osaltaan ohjaavat asemakaavatyötä. Hyvinvointiin liittyvät tavoitteet koskevat muun muassa yhteisöllisyyttä, viihtyisää ympäristöä ja palveluiden saavutettavuutta. Hiilineutraaliuteen pyritään muun muassa kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja kestäväan liikkumisen kehittämisellä.

Vaasan kaupungin strategiassa vuosille 2022-2025 on asetettu tavoitteita väestön ja työpaikkojen kasvulle, kestäväälle kehitykselle, vetovoimaisuudelle, hyvinvoinnille ja onnellisuudelle. Väestönkasvun osalta on esitetty konkreettinen toimenpide väestönkasvun tavoitteen tuke-

miseksi: Vauhditetaan rakennushankkeita ja luodaan kaavoituksella monipuolista asuntotarjontaa Vaasan Vähänkyrön ja Sundomin maaseutumaisille alueille.

Tässä asemakaavatyössä pystytään parhaiten vaikuttamaan strategiaan tavoitteisiin luomalla mahdollisuuksia Sundomin palvelurakenteen säilymiseen ja kehittymiseen niin, että tarve liikkua oman kaupunginosan ulkopuolelle olisi mahdollisimman vähäinen. Luomalla monipuolista ja viihtyisää oleskelu- ja liikkumisympäristöä kannustetaan asukkaita kulkemaan kävellen tai pyörällä.

Koska liikenteen päästöt aiheuttavat lähes kolmanneksen Vaasan hiilidioksidipäästöistä, on laadittu Kestävän liikkumisen ohjelma 2030. Ohjelmassa on määritelty lukuisia tavoitteita, joilla kestävien liikkumismuotojen osuutta saataisiin suuremmaksi. Konkreettisena toimenpiteenä ohjelmassa esitetään aluekeskuksiin sijoitettavia liikenteen solmupisteitä, ns. liikkumishubeja. Tavoitteena on lisätä joukkoliikenteen käyttäjien määrää silloinkin, kun matka kotoa bussipysäkille on liian pitkä. Liikkumishubiin voi tarvittaessa jättää polkupyörän tai auton ja jatkaa matkaa bussilla. Sundomin keskus on yksi Vaasan aluekeskuksista ja Sundomin koulukeskuksen lähistöllä olisi luonteva paikka liityntäparkille.

Tulevaisuudessa, kun Sundomin kyläaluetta tiivistetään, samalla myös edellytykset sekä palvelujen järjestämiselle että joukkoliikenteen järjestämiselle paranevat.

4.4.4 Maanomistajien ja muiden osallisten tavoitteet

Osalliset ovat aktiivisesti tuoneet esiin tavoitteitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu palaute löytyy erillisestä liitteestä. Tämän otsikon alla listataan niiden osapuolten tavoitteita, jotka eivät ole jättäneet mielipidettä tai lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen (liikennepuoli) tavoitteet ja reunaehdot suunnittelulle

- Kaavatyön yhteydessä tulee selvittää teiden nykyiset liikennemäärät ja arvioida kaavan mahdollistaman kaupallisen toiminnan vaikutus liikennemääriin kaavoitettavan rakennusoikeuden perusteella. Kaavatyön yhteydessä tulee tutkia, edellyttääkö liikennemäärien lisääntyminen toimenpiteitä, esimerkiksi Kronvikintien risteyksen parantamista (lisäkaistat kääntyville)
- Sundomintien erikoiskuljetusreitti tulee huomioida
- Hidastetöyssyjen tekeminen on maaperän vuoksi hankalaa. Jos savimaalle tehdään hidaste, se aiheuttaa tärinää.
- Sundomintie merkitään asemakaavassa LT-alueeksi. Kronvikintie merkitään kaduksi
- Ajoliittymiä suoraan Sundomintielle pitää välttää. Sundomintieltä voidaan osoittaa liittymät koululle ja päiväkodille sekä P1-alueen pohjoisimmalle kiinteistölle (entinen Ludenin metalliverstas / Rönqvistin veneverstas), mikäli kiinteistöllä tapahtuva toiminta on pienimuotoista tai toiminta on luonteeltaan sellaista, joka ei tuota paljon asiakasliikennettä
- Päivittäistavarakaupalle tai polttoaineen jakelupisteelle liikennöinti tapahtuu Kronvikintien kautta.
- Sundomintielle koulukeskuksen ja kaupallisen keskuksen väliin tulee harkita alikulku-tunnelia ja sen toteutuminen pitäisi mahdollistaa kaavassa.
 - o Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen liikennevastuualueen välisessä kokouksessa 1.4. Ely-keskuksen edustajat totesivat seuraavaa: alikulku ei ole Ely-keskukselle kynnyskysymys. Tässä ympäristössä myös suojatie voi olla myös toimiva ratkaisu. Kokouksessa todettiin myös (Ely-keskus), että tilastojen

mukaan alueella ei ole viimeisen 5 vuoden aikana tapahtunut henkilövahinkoja

- Voidaan harkita sisäisten katujen suunnittelua sekä kaupallisen keskustan että koulukeskuksen alueelle.

Osuuskauppa KPO:n tavoitteet

Tavoitteena on rakentaa Sundomiin supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa. Tavoitteena on toteuttaa päivittäistavarakauppa tarkoituksenmukaisine pysäköintijärjestelyineen ja polttonesteen jakelupiste.

Kyläsuunnitelma 2012

Sundomin kyläsuunnitelmassa vuodelta 2012 (Sundom Bygdeförening r.f.) annetaan tavoitteita kylän kehitystyölle. Kaikkien päätösten ja toimenpiteiden tulee aina edistää kestävää ekologista, taloudellista ja sosiaalista kehitystä. Tärkeitä periaatteita ovat läheisyys, yhteisöllisyys ja avoimuus. Suunnittelun lähtökohtana on, että kaikki toimenpiteet perustuvat läheisyys- ja omavaraisuusperiaatteeseen ja tukevat kylän yhteisöllisyyttä. Tavoitteena on, että kylässä säilyy mahdollisimman paljon työpaikkoja, elintarvikkeiden tuotantoa, koulutusta, kulttuuriaktiviteetteja ja muita peruspalveluita. Kyläsuunnitelmassa tuodaan esiin muun muassa seuraavia teemoja:

- Kylän väkiluvun kasvaminen hallitusti ja uudisrakentamisen sovittaminen vanhaan rakennusperinteeseen niin, että kylän ominaispiirteet säilyvät.
- Sundomin avoin kylärakenne peltoineen ja rakentamattomine alueineen on säilytettävä
- Koulutuksen ja hoitotyön peruspalveluiden ja työpaikkojen tarve mitoitetaan väestön kasvun mukaan
- Yritysten toimintaedellytysten säilyttäminen ja parantaminen
- Vetovoimaisuuden ja turismin lisääminen korostamalla kylässä jo olevia vahvuuksia
- Kevyen liikenteen reitistön kehittäminen
- Sundomintien liikenteen hidastaminen ja raskaan liikenteen ohjaaminen pois Sundomin kyläalueilta
- Kylän kokoontumispaikat

Ev. lut. seurakunnan tavoitteet (Sundomin pappilan alue)

Pappilan rakennukset on äskettäin remontoitu ja hyvässä kunnossa. Seurakunta suhtautuu mahdolliseen suojeluun myönteisesti. Rakennukset ovat aktiivisessa käytössä, mutta niiden lisäksi on tarve uudisrakennukselle, joihin voi sijoittaa esimerkiksi nuorisotila, päiväkerho tai muuta ulosvuokrattavaa tilaa. Kiinteistöstä puuttuu varastotilaa. Lisärakentamisen myötä pappilan piharakennus voitaisi mahdollisesti ottaa tähän käyttöön.

(Tiedot saatu seurakuntayhtymän entiseltä ja nykyiseltä kiinteistöpäälliköltä)

Vaasan kaupungin koti- ja laitoshoidon tulosalueyksikön tavoitteet (Hemgårdenin alue)

Vaasassa ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen kapasiteetti on tällä hetkellä riittävä ja tilanne pysyy hyvänä pitkälle tulevaisuuteen. Tähän vaikuttaa erityisesti valtakunnallinen tavoite nostaa kotihoidon piirissä olevien ikääntyneiden osuutta nykyisestä. Tällä hetkellä Sote-puolella on Hemgårdenin päärakennuksessa pieni toimisto, joka toimii kotihoidon henkilökunnan tukikohtana. Kohteen jatkokon vaikuttaa sote-uudistus, joka on kesken. Tulosalueyksikön kanta on, että Hemgårdenin asuminen jatkuu pääsääntöisesti senioriasumisena, joka on ns. tavallista asumista. Kaupungilla ei ole tavoitteena toteuttaa Sundomiin tehostetun palveluasumisen kohteita, sillä kysyntä on liian pientä. Tehostetun palveluasumisen kohteet keskitetään Vaasan keskustan läheisyyteen. Mikäli alueella toteutetaan palveluasumista, sen

tulee olla täysin yksityistä. Asemakaavan tulisi mahdollistaa myös tavallinen asuminen alueella.

Sivistystoimen palveluiden tarpeet alueella (Sundomin koulun ja päiväkodin alue) Kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.8.2020 Sundomin koulun tarveselvityksen sivistystoimen palveluiden tarpeesta ko. alueella. Hyväksyessään tarveselvityksen Kaupunginhallitus tekee hankepäätöksen, jonka jälkeen talotoimi tekee tarkemman hankesuunnitelman.

Akuutein tarve on Sundomin koululla, jonka kiireellisimpään tilantarpeeseen on vuokrattu syksyllä 2019 tilaelementit koulun sisäpihalle. Koulun lisätilan minimitarve on 4 isoa luokkahuonetta ja tarveselvityksessä esitetään, että koulun tiloja laajennetaan tämän suuruisella lisärakennuksella. Hankesuunnittelussa selvitetään tarkemmin myös ruokasalin järjestelyjä ja muita pienempiä tilamuutoksia. Asemakaavatyön viivästymisen vuoksi edellä mainittu laajennus on luvitettu suunnittelutarveratkaisulla alkuvuonna 2022.

Varhaiskasvatuksen tilanne Sundomin alueella on hyvä. Tulevaisuudessa uusien alueiden rakentaminen saattaa aiheuttaa muutoksia tarvittaviin varhaiskasvatuspaikkoihin.

Nuorisopalveluilla on jo pidemmän aikaa ollut tarvetta nuorisotilalle Sundomin alueella. Tarveselvityksessä esitetään mahdollisuutta tilojen yhteiskäytölle, jossa kirjaston ja koulun ruokailutilaa voisi hyödyntää tähän tarkoitukseen. Ratkaisu vaatisi muun muassa mahdollisuutta rajata käyttäjien pääsyä muihin tiloihin.

Tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallitus esitti myös seuraavia asioita:

- hankesuunnitelmavaiheessa huomioidaan myös koulun ja päiväkodin parkkipaikkojen kehittämistarpeet
- kasvatus- ja opetuslautakunta esittää sosiaali- ja terveyslautakunnalle toiveen lastenneuvolan säilymisestä myös jatkossa Sundomissa. Aikaisemmin on tutkittu mahdollisuuksia Sundomin lastenneuvolatoiminnan siirtämiseksi keskustaan.

Kårkulla Samkommunin tavoitteet

Kårkulla on kuntayhtymä, joka tuottaa palveluja kehitysvammaisille. Kårkullalla on erityisasumisen yksikkö kaava-alueella sijaitsevalla kiinteistöllä 427-40-2. Kiinteistössä on akuutti tarve toteuttaa laajennus ja mahdollisesti myöhemmin lisärakennus.

Kårkulla Samkommunilla on lisäksi toimintaa Pensionärshemsföreningen Hemgårdenin alueella kiinteistössä 427-77-0. Kårkulla vuokraa Hemgårdenilta yhtä alueen rakennuksista palvelujen tuottamiseen. Kårkulla Samkommun on ilmaissut kiinnostuksensa toteuttaa lisää rakentamista myös kiinteistössä 427-77-0. Tilan maa-alue on Vaasan kaupungin omistuksessa ja Pensionärshemsföreningen Hemgården vuokraa siitä määräälaa.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan tavoitteisiin on saadun palautteen perusteella lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen myös liikenneturvallisuus.

4.4.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

3.6.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.-28.6.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 6 mielipidettä ja 11 lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitetiedostoon.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

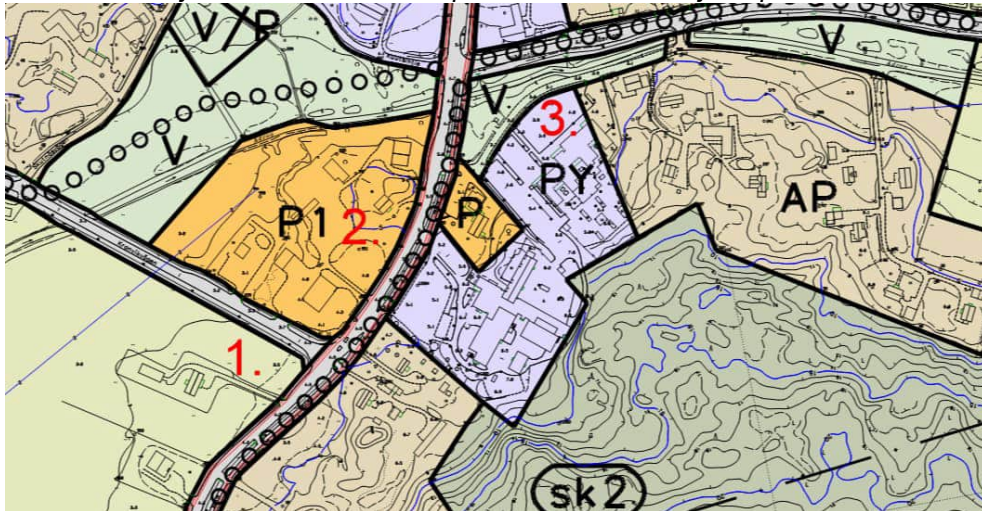
Koska asemakaavaa laaditaan vanhalle kyläalueelle, ratkaisu perustuu olemassa olevaan ympäristöön. Työssä ei ole kartoitettu sellaisia ratkaisuja, jotka muuttaisivat olennaisesti alueen perusrakennetta. Vaihtoehtojen ratkaisujen tarkastelussa on keskitytty vanhan kansakoulun alueelle, joka on varattu yleiskaavassa palveluille ja kaupalle. Myös Hemgårdenin alueella on kartoitettu laajemmin rakentamisen tapaa ja määrää. Muilla osa-alueilla täydennysrakentaminen on pienimuotoisempaa suhteessa jo toteutuneeseen ympäristöön.

Vanhan kansakoulun alue, kaupallinen täydennysrakentaminen

Keskustelu alueen kehittämisestä on ollut käynnissä pitkään. Asemakaavan laatimiseen liittyvä aloituskokous pidettiin vuonna 2008. Silloin KPO:n tavoitteena oli rakentaa Sundomintien ja Kronvikintien risteykseen S-market. (alla olevassa kuvassa numero 1). Paikka on kokonaan nykyisen asemakaavarajauksen ulkopuolella. Todettiin, että kaupan sijoittaminen näkyvälle paikalle Ådranin laaksoon olisi ongelmallista, joten kaupunki ehdotti kahta vaihtoehtoista sijaintia: 2. Vanhan kansakoulun alue koulua vastapäätä ja 3. Sundomintien ja Näsintien risteys, jonne myöhemmin on jo ehtinyt toteutua suunnittelutarveratkaisulla päiväkot.



Ortoilmakuva, jossa numeroituna kaupan vaihtoehtoiset sijaintipaikat



Karttaote, johon on yhdistetty pohjakartta ja Vaasan yleiskaava 2030. Kuvaan on numeroitu vuonna 2008 esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit päivittäistavarakaupalle: Numero 1: KPO:n alkuperäinen sijoitustoive; Numerot 2 ja 3: kaupungin esittämät vaihtoehtoiset sijainnit

Muun muassa Pohjanmaan Museon kanta oli, että kumpikin kaupungin esittämä vaihtoehtoinen sijoituspaikka oli parempi kuin alun perin ehdotettu. Maa-alueet olivat vain osittain kaupungin omistuksessa ja todettiin, että hanke voi edetä vasta sitten, kun on tehty maanhankintaa tai maankäyttösopimuksia.

Vuonna 2014 vahvistunut Vaasan yleiskaava mahdollistaa kaupallisen rakentamisen sijoittumisen edellä mainituista sijoituspaikoista vain 2-vaihtoehtoon.

Koska yleiskaava selvästi ohjaa kauppaa ja palveluja kyseiselle paikalle, asemakaavan valmistelutyössä on tutkittu vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja hyvin karkealla tasolla. Todettiin, että siirryttäessä kaavoitettavalta alueelta etelään tullaan Söderfjärdenin viljelyalueen reunamille, joka on valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä vielä vaikeampi täydentämiskäytön paikka. Pohjoisempaa Myrgrundintien varrelta löytyisi maisemallisesti vähemmän herkkiä paikkoja, mutta ne sijaitsevat sivumpana Sundomin vanhoista kyläalueista. Näille paikoille sijoitettuna kaupalliset palvelut eivät eheyttäisi kylän palvelurakennetta, vaan ohjaisivat entistä voimakkaammin yksityisauton käyttämiseen.

Eri vaihtoehtojen tarkastelussa on tutkittu sitä, miten P1-alueelle saadaan luotua päivittäistavarakaupan yksikön lisäksi liikerakentamiselle muitakin rakennuspaikkoja ja miten rakentamisella olisi mahdollisimman vähän negatiivisia vaikutuksia alavaan peltomaisemaan. On myös etsitty ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat vanhimman rakennuskannan säilymisen. Lähemmässä tarkastelussa on tutkittu tontin sisäistä logistiikkaa, kevyen liikenteen yhteyksiä tontilla ja sen ulkopuolella, pysäköintipaikkojen määrää, istutuksia ja julkisivumateriaaleja. Eri vaihtoehtoista on käyty keskustelua KPO:n kanssa. Suunnittelua rajoittaa hyvin paljon muun muassa se, että Sundomintieltä ei sallita liittymiä suoraan kaupalle. Yhdessä kaupallisen toiminnan luomien reunaehtojen kanssa tämä lähtökohta rajaa monta hyvää vaihtoehtoa pois.

Kaavoituksen tavoitteena on ollut osallispalautteen perusteella luoda kaupan läheisyyteen pieni torialue, joka toimisi alueen kohtaamispaikkana ja pienimuotoisena myyntipaikkana (esimerkiksi marja- tai joulukuusimyynti)

Hemgårdens alueen täydennysrakentaminen

Pensionärshemsföreningen Hemgården rf on alueen maanvuokralainen ja omistaa alueella nykyisin olevat rakennukset. Mukana alueen kehittämistä koskeissa keskusteluissa on ollut myös Kärkulla, jolla on lähivuosina tarve rakennuttaa Vaasan seudulle uusi palveluasuminen yksikkö. Alustavissa luonnoksissa on tutkittu rakentamisen määrää, mittakaavaa ja sitä, miten lähelle pappilan pihapiiriä rakentaminen voidaan sijoittaa. Jos alueelle toteutetaan seniori- tai palvelurakentamista, se tarkoittaa käytännössä yksikerroksista rivitalorakentamista. Palveluasuminen mittakaava on yleensä hiukan tavallista pientaloasutusta suurempi.

Hemgårdens alueella ei ole sellaisia arvoja, jotka asemakaavassa vaatisivat suojelua. Rakentamisella on kuitenkin vaikutusta pappilaan, joka on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Hemgårdens alueelle tehtävä täydennysrakentaminen sijoittuu myös näkyvälle paikalle avoimen peltomaiseman reunaan.

Kaavan valmistelutyössä on tutkittu alueelle kolmea eri lähestymistapaa:

- Alueen kehittäminen pelkästään tavalliseen pientaloasumiseen. Tässä vaihtoehdossa täydennysrakentamisen mittakaava sopisi parhaiten lähiympäristön rakennuskantaan. Täydentämiskäytön rakentamista ei tarvitsisi tuoda pappilan pihapiiriin lähelle.

- Hemgårdenin aluetta kehitetään palvelurakentamisen kohteena ja sen viereen mahdollistetaan pienimittakaavaista tavallista asuinrakentamista. Suurimittakaavaisempi rakentaminen painottuisi Hemgårdenin nykyiseen pihapiiriin.
- Hemgårdenin viereiselle peltoalueelle mahdollistetaan palvelurakentamista. Hemgårdenin nykyinen alue voi pysyä entisellään, sitä voidaan kehittää voimakkaammin tuetun palveluasumisen kohteeksi tai sitä voidaan kehittää enemmän tavalliseen asumiseen.

Luonnosvaiheeseen valittiin edellä mainituista lähestymistavoista viimeinen. Tämä vaihtoehto toteuttaa parhaiten yleiskaavassa osoitettua käyttötarkoitusta. Palvelurakentamisen keskittäminen Sundomin keskustan läheisyyteen on perusteltua palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta. Asemakaavatasolla mahdollistetaan se, että erityisryhmien asuminen on tulevaisuudessa mahdollista kylän keskeisimmillä paikoilla. Kaupunkikuvan kannalta valittu vaihtoehto on haastavin, sillä se johtaa melko massiiviseen täydennysrakentamiseen alueella. Kaavaluonnoksessa pyritään ohjaamaan rakentamista niin, että rakentaminen sopisi mahdollisimman hyvin ympäröivään kulttuuriympäristöön.

4.6 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Koska asemakaavaa laaditaan vanhalle kyläalueelle, ratkaisu perustuu olemassa olevaan ympäristöön. Alueen rakenne, liikennejärjestelyt ja suurimmaksi osaksi myös toteutuneet käyttötarkoitukset säilyvät nykyisellään. Asemakaavalla tiivistetään Sundomin keskustan aluetta ja mahdollistetaan alueen julkisten ja kaupallisten palvelujen säilyminen ja kehittäminen.

Asemakaavassa määritellään suojeltavat rakennukset ja alueet, sekä kulttuurimaiseman kannalta tärkeät avoimena säilytettävät peltoalueet. Asemakaavassa määritellään myös virkistysalueita ja reittejä.

Asemakaavassa määritellään kortteli- ja kiinteistöalueiden rajat koko alueelle. Myös asemakaavarajauksen ulkopuolelle jäävien tilojen rajat muuttuvat niissä tapauksissa, joissa osa tiloista muutetaan katualueeksi. Asemakaavalla ei osoiteta uusia katuyhteyksiä, vaan katualueet rajataan jo toteutuneiden reittien mukaan. Rajausta tehdään niin, että teiden ja katujen varsille on mahdollista lisätä kevyen liikenteen väylät.

4.6.1 Luonnosvaihtoehdot

Luonnosvaiheessa esitetään kaksi erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdot eivät eroa toisistaan merkittävästi. Pappilan, Hemgårdenin ja Kårkullan alueet käsitellään molemmissa vaihtoehdoissa samalla tavalla.

Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan seuraavasti:

- Katu- ja liikennealueet:
 - o Vaihtoehdossa 1 Kronvikintie on määritelty katualueeksi, jolloin sen ylläpito siirtyisi kaupungin vastuulle. Vaihtoehdossa 2 Kronvikintie on määritelty liikennealueeksi, jolloin sen ylläpito jäisi valtion vastuulle.
 - o Sundomintien liikennealue on esitetty kahdella eri tavalla. Molemmissa vaihtoehdoissa on lisätty tien länsireunaan tilavaraus kevyen liikenteen väylälle ja istutettavalle puuriville.
 - Vaihtoehdossa 1 puurivi on osa korttelialuetta ja sijoittuu kauemmas tiestä.

- Vaihtoehdossa 2 puurivi on osa tiealuetta ja sijoittuu ajoradan ja kevyen liikenteen väliin. Vaihtoehdossa 2 puurivit muodostavat tiiviimpää katutilaa.
- Kotiseutumuseon alue
 - o Vaihtoehdossa 1 kotiseutumuseolle on määritelty laajennusmahdollisuus pappilan edessä olevalle pellolle. Pellolle voidaan siirtää museotoimintaan liittyviä rakennuksia, toteuttaa kulkureitti tai se voidaan pitää maisemapeltona tai –niittynä.
 - o Vaihtoehdossa 2 kotiseutumuseon alue on määritelty vain sille alueelle, joka museolla on nykyisinkin käytössä. Tässä vaihtoehdossa pappilan edessä oleva peltoaukio ei kuulu museoalueeseen, vaan se on määritelty maisemallisesti arvokkaaksi peltoaukeaksi (MA).
- Koulukeskuksen alue
 - o Koulun alue on esitetty kummassakin luonnosvaihtoehdossa samalla tavalla.
 - o Päiväkodin lisärakentamisesta on esitetty kaksi erilaista vaihtoehtoa:
 - Vaihtoehdossa 1 on esitetty yksi rakennusala, jolle koko rakennusoikeus (2500 k-m²) on osoitettu.
 - Vaihtoehdossa 2 lisärakentaminen on esitetty erillisenä rakennuksena päiväkodin etupuolelle (päiväkodille 1500 k-m², uudisrakennukselle 1000 k-m²).
- Kaupan alue
 - o Korttelialueiden rajauksissa ja kulkureiteissä on pieniä eroja. Myös kaupan yhteyteen määritelty torialue sijoittuu eri paikkaan. Torialue on määritelty kummassakin vaihtoehdossa osaksi liike- tai palvelutonttia, jolloin sen toteuttaminen ja hoito ovat tontin haltijan vastuulla.
 - o Grillikioski Grillon tuleva sijoituspaikka on määritelty luonnoksissa eri paikkaan.

4.6.2 Korttelialueet

Kotiseutumuseon alue

YM/s Museorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään

Museoalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m², josta 100 k-m² uudisrakentamiselle. Uudisrakennukselle on esitetty ohjeellinen sijainti. Vanhoja museorakennuksia alueelle saa siirtää vapaasti. Lisäksi luonnosvaihtoehdossa 1 annetaan mahdollisuus siirtää museorakennuksia myös Sundomintien länsipuolelle tuulimyllyn läheisyyteen, jonne määritellään rakennusoikeutta 150 k-m²

Museoalueeksi määritellään Sundomintien itäpuolella oleva nykyinen museoalue ja Sundomintien länsipuolella oleva pysäköintialue ja tuulimyllyn ympäristö. Lisäksi luonnosvaihtoehdossa 1 määritellään museoalueelle laajentumisvara niin, että tulevaisuudessa koko peltoalue pappilan ja Sundomintien välisellä alueella voi muuttua museoalueeksi. Käytännössä se voi tarkoittaa sitä, että peltoalueelle siirretään vanhoja rakennuksia tai että peltoalue säilyy avoimena peltona tai niittynä.

Nykyinen tuulimyllyn vieressä oleva pysäköintialue osoitetaan asemakaavakartalle ohjeellisenä. Toteutuneen pysäköintialueen lisäksi varsinaisen museoalueen pohjoispäähän osoitetaan pienikokoinen pysäköintialue, johon voidaan tarvittaessa sijoittaa esimerkiksi pysäköintipaikkoja henkilöille, joilla on liikuntarajoitteita. Luonnosvaihtoehdossa 1 osoitetaan myös korttelialueille ja viheralueelle ohjeellisia reittejä, joiden toteutuessa liikkuminen museoalu-

een, Hemgårdenin, pappilan ja kaupallisen alueen välillä olisi sujuvampaa. Luonnosvaihtoehdossa 2 ei esitetä ohjeellisia reittejä.

YM/s Museorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa kulttuur-, matkailu-, palvelu-, ja kokoontumistiloja sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle saa siirtää vanhoja museorakennuksia. Rakennusoikeudesta korkeintaan 100 k-m2 voidaan käyttää uudisrakennukselle. Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Uudisrakennuksessa on oltava harjakatto ja julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullattua rimalautaa, rappausta tai puhtaaksimuuratua tiiltä.

Kotiseutumuseoon kuuluvista rakennuksista kahdelle osoitetaan kohdesuojelumerkinnot:

Museon päärakennus (vanha asuinrakennus)

sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarve sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Tuulimylly

sr10: Suojeltava rakennelma. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Kotiseutumuseon nykyinen pysäköintipaikka osoitetaan asemakaavassa ohjeellisena paikalle, johon se on jo kaavan laatimishetkellä toteutunut. Pysäköintipaikka sijoittuu eri puolelle Sundomintietä kuin itse museoalue, eikä pysäköintipaikalta ole tällä hetkellä turvallista yhteyttä museolle. Asemakaavassa osoitetaan Sundomintien varteen tilavaraus, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Sundomintien länsireunaan. Näin voidaan siirtyä turvallisesti pysäköintipaikalta Näsintien risteyksen suojatielle ja sitä kautta museolle.

Pappilan alue

SR: Suojeltavien rakennusten korttelialue

Pappilan alue määritellään suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (SR). Pihapiiriin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m2, joista 300 k-m2 pappilan päärakennukselle ja 200 k-m2 muille pihapiirin rakennuksille. Asemakaavaluonnos ohjaa rakentamista niin, että mahdollinen uudisrakennus täydentää pihapiiriä umpipihaksi. Uudisrakentaminen tulee asemakaavaluonnosten mukaan toteuttaa niin, että pappila säilyy selkeästi pihapiirin päärakennuksena.

Suojeltavien rakennusten korttelialue (SR): *Alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Korttelialueelle saa sijoittaa uskonnonharjoitus-, kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen säilymistä. Pihapiirin jäsentely ja rakennusten välinen hierarkia tulee säilyttää. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Asemakaavassa merkitylle rakennusalueelle saa siirtää vanhoja puurakennuksia tai rakentaa tyyliin sopivia uusia puurakennuksia. Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Rakennuksessa on oltava harjakatto ja julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullattua rimalautaa.

Pappilan päärakennukselle esitetään asemakaavassa suojelumerkintä: sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.

Pappilan ulkorakennuksen katsotaan menettäneen arvoaan niin paljon peruskorjausten yhteydessä, että sillä on enää lähinnä historiallista arvoa ja miljöoarvoa. Rakennukselle ei esitetä kohdesuojelumerkintää. Korttelialueen aluesuojelumerkintä kattaa myös ulkorakennuksen, jolloin sitä koskevista toimenpiteistä tulee aina neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Koulukeskuksen alue

YL: Julkisten lähipalveluiden korttelialue

Julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL) Alueelle saa sijoittaa koulun, päiväkodin sekä sivistys-, sosiaali- ja terveyspalveluita. Alueelle saa vähäisessä määrin sijoittaa myös muita palvelu-, liike- ja kokoontumistiloja, jotka tukevat kylän elinvoimaisuutta.

KOULUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakennuksen kokonaishahmo, kattomuoto ja ikkuna-aukotus tulee suunnitella niin, että se täydentää luontevasti alkuperäisiä rakennusosia tai alueen perinteistä talonpoikausrakentamista. Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma sekä ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikatetta.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)

Koululle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 6500 k-m². Nykyisen koulun laajuus on 4686 k-m².

Koulurakennuksille ei osoiteta luonnosvaiheessa suojelumerkintää. Inventointityö ja siihen liittyvä arvotus päivitetään asemakaavan valmistelutyön aikana. Sen jälkeen voidaan tarvittaessa osoittaa alkuperäisille rakennusosille suojelumerkinnot.

PÄIVÄKOTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuksen kokonaishahmo, kattomuoto ja ikkuna-aukotus tulee suunnitella niin, että se sopii ympäröivään kulttuurimaisemaan. Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma sekä ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikatetta.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Puujulkisivujen värisävyinä käytetään lämmintä taitettua valkoista tai perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)

Päiväkodille ja sen eteen sijoitettavalle uudisrakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m2. Nykyisen päiväkotirakennuksen laajuus on 1335 k-m2.

Vaihtoehdossa 1 on esitetty yksi rakennusala, jolle koko rakennusoikeus on osoitettu. Vaihtoehdossa 2 lisärakentaminen on esitetty erillisenä rakennuksena päiväkodin etupuolelle (päiväkodille 1500 k-m2, uudisrakennukselle 1000 k-m2).

ENTISEN SOSIAALITOIMEN RAKENNUSTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

PL-1/s Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

AL/s Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Entiselle sosiaalitoimen rakennukselle muodostetaan oma tonttinsa. Ajo sekä päiväkodin pihaan että viereisille asuintiloille kulkee aivan rakennuksen editse ja rakennuksen edessä oleva kulkutie muutetaan osin katualueeksi.

Tontille osoitetaan aluesuojelumerkintä /s: Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- Vaihtoehdossa 1 tontti osoitetaan Lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL-1), jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia koontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Alueen kerrosalasta korkeintaan 50% saa käyttää asumiseen.
- Vaihtoehdossa 2 tontti osoitetaan Asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Tontin päärakennukselle määritellään rakennusoikeutta 200 k-m2. Päärakennuksen lisäksi tontille osoitetaan talousrakennuksen rakennusala, johon on mahdollista rakentaa 50 k-m2 laajuinen uudisrakennus. Uudisrakennusta koskee seuraava kaavamääräys: *Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikatetta. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen pääasiallisena värisävyinä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)*

Vanhan kansakoulun alue (kaupallisen rakentamisen alue)

KL: Liikerakennusten korttelialue

- Vaihtoehdossa 1 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2270 k-m2, josta 1700 k-m2 päivittäistavarakaupan yksikölle ja 100 k-m2 päivittäistavarakaupan yksikön yhteydessä olevalle erilliselle liiketilalle. Lisäksi kaupan viereiselle tontille osoite-

taan rakennusoikeutta 400 k-m2 pienemmälle korkeintaan 2-kerroksiselle liikerrakennukselle. Grillikioski Grillolle on osoitettu vaihtoehtoinen sijaintipaikka nykyisen sijainnin länsipuolelle. Sille on osoitettu rakennusoikeutta 70 k-m2.

- Vaihtoehdossa 2 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2200 m2, josta 1700 k-m2 päivittäistavarakaupan yksikölle ja 100 k-m2 päivittäistavarakaupan yksikön yhteydessä olevalle erilliselle liiketilalle. Lisäksi kaupan viereiselle tontille osoitetaan rakennusoikeutta 400 k-m2 pienemmälle korkeintaan 2-kerroksiselle liikerakennukselle. Vaihtoehdossa 2 Grillikioski Grillon vaihtoehtoista sijoituspaikkaa ei ole osoitettu KL-korttelialueelle, vaan sen pohjoispuoliselle PL-korttelialueelle.

KL

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

ptk 1700: Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Aukioon rajautuville julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita. Aukioon rajautuvat umpinaiset julkisivun osat tulee suunnitella niin, että luodaan viihtyisää jalankulkuympäristöä julkisivun pintakäsittelyllä, valaistuksella tai muilla arkkitehtuurin keinoilla.

Rakennuksessa tulee olla ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Pääasiallisena värisävyinä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää tummanharmaata, taitettua valkoista, karvanokeltaista tai okrankeltaista)

Lastaus- ja jätehuoltotilat integroidaan rakennukseen mahdollisimman huomaamattomiksi. Erilliset jätehuoltotilat suunnitellaan arkkitehtuuriltaan päärakennukseen sopivaksi ja maisemoidaan istutuksin.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuistutuksin, vähintään yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Sisäänkäyntialueet ja kevyelle liikenteelle tarkoitetut kulkuväylät tulee laatoittaa ja erottaa selkeästi ja turvallisesti ajoväylästä ja pysäköintipaikoista. Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa läheltä kaupan sisäänkäyntiä. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa.

Mainosten ja mainoslaitteiden suunnittelussa tulee huomioida sijainti avoimessa peltomaisemassa. Valomainokset suunnataan pääsääntöisesti Sundomintien suuntaan. Suurikokoisten valomainosten tulee olla värisävyltään neutraaleja.

TORIALUE

korttelialueen osa, joka tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi aukioksi. Alue tulee laatoittaa. Osan laatoituksesta tulee olla luonnonkiveä.

Viereisten korttelialueiden aukoiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. (vain vaihtoehdossa VE2)

Alueen osa, jolle on istutettava puita. Alueelle istutetaan suurikokoisiksi kasvavista puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutuksissa suositetaan alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja.

Vanhan kansakoulun alue (palvelurakennusten alue)

(Määräys koskee myös entisen pankkirakennuksen (HandiTec) tonttia. Tontille ei mahdollisteta lisärakentamista. Nykyistä rakennusta voidaan korjata asemakaavamääräyksistä huolimatta, mutta sen korvaava uudisrakennus tulee toteuttaa niin, että noudatetaan asemakaavassa annettuja julkisivumääräyksiä.)

PL: Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Rakennusoikeudesta korkeintaan 50 % saa käyttää liikerakentamiseen.

- Vaihtoehdossa 1 korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m². Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala korkeintaan 2-kerroksiselle rakennukselle.
- Vaihtoehdossa 2 korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 470 k-m², joista 400 k-m² on varattu korkeintaan 2-kerroksiselle palvelurakennukselle. 70 k-m² on osoitettu Grillikioski Grillon vaihtoehtoiselle sijainnille. Kiinteistön eteläreunaan on osoitettu torialue, joka muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden KL-korttelialueen torin kanssa. Rakennusalat on ryhmitelty torin laidalle ja asemakaavamääräyksissä ohjataan suuntaamaan ikkunoita torille.

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta.

Koskee vain vaihtoehtoa 2: Aukioon rajautuville julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita. Aukioon rajautuvat umpinaiset julkisivun osat tulee suunnitella niin, että luodaan viihtyisää jalankulkuympäristöä julkisivun pintakäsittelyllä, valaistuksella tai muilla arkkitehtuurin keinoilla.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikatetta. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Pääasiallisena värisävyinä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)

Lastaus- ja jätehuoltotilat integroidaan rakennukseen mahdollisimman huomaamattomiksi. Erilliset jätehuoltotilat suunnitellaan arkkitehtuuriltaan päärakennukseen sopivaksi ja maisemoidaan istutuksin.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa.

Hemgårdens, nykyinen alue

AP: Asuinpientalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikatetta. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa. Rakennuksen pää-

asiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen pääasiallisena värisävynä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)

Pihan pintamateriaalien tulee olla pääsääntöisesti vettäläpäiseviä.

Alueelle on ennen asemakaavan laatimista toteutunut rakentamista yhteensä 1600 k-m². (Asuinrakennukset noin 1530 k-m² ja talousrakennukset 70 k-m²) Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakennukselle 1600 k-m², jolloin uudisrakentaminen on mahdollista vain siinä tapauksessa, jos vanhoja rakennuksia puretaan. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². (210 k-m² lisää nykytilanteeseen verrattuna) Asemakaavassa ohjataan rakentamaan mahdolliset uudisrakennukset niin, tontille muodostuu yhtenäinen sisäpiha.

Alueella sijaitsevalle muuntajalle osoitetaan rakennusala. Alueen läpi osoitetaan ajorasite viereiselle asuinalueelle 905-427-4-100. Ajotien kohdalle osoitetaan myös johtorasitteita. Vaihtoehdossa 1 ajorasite koskee myös viereistä Kårkullan tonttia, sillä tässä vaihtoehdossa Kårkullan pysäköintipaikoille kuljetaan Hemgårdenin liittymän kautta. Vaihtoehdossa 2 Kårkullan liikennöinti ei rasita Hemgårdenin tonttia, vaan kiinteistöt toimivat liikenteellisesti itsenäisinä.

Kårkulla, nykyinen alue / suunnitteilla oleva alue

PL-1: Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa palveluasuntoja sekä niiden palvelutiloja. Alueelle saa sijoittaa itsenäistä asumista korkeintaan 50% kerrosalasta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikatetta. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen pääasiallisena värisävynä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennusten tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)

Pihan pintamateriaalien tulee olla pääsääntöisesti vettäläpäiseviä.

Kårkullan nykyinen palvelukohde, Kronvikintie 68

Alueelle on ennen asemakaavan laatimista toteutunut rakentamista yhteensä 1025,5 k-m². (Palvelurakennukset 846 k-m² ja talousrakennukset 179,5 k-m²)

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan kiinteistölle rakennusoikeutta yhteensä 1700 k-m².

Asemakaavaluonnoksella mahdollistetaan nykyiseen päärakennukseen noin 300 k-m² laajuisen laajennusosa. Lisäksi luonnos mahdollistaa noin 400 k-m² laajuisen uudisrakennuksen toteuttamisen kiinteistön eteläosaan. Talousrakennuksille pihapiiriin osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m², mikä mahdollistaa noin 20 k-m² laajuisen talousrakennuksen rakentamisen kiinteistölle.

Kiinteistön rajoja tarkistetaan niin, että tontille johtava ajotie mahtuu kiinteistölle. Osa ajotiestä on rasitteena viereisellä kiinteistöllä 905-427-1-460. Osa kiinteistöstä 905-427-1-460 otetaan mukaan asemakaavarajaukseen, jotta ajorasite voidaan määritellä asemakaavassa.

Kårkullan suunnitteilla oleva palvelukohde, Isopäälontie

Alue sijaitsee pappilan ja Hemgårdenin seniorikodin välisellä peltoalueella. Peltoalue on tällä hetkellä rakentamaton. Asemakaavassa osoitetaan alueelle rakennusoikeutta varsinaisille palvelurakennuksille 1000 k-m² ja talousrakennuksille 200 k-m². Asemakaavassa mahdollistetaan 2-kerroksisten rakennusten toteuttaminen.

Kaavaluonnokset VE1 ja VE2 eroavat toisistaan sen suhteen, miten itsenäisesti Kårkullan ja Hemgårdenin kiinteistöt liikenteellisesti:

- Vaihtoehto 1:ssä liikennöinti tontilla on järjestetty niin, että Kårkulla hyödyntää Hemgårdenin kiinteistöllä olevaa ajoneuvoliittymää. Näin ei tarvita kahta vierekkäistä ajotietä ja ajoneuvoliittymää ja ympäristöstä on mahdollista suunnitella viihtyisämpi. Vaihtoehdossa 1 osoitetaan Kårkullan kiinteistön poikki ohjeellinen jalankululle varattu tontin osa, joka mahdollistaa suoran reitin toteuttamisen Hemgårdenilta kotiseutumuseolle.
- Vaihtoehdossa 2 ajo Kårkullan pysäköintialueelle kulkee kiinteistön oman ajoneuvoliittymän kautta, eikä Kårkullan ajoneuvoliikenne rasita Hemgårdenin kiinteistöä. Vaihtoehdossa 2 ei myöskään osoiteta ohjeellista kevyen liikenteen väylää Kårkullan kiinteistön läpi kotiseutumuseon suuntaan.

4.6.3 Katualueet

Kuutsintie ja Isopalontie ja Pohjoiskaari määritellään asemakaava-alueella kaduiksi. Kronvikintie osoitetaan toisessa asemakaavaluonnoksessa kaduksi ja toisessa liikennealueeksi. Kronvikintien koillisreunaan osoitetaan tilavaraus, joka mahdollistaa pyörätien toteuttamisen. Kuutsintien ja Isopalontien reunaan osoitetaan tilavaraus, joka mahdollistaa jalkakäytävän toteuttamisen. Kuutsintie ja Isopalontie pyritään kuitenkin säilyttämään mahdollisimman kapeina, jotta kadun rakentaminen ei muuttaisi merkittävästi ympäröivää kulttuurimaailmaa.

4.6.4 Liikennealueet

Sundomintie ja Näsintie määritellään asemakaavassa liikennealueeksi. Kronvikintie osoitetaan toisessa asemakaavaluonnoksessa kaduksi ja toisessa liikennealueeksi. Sundomintien liikennealueen tilavarauksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitin tilantarve, joka onkin jo nykytilanteessa toteutunut. Erikoiskuljetusreitin vuoksi Sundomintielle ei ole mahdollista tehdä keskisaarekkeita tai tien kavennusta, joista kumpikin olisi hyvä keino parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta.

Asemakaavaluonnokseen ei tehdä tilavarauksia, jotka mahdollistaisivat kääntymiskaistojen toteuttamisen Kronvikintien tai Näsintien risteykseen. Kääntymiskaistojen toteuttaminen sujuvoittaisi henkilöautoliikennettä, mutta Sundomintien ylittäminen risteysten tuntumassa muuttuisi vastaavasti turvattommaksi. Kaavoituksen näkemys on, että Sundomin keskustassa liikenteen sujuvoittaminen ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen ovat keskenään ristiriitaisia tavoitteita, joita ei voida yhtäaikaaisesti saavuttaa ilman, että ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne erotetaan kokonaan toisistaan.

Sundomintien itäpuolella on jo kevyen liikenteen väylä, mutta asemakaavassa jätetään tilavaraus myös länsipuolelle toteutettavalle jalkakäytävälle. Molempinpuolinen kevyen liikenteen väylä parantaisi toteutuessaan kevyen liikenteen turvallisuutta ja alueen palveluiden saavutettavuutta.

4.6.5 Muut alueet

VL: LÄHIVIRKISTYSALUE

Pappilan ja kaupan välinen alue osoitetaan kummassakin vaihtoehdossa lähivirkistysalueeksi. Vaihtoehdossa 2 virkistysalue on laajempi kuin vaihtoehdossa 1. Molemmissa vaihtoehdossa virkistysalueen poikki osoitetaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue ja sen yhteyteen leikki- ja oleskelualue.

MA: MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Ådranin ja kaupan alueen välinen peltoalue osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Luonnosvaihtoehdossa 2 pappilan ja Sundomintien välinen peltoalue osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

EV: SUOJAVIHERALUE

Näsintien ja Pohjoiskaaren välinen alue osoitetaan suojaviheralueeksi

Se osa kiinteistöstä 905-427-1-460, joka on mukana asemakaavarajauksessa, osoitetaan suojaviheralueeksi. Kiinteistön länsipuolella on voimajohtolinja. Suojaviheralueeksi osoitettava alue on kokonaisuudessaan voimajohtoaluetta, jolle ei voida osoittaa rakentamista. Kiinteistön osa on myös yleiskaavaan merkityn Sundomin ohikulkutien suojaviheraluetta.

4.6.6 Yleismääräykset

Joillakin kiinteistöillä asemakaavassa ohjataan sijoittamaan uudisrakennukset rakennuskannan uusiutuessa eri paikkaan kuin vanhat. Seuraavalla yleismääräyksellä kuitenkin mahdollistetaan vanhojen rakennusten korjaaminen:

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty

- *Tontin rakennusala, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusala*
- *Julkisivumääräyksistä*
- *Kattomuodosta*

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tonteilla. Mikäli imeyttäminen ei onnistu, tulee niitä viivyttaa ennen Ådraniin johtamista. Kaava-alueelta muodostuvat hulevedet tulee johtaa hallitusti Ådraniin ja toteuttaa hulevesien viivytys ja kiintoainesten talteenotto ennen Ådraniin johtamista esirakentamisen, rakentamisen ja käytön aikana.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| - liike- ja toimistotilat | 1 ap / 50 k-m ² |
| - asunnot | 1 ap / 85 k-m ² |
| - senioriasunnot | 1 ap / 120 k-m ² |
| - palveluasunnot | 1 ap / 250 k-m ² |

- suojeltavat ja yleiset rakennukset	1 ap / 200 k-m ²
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	
- liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 k-m ²
- asunnot	1 pp / 30 k-m ² , lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- palveluasunnot	1 pp / 30 k-m ² , lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- suojeltavat ja yleiset rakennukset	1 pp / 50 k-m ²

Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassääntöjen läheisyyteen.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

4.6.7 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

12.11.2020 päivätyt asemakaavaluonnokset (vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 2) sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 20.11.-17.12.2020.

Nähtävillä olevasta materiaalista jätettiin 16 mielipidettä ja 7 lausuntoa. Alkuperäiset mielipiteet on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia. Lyhenteet mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitetiedostoon.

4.6.8 Karttakyselyn kautta saatu palaute

Valmisteluvaiheessa ei järjestetty perinteistä yleisötilaisuutta maailmanlaajuisen COVID-19-epidemian vuoksi. Yleisötilaisuuden sijasta asemakaavan internet-sivuilla julkaistiin esittelyvideo ja karttapohjainen internet-kysely. Sundomin kirjastossa oli mahdollisuus vastata myös paperiselle lomakkeelle. Kyselyssä oli mahdollista tehdä karttamerkintöjä ja vastata sanallisiin kysymyksiin.

Internet-kyselyyn osallistui 151 vastaajaa ja yksittäisiä karttamerkintöjä tehtiin 308. Paperisia lomakkeita palautettiin 4 kpl. Alla on lyhyt tiivistelmä saadusta palautteesta teemoittain. Katavampi kooste saadusta palautteesta on asemakaavamateriaalin liitteenä.

Noin 70 % vastaajista toivoi, että suunnittelua jatketaan luonnosvaihtoehto 1:n mukaan. Noin 30% kannatti vaihtoehtoa 2. Valtaosa vastaajista oli sitä mieltä, että asemakaavaluonnokset vastasivat hyvin tavoitteita, jotka liittyvät kaupallisten palveluiden kehittämiseen, kylän kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämiseen ja uudisrakennusten sijoittamiseen kylämiljööseen. Vastaajat kokivat, että liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden osalta suunnitelma ei vastannut tavoitteita.

Viheralue (ohjeellinen leikki- ja oleskelualue)

- Viheralue sai pääasiassa positiivista palautetta. Leikkipuiston lisäksi alueelle ehdotettiin muutakin toimintaa, kuten ulkokuntosalia tai petankkikenttää
- Useampi vastaaja muistutti, että Ädranin tulviminen ja kunnostaminen tulee huomioida suunnittelussa

Liikenne

- Suurin osa vastaajista toivoi, että liikenteen sujuvuuteen kiinnitetään suunnittelussa huomiota (hidasteita tai liikennevaloja ei haluttu)

- Toisaalta vastauksissa korostui myös liikenneturvallisuus, erityisesti lasten osalta
- Koulun ja päiväkodin saattoliikenne sekä myös koulun lähistöllä iltaisin tapahtuva liikennöinti häiritsevät lähialueen asukkaita

Koulun ja päiväkodin alue

- Koulun ja päiväkodin laajentumismahdollisuus koettiin positiiviseksi asiaksi. Vastauksissa korostui kuitenkin huoli siitä, muuttuuko koulun pihatila laajennusten jälkeen liian ahtaaksi.
- Päiväkodin kahdesta vaihtoehdosta päiväkodin laajennus sai enemmän kannatusta. Osa vastaajista kannatti myös erillistä julkista rakennusta, joka olisi irrallaan päiväkotirakennuksesta.
- Toivottiin parempia pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä, erityisesti saattoliikenteelle

Kaupan alue

- Kaupan alueelle tehtiin runsaasti sekä positiivisia että negatiivisia merkintöjä.
- Osa vastaajista ei halunnut Sundomiin lainkaan toista kauppaa. Erityisesti kaupan suuri koko aiheutti kielteisiä kommentteja. Osa vastaajista ehdotti kaupalle sijaintia toiseen paikkaan Sundomin alueella, erityisesti Björsinkallion alueelle.
- Osa vastaajista piti yleensäkin alueen kaupallista kehittämistä positiivisena asiana ja suhtautui kaikkiin kehittämistoimenpiteisiin positiivisesti
- Vastauksissa korostui myös tarve sovittaa kaupan alueen rakentaminen maisemaan

Grillikioski Grillo

- Suurin osa vastaajista toivoo toiminnan säilyvän nykyisellä paikallaan

Kotiseutumuseon alue

- Museoalueen säilyminen kylässä koettiin tärkeäksi. Osa vastaajista piti museoalueen laajennusta tarpeettomana.

Pappilan alue

- Ei merkintöjä

Kårkullan nykyinen alue

- 7 positiivista merkintää, 2 negatiivista merkintää

Kårkullan uudiskohde (Hemgårdenin vieressä)

- 5 positiivista merkintää, 2 negatiivista merkintää.

Hemgårdenin nykyinen alue

- 1 negatiivinen merkintä, joka koski sitä, että uudisrakennukset sijoittuvat suunnitelmassa liian lähelle tietä.
- Ikäihmisten huomioiminen suunnittelussa koettiin yleisesti ottaen tärkeäksi

4.6.9 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavatyötä jatkettiin vaihtoehtoisen asemakaavaluonnoksen 1 pohjalta. Suunnitelmaan ei tehty luonnosvaiheen jälkeen merkittäviä muutoksia. Seuraavissa kappaleissa kerro-

taan millä perusteella tehtiin valinta eri luonnosvaihtoehtojen välillä ja mitä muutoksia luonnosvaiheen jälkeen tehtiin vaihtoehtoon 1.

Liikenne:

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen ja Vaasan kaupungin välisissä neuvotteluissa on sovittu, että vain Sundomintie määritellään asemakaavassa liikennealueeksi. Näsentie ja Kronvikintie määritellään katualueiksi.

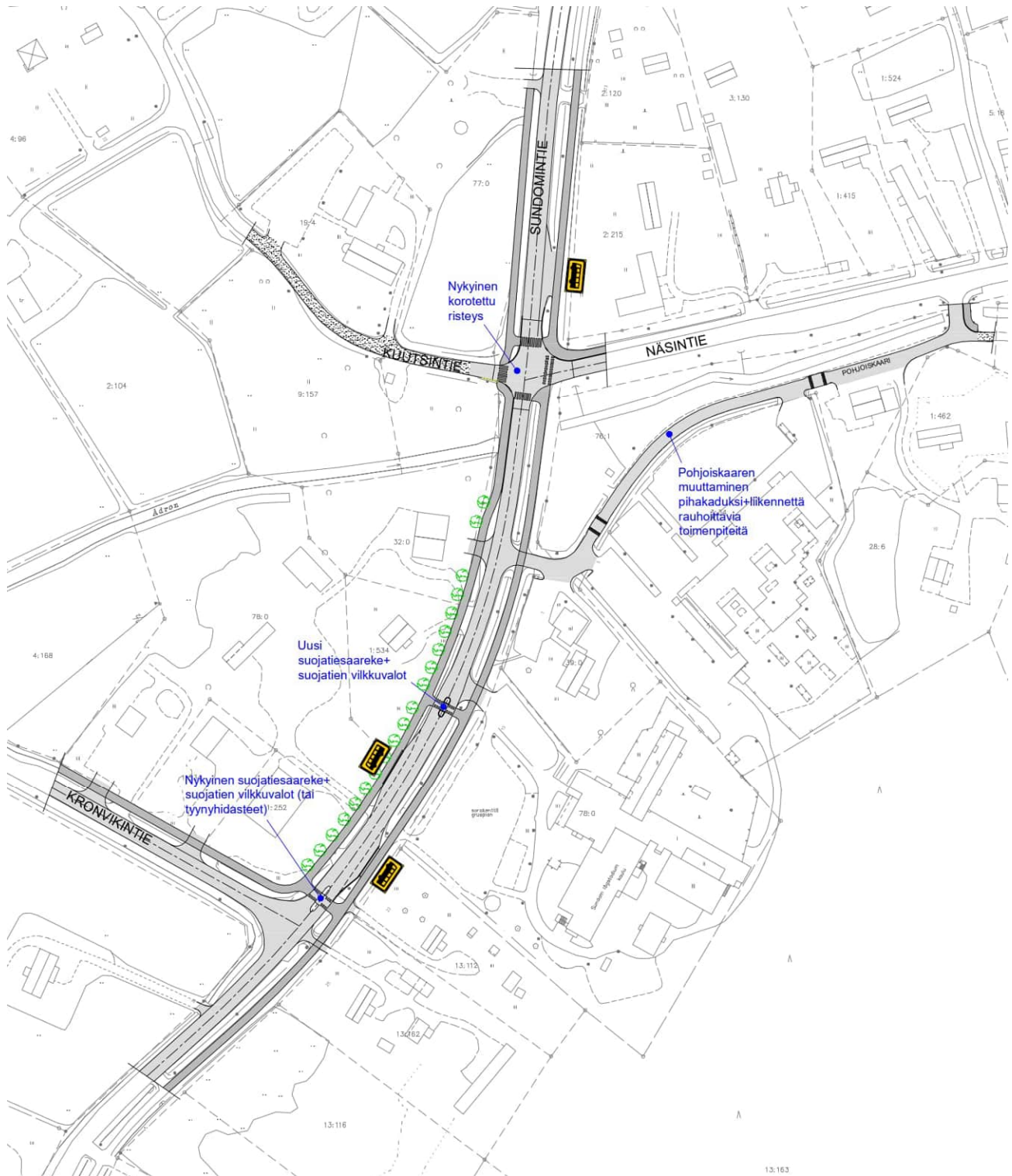
Liikenneväylien ja linjauksiin ja katu- ja tiealueiden rajauksiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä muutoksia. Pohjoiskaari ja Kuutsintie on muutettu pihakaduiksi.

Luonnosvaiheen lausunnossa Ely-keskuksen liikennevastuualue toi esiin seuraavia muutostarpeita:

- Asemakaavassa tulisi mahdollistaa kevyen liikenteen alikulkutunneli Sundomintien ja Kronvikintien risteykseen.
 - Asiaa on luonnosvaiheen jälkeen tutkittu kaupungin toimesta ja on todettu seuraavaa: Alueella ei ole riittävästi tilaa alikululle. Lisäksi pehmeän maaperän ja matalan sijainnin vuoksi alikulusta tulisi kallis ja vaikeasti ylläpidettävä. On myöskin todettu, että kevyen liikenteen alikulkutunnelille ei löydy sellaista paikkaa, jonka kautta ohjautuisi kaikki koululle suuntautuva liikenne. Alikulkutunnelilla ei ratkeaisi laajempi Sundomin kylää koskeva ongelma, joten kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta parempi ratkaisu olisi pyrkiä hidastamaan alueen liikennenopeuksia.
 - 1.4.2022 pidetyssä Ely-keskuksen liikennevastuualueen ja Vaasan kaupungin välisessä työkokouksessa Ely-keskus esitti seuravaat kannanotot: Alikulku ei ole Ely-keskukselle kynnyskysymys ja tässä ympäristössä myös suojatie voi olla myös toimiva ratkaisu. Tilastojen mukaan alueella ei ole viimeisen 5 vuoden aikana tapahtunut henkilövahinkoja.
 - Keskustelujen pohjalta päädyttiin siihen, että asemakaavaan ei osoiteta alikulkutunnelin paikkaa, eikä tehdä tilavarausta tunneliin johtaville luiskille.
- Asemakaavatyössä tulisi tutkia, onko lisääntyvien liikennemäärien vuoksi tarvetta tehdä asemakaavaan tilavaraus kääntymiskaistalle Kronvikintien risteykseen.
 - 1.4.2022 pidetyssä Ely-keskuksen liikennevastuualueen ja Vaasan kaupungin välisessä työkokouksessa todettiin (Ely-keskus), että koska risteykseen ei toteuteta alikulkutunnelia, kääntyvät kaistat aiheuttaisivat turvallisuusriskin kevyen liikenteen ylitykselle.
 - Keskustelujen pohjalta päädyttiin siihen, että asemakaavaan ei tehdä tilavarausta kääntyville kaistoille.
- Kaupan pohjoispuolella sijaitsevalle PL-korttelialueelle luonnosvaiheessa esitetty toiminta tuottaa liikaa liikennettä. Korttelialueelle voidaan tuoda liittymä suoraan Sundomintieltä vain, jos toiminta on hyvin pienimuotoista.
 - Korttelialueen rakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheen jälkeen (luonnosvaiheessa rakennusoikeutta oli 400 k-m² ja ehdotusvaiheessa 250 k-m². Grillikioski Grillo ei myöskään ehdotusvaiheessa sijoitu kyseiselle korttelialueelle, vaan KL-korttelialueelle, jonka liikenne ohjautuu Kronvikintien kautta.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen alueelle on laadittu suunnitelmia, joiden perusteella asemakaavaan on määritelty katu- ja liikennealueiden rajaukset:

- Sundomin keskustan liikenteen yleissuunnitelma (Vaasan kaupunki, kuntatekniikka)
- Kronvikintien pyörätiesuunnitelma (Sitowise / Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus)



Sundomin keskustan liikenteen yleissuunnitelma (alustava luonnos)



Kuutsintien ja Ådran-ojan väliselle alueelle sijoittuvaa lähivirkistysaluetta on pienennetty luonnosvaiheen jälkeen ja sen yhteyteen on lisätty noin 900 m² laajuinen lähipalvelurakennusten korttelialue (PL-1). Korttelialueelle osoitettiin rakennusoikeutta 240 k-m². Tälle paikalle tavoitellaan erityisesti kylän elinvoimaisuutta ja yhteisöllisyyttä tukevia palveluita. Palvelut lähivirkistysalueen vieressä tuovat lisäarvoa myös virkistysalueelle.

Kotiseutumuseo

Entinen sosiaalitoimen rakennus / entinen Sulvan osuuskaupan rakennus

- Kiinteistö on ollut koko elinkaarensa ajan joko kaupan, palveluiden tai sosiaalihuollon käytössä.
- Kiinteistön sijainti on sopimaton pientaloasumiselle. Se sijoittuu päiväkodin huoltopihan välittömään läheisyyteen. Huoltopihalle sijoittuu päiväkodin lastaus-, jätehuolto- ja pysäköintitoimintaa.
- Asemakaavan mahdollistama laajennusosa pienentää päiväkodin huoltopihaa entisestään ja tuo lisää painetta kiinteistöjen rajalle, jolloin päiväkodin puolelle ei mahdu suojaavaa kasvillisuutta. Päiväkodin laajennusvara on tärkeä tekijä kyläalueen veto-voimaisuudelle, mikäli kylän asukasluku tulevaisuudessa jatkaa kasvuaan.
- Asemakaavatyön aikana on saatu paljon palautetta, jonka perusteella Pohjoiskaarella tapahtuva ohikulkuliikenne on vaarallista ja häiritsevää. Ohikulkuliikenne vaikuttaa

entisen sosiaalitoimen tonttiin huomattavasti enemmän kuin lähialueen omakotitalontteihin, jotka sijaitsevat maastossa useita metrejä ylempänä. Asemakaavatyön yhteydessä pyritään löytämään ratkaisuja liikenteen häiriöihin, mutta kokonaan Pohjoiskaaren ohikulkuliikennettä ei saada poistettua.

Koulukeskuksen alueelle tehdyt muutokset

Koulurakennuksen laajennukselle myönnettiin suunnittelutarveratkaisu noin 500 k-m² ko-koiselle laajennukselle. Laajennus sijoittui vähäisesti kaavaluonnoksessa esitetyn rakennus-
alan ulkopuolelle, joten ehdotusvaiheessa rakennusala täsmennettiin suunnitelman mu-
kaan. Samassa yhteydessä kavennettiin koulun tontin ja naapuritontin rajalle osoitettua istu-
tettavaksi osoitettua aluetta. Päiväkodin rakennusalaan ja tontin pysäköintialueisiin tehtiin
vähäisiä muutoksia.

Kaupallisen rakentamisen / päivittäistavarakaupan määrä alueella

Asemakaavan valmistelun yhteydessä teetettiin selvitys asemakaavan kaupallisista vaikutuk-
sista, ks. kappale 5.4.7 *Kaupalliset vaikutukset*. Selvityksen perusteella asemakaavaratkaisua
muutettiin seuraavasti:

- Kaupalliselle rakentamiselle sallittu kokonaisrakennusoikeus kasvoi 80 k-m² (asema-
kaavaluoksessa 2270 k-m² ja asemakaavaehdotuksessa 2350 k-m²)
- Kokonaisrakennusoikeuden kasvu johtuu siitä, että Grillikioski Grillon rakennusoikeus
on päivitetty vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta (ehdotusvaiheen raken-
nusoikeus on 150 k-m².) Luonnosvaiheessa grillikioskille oli osoitettu virheellisesti
rakennusoikeutta 70 k-m², vaikka nykyisten rakennusten laajuus on yhteensä 105 k-
m². Nykyisten rakennusten lisäksi grillikioskille on osoitettu uutta rakennusoikeutta
45 k-m².
- Kaavaluonnoksessa oli osoitettu rakennusoikeutta päivittäistavarakaupalle 1700 k-
m². Ehdotusvaiheessa osoitetaan rakennusoikeutta päivittäistavarakaupalle 1200 k-
m².
- Loput kaupallisen rakentamisen kokonaisrakennusoikeudesta (1070 k-m²) tulee käyt-
tää erikoistavarakauppaan tai muuhun liikerakentamiseen.

Hemgårdenin alueelle tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksessa Hemgårdenin alue oli osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja
sen viereiselle peltoalueelle suunniteltu täydennysrakentamiskohde palveluasumisen kortte-
lialueeksi. Koska Pohjanmaan hyvinvointikuntayhtymän alueen palveluverkossa on paljon
epävarmuuksia, koko alueen käyttötarkoitukseksi muutettiin asuinpienalojen korttelialue
(AP). Asemakaavamerkinnällä sallitaan alueella sekä tavallinen asuminen että erityisryhmien
tuettu palveluasuminen. Asemakaava jättää näin ollen enemmän joustoa alueen kehittyymi-
selle.

Hemgårdenin alueelta poistettiin ohjeelliset yleiselle jalankululle varatut reitit. Kiinteistön
omistajat voivat silti halutessaan toteuttaa reittejä Hemgårdenin ja museoalueen välille.

Lähipalvelurakennusten korttelialueille (PL) tehdyt muutokset

- Entisen Ludenin /Rönnqvistin verstaan kiinteistön rajat palautettiin kaavaehdotuk-
sessa nykyisen mukaisiksi. Kiinteistön rakennusoikeutta pienennettiin niin, että ase-
makaava mahdollistaa vain vähäisen laajennuksen kiinteistöön. Asemakaavamää-
räykseen lisättiin maininta siitä, että rakennukseen saa sijoittaa yhden toiminnan
kannalta välttämättömän huoltoa tai valvontaa palvelevan asunnon. Tontille merkit-
tiin tarvittavat johtorasitteet.
- Entisen pankkirakennuksen (nykyinen HandiTec) tontille lisättiin rakennusoikeutta 50
k-m² talousrakennukselle. Asemakaavamääräykseen lisättiin maininta siitä, että ra-

kennukseen saa sijoittaa yhden toiminnan kannalta välttämättömän huoltoa tai valvontaa palvelevan asunnon. Tontille merkittiin tarvittavat johtorasitteet. Tontin rajalta poistettiin istutettava puurivi, jota ei kuitenkaan olisi mahdollista istuttaa alueella kulkevien maanalaisten johtojen vuoksi.

Taustaselvitysten perusteella tehdyt muutokset

- Luonnosvaiheen jälkeen täydennettiin Sundomin keskustan inventointityötä koulu-keskuksen alkuperäisten rakennusosien ja entisen sosiaalityön rakennuksen arvotusten osalta. Kuvaus arvotuksesta löytyy kohdasta 3.1.3.3 *Inventoinnit*.
- Hulevesiä koskevia määräyksiä täsmennettiin
- Asemakaavaan lisättiin happamia sulfaattimaita koskeva määräys

4.6.10 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

4.6.11 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Koska asemakaavaa laaditaan vanhalle kyläalueelle, ratkaisu perustuu olemassa olevaan ympäristöön. Alueen rakenne, liikennejärjestelyt ja suurimmaksi osaksi myös toteutuneet käyttötarkoitukset säilyvät nykyisellään. Asemakaavalla tiivistetään Sundomin keskustan aluetta ja mahdollistetaan alueen julkisten ja kaupallisten palvelujen säilyminen ja kehittäminen.

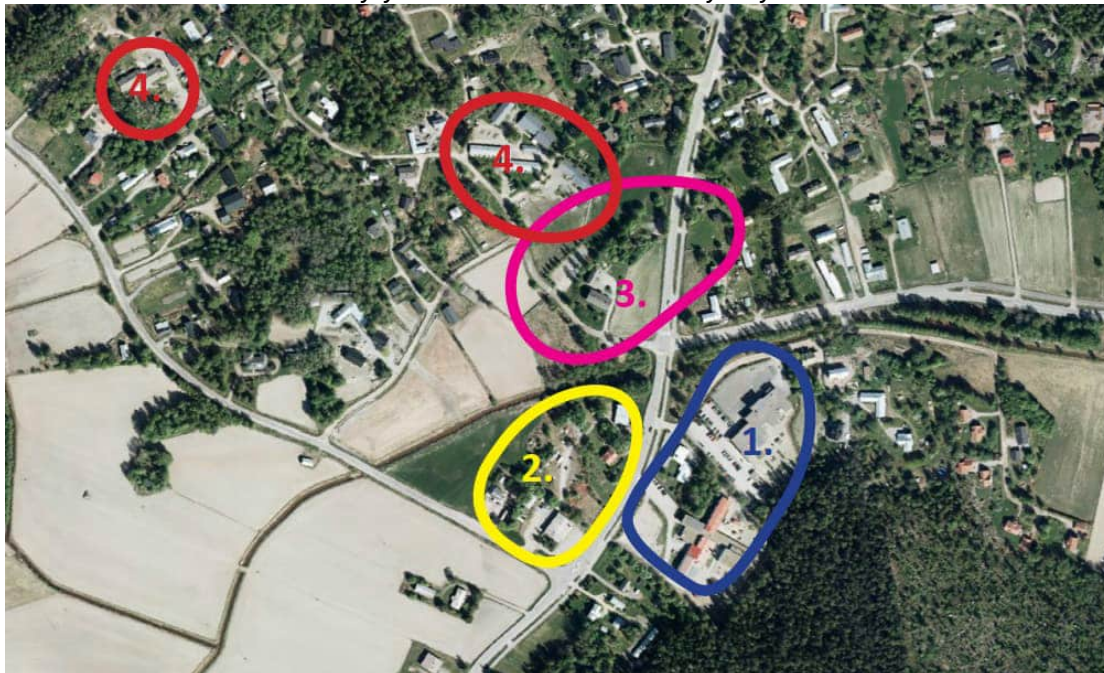
Asemakaavassa määritellään suojeltavat rakennukset ja alueet, sekä kulttuurimaiseman kannalta tärkeät avoimena säilytettävät peltoalueet. Asemakaavassa määritellään myös virkistysalueita ja reittejä.

Asemakaavassa määritellään kortteli- ja kiinteistöalueiden rajat koko alueelle. Myös asemakaavarajauksen ulkopuolelle jäävien tilojen rajat muuttuvat niissä tapauksissa, joissa osa tiloista muutetaan katualueeksi. Asemakaavalla ei osoiteta uusia katuyhteyksiä, vaan katualueet rajataan jo toteutuneiden reittien mukaan. Rajausta tehdään niin, että teiden ja katujen varsinne on mahdollista lisätä kevyen liikenteen väylät.

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavalla muodostetaan Yttersundomiin neljä käyttötarkoitukseltaan ja luonteeltaan erilaista osa-aluetta: 1. Opetuksen ja varhaiskasvatuksen alue; 2. Kaupallinen alue; 3. Yleishyödyllinen / yhteisöllinen alue; 4. Asumisen / palveluasumisen alueet

Asemakaavassa luodaan edellytyksiä osa-alueiden välisten yhteyksien kehittämiseksi.



5.1.1 Mitoitus ja palvelut

Asemakaavan pinta-ala on 13,0371 ha.

Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 19140 k-m², josta
 Asuinrakennuksille 2600 k-m² (t 500 k-m²)
 Liikerakennuksille 2350 k-m² (josta 1200 k-m² päivittäistavarakaupalle)

Palvelurakennuksille 1700 k-m2 (t 250 k-m2)
Lähipalvelurakennuksille 1040 k-m2 (t 100)
Museorakennuksille 650 k-m2
Julkisille lähipalvelurakennuksille 9000 k-m2 (t 450 k-m2)
SR-korttelialueella sijaitseville rakennuksille 500 k-m2

Asemakaavassa sallitaan asuinrakentaminen seuraaville korttelialueille:

- Asuinpientalojen korttelialue (AP) 2600 k-m2
- Palvelurakennusten korttelialue (P) 1700 k-m2, josta korkeintaan 49 % itsenäistä asumista ja vähintään 51 % palveluasumista
- Lähipalvelurakennusten korttelialueet (PL): sallitaan yksi toiminnan kannalta välttämätön huoltoa tai valvontaa palveleva asunto
- Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (PL-2 /s): 98 k-m2 (korkeintaan 49 % rakennusoikeudesta)

5.1.2 Rakennusten ja pihatilojen laatua koskevat määräykset

RAKENNUSTEN JA PIHATILOJEN LAATUVAATIMUKSET

Jos korttelikohtaisissa määräyksissä ei mainita toisin, kaikkia uudisrakennuksia koskevat seuraavat määräykset:

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Mikäli rakennuksen kokonaishahmoon soveltuu paremmin joku muu kattomuoto, arkkitehtuurin sopivuus ympäristöön tulee osoittaa suunnitelmilla. Kattomateriaalina käytetään sävyltään tummaa sileää peltikatetta, ei kuitenkaan mustaa. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen pääasiallisena värisävyä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa. Pihan pintamateriaalien tulee olla pääsääntöisesti vettäläpäiseviä.

RAKENNUSTEN JA PIHATILOJEN LAATUVAATIMUKSET, LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE (KL)

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Aukioon rajautuville julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Mikäli rakennuksen kokonaishahmoon soveltuu paremmin joku muu kattomuoto, arkkitehtuurin sopivuus ympäristöön tulee osoittaa suunnitelmilla. Kattomateriaalina käytetään sävyltään tummaa sileää peltikatetta, ei kuitenkaan mustaa. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Pääasiallisena värisävyä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää tummanharmaata, taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)

Lastaus- ja jätehuoltotilat integroidaan rakennukseen mahdollisimman huomaamattomiksi. Erilliset jätehuoltotilat suunnitellaan arkkitehtuuriltaan päärakennukseen sopivaksi ja maisemoidaan istutuksin.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuistutuksin, vähintään yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Sisäänkäyntialueet ja kevyelle liikenteelle tarkoitetut kulkuväylät tulee laatoittaa ja erottaa selkeästi ja turvallisesti ajoväylistä ja pysäköintipaikoista. Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa läheltä kaupan sisäänkäyntiä. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa.

5.1.3 Muut asemakaavan yleismääräykset

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennuslupan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty

- Tontin rakennusosalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusosalaksi
- Julkisivumääräyksistä
- Kattomuodosta
- Käyttötarkoituksesta (koskee korttelissa 3 sijaitsevan liikerakennuksen asuinhuoneistoa)

Liikerakennusten korttelialueella (kortteli 3) sijaitsevalle grillirakennukselle, joka on saanut rakennuslupan ennen tämän asemakaavan lainvoimaisuutta, voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen siirtämiseksi korttelin 3 tontille 3 sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty julkisivumääräyksistä ja kattomuodosta.

MAINOSLAITTEET

Mainosten ja mainoslaitteiden suunnittelussa tulee huomioida sijainti avoimessa peltomaisemassa. Valomainokset suunnataan pääsääntöisesti Sundomintien suuntaan. Suurikokoisten valomainosten tulee olla värisävyltään neutraaleja.

KORTTELIALUEILLE JA VIHERALUEILLE SIJOITTUVAT MUUT RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätokatoksia, sekä korkeintaan 15 k-m²:n suuruisia toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä, korkeintaan 15 k-m²:n suuruisia laitteita, kuten esimerkiksi muuntamot tai pumppaamot. Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

HULEVEDET

- Kaava-alueelta muodostuvat hulevedet tulee johtaa hallitusti Ådraniin ja toteuttaa hulevesien viivytyks ja kiintoainesten talteenotto ennen Ådraniin johtamista esiraken-

tamisen, rakentamisen ja käytön aikana. Alueen hulevedet eivät saa heikentää Ådranin vedenlaatua.

- Hulevesiä tulee viivyttaa omalla tontilla niin, että hulevesivirtaama ei kasva nykyistä virtaamista.
- Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja.
- Liikerakennusten korttelialueilla (KL) piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta avouomaan.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.
- Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely rakennuspaikalla.

5.1.4 Korttelialueet

YM/S MUSEORAKENNUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN Kotiseutumuseon alue

Museoalueeksi määritellään Sundomintien itäpuolella oleva nykyinen museoalue sekä Sundomintien länsipuolella oleva pysäköintialue ja tuulimyllyn ympäristö. Lisäksi asemakaavassa määritellään museoalueelle laajentumisvara niin, että tulevaisuudessa koko peltoalue pappilan ja Sundomintien välisellä alueella voi muuttua museoalueeksi.

Museoalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m², josta 100 k-m² uudisrakentamiselle. Vanhoja museorakennuksia alueelle saa siirtää vapaasti. Lisäksi Sundomintien länsipuolelle tuulimyllyn läheisyyteen määritellään rakennusoikeutta 150 k-m².

Nykyinen tuulimyllyn vieressä oleva pysäköintialue osoitetaan asemakaavakartalle ohjeellisenä. Pysäköintipaikka sijoittuu eri puolelle Sundomintietä kuin itse museoalue, eikä pysäköintipaikalta ole tällä hetkellä turvallista yhteyttä museolle. Asemakaavassa osoitetaan Sundomintien varteen tilavaraus, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Sundomintien länsireunaan. Näin voidaan siirtyä turvallisesti pysäköintipaikalta Näsintien risteyksen suojatielle ja sitä kautta museolle.

Toteutuneen pysäköintialueen lisäksi varsinaisen museoalueen pohjoispäähän osoitetaan pienikokoinen pysäköintialue, johon voidaan tarvittaessa sijoittaa esimerkiksi pysäköintipaikkoja henkilöille, joilla on liikuntarajoitteita.

Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat aluetta:

YM / s Museorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään

Rakennuksiin saa sijoittaa kulttuuri-, matkailu-, palvelu-, ja kokoontumistiloja sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle saa siirtää vanhoja museorakennuksia. Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve. Museorakennusten korjaustöissä niiden ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Rakennusoikeudesta korkeintaan 100 k-m² voidaan käyttää uudisrakennukselle. Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Uudisrakennuksessa on oltava harjakatto ja julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullattua rimalautaa, rapausta tai puhtaaksimuurattua tiiltä.

vl-2 Niittynä tai peltona hoidettava alueen osa

Kotiseutumuseoon kuuluvista rakennuksista kahdelle osoitetaan kohdesuojelumerkinnot:

Museon päärakennus (vanha asuinrakennus)

sr-3: Suojeltava rakennus

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Tuulimylly

sr10: Suojeltava rakennelma

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

SR: SUOJELTAVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Pappilan alue

Pappilan alue määritellään suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (SR). Pihapiiriin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m², joista 300 k-m² pappilan päärakennukselle ja 200 k-m² muille pihapiirin rakennuksille. Asemakaavaluonnos ohjaa rakentamista niin, että mahdollinen uudisrakennus täydentää pihapiiriä umpipihaksi. Uudisrakentaminen tulee asemakaavaluonnosten mukaan toteuttaa niin, että pappila säilyy selkeästi pihapiirin päärakennuksena.

Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat aluetta:

Suojeltavien rakennusten korttelialue (SR)

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Östergränden ja Sundomin pappila). Korttelialueelle saa sijoittaa uskonnonharjoitus-, kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen säilymistä.

Pihapiirin jäsentely ja rakennusten välinen hierarkia tulee säilyttää.

Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit so-

veltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Pappilan päärakennukselle esitetään suojelumerkintää:

sr-3: Suojeltava rakennus

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

YL: JULKISTEN LÄHIPALVELUIDEN KORTTELIALUE

Koulukeskuksen alue

Julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL)

Alueelle saa sijoittaa koulun, päiväkodin sekä sivistys-, sosiaali- ja terveyspalveluita. Alueelle saa vähäisessä määrin sijoittaa myös muita palvelu-, liike- ja kokoontumistiloja, jotka tukevat kylän elinvoimaisuutta.

Rakennuksen kokonaishahmo, kattomuoto, materiaalit, värit ja ikkuna-aukotus tulee suunnitella niin, että se täydentää luontevasti alkuperäisiä rakennusosia ja sopii ympäröivään kulttuurimaisemaan. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja

Koululle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 6500 k-m² ja talousrakennuksille 300 k-m². Nykyisen koulun laajuus on 3658 k-m².

Päiväkodille ja sen laajennukselle tai vaihtoehtoisesti sen eteen sijoitettavalle uudisrakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m². Nykyisen päiväkotirakennuksen laajuus on 1335 k-m². Päiväkodin talousrakennuksille osoitetaan rakennusala 150 k-m²

PL-2/S LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Entinen sosiaalitoimen rakennus

Entiselle sosiaalitoimen rakennukselle muodostetaan oma tonttinsa. Ajo sekä päiväkodin pihaan että viereisille asuintiloille kulkee aivan rakennuksen editse ja rakennuksen edessä oleva kulkutie muutetaan osin katualueeksi.

Tontin päärakennukselle määritellään rakennusoikeutta 200 k-m². Päärakennuksen lisäksi tontille osoitetaan talousrakennuksen rakennusala, johon on mahdollista rakentaa 50 k-m² laajuinen uudisrakennus.

Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat aluetta:

Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia koontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Alueen kerrosalasta korkeintaan 49% saa käyttää asumiseen.

Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.

Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

KL: LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Vanhan kansakoulun alue (kaupallisen rakentamisen alue)

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2350 k-m², josta:

- 1200 k-m² päivittäistavarakaupan yksikölle
- 600 k-m² päivittäistavarakaupan yksikön yhteydessä oleville muille liiketiloille
- 400 k-m² Sundomintien ja Kronvikintien risteyksessä olevalle tontille
- 150 k-m² Grillikioski Grillolle (uusi sijaintipaikka nykyisen sijainnin länsipuolella)

Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat aluetta:

Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

ptk 1200: Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.

Torialue: korttelialueen osa, joka tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi aukioksi. Alue tulee laatoittaa. Osan laatoituksesta tulee olla luonnonkiveä.

Rakennusten ja pihatilojen laatuvaatimukset, liikerakennusten korttelialue (kl)

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Aukioon rajautuville julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Mikäli rakennuksen kokonaishahmoon soveltuu paremmin joku muu katto-muoto, arkkitehtuurin sopivuus ympäristöön tulee osoittaa suunnitelmilla. Kattomateriaalina käytetään sävyiltään tummaa sileää peltikatetta, ei kuitenkaan mustaa. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Pääasiallisena värisävyinä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää tummanharmaata, taitettua valkoista, karanankeltaista tai okrankeltaista)

Lastaus- ja jätehuoltotilat integroidaan rakennukseen mahdollisimman huomaamattomiksi. Erilliset jätehuoltotilat suunnitellaan arkkitehtuuriltaan päärakennukseen sopivaksi ja maisemoidaan istutuksin.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet tulee jäsennoidä puuistutuksin, vähintään yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Sisäänkäyntialueet ja kevyelle liikenteelle tarkoitetut kulkuväylät tulee laatoittaa ja erottaa selkeästi ja turvallisesti ajoväylästä ja pysäköintipaikoista. Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa läheltä kaupan sisäänkäyntiä. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa.

PL: LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Handi Tecin (entisen pankkirakennuksen) kiinteistö korttelissa 2

Kiinteistölle osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m² ja talousrakennukselle 50 k-m². Osa nykyisestä kiinteistöstä muutetaan osaksi Pohjoiskaaren katualuetta. Tämä osa on toiminut kauna jo pitkään. Ajo kiinteistölle tapahtuu Pohjoiskaaren kautta.

Entisen verstrasrakennuksen tontti korttelissa 4

Kiinteistölle osoitetaan rakennusoikeutta 250 k-m². Ajoliittymä kiinteistölle osoitetaan Sundomintien kautta.

Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat kiinteistöjä:

Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa yhden toiminnan kannalta välttämättömän huoltoa tai valvontaa palvelevan asunnon.

PL-1: LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE

”Kylätalon” kiinteistö korttelissa 8

Kiinteistö sijoittuu kauniiseen ja rauhalliseen paikkaan pappilan ja viheralueen läheisyyteen. Se on tarkoitettu kylän yhteisöllisyyttä palvelevalle toiminnalle. Kiinteistölle osoitetaan rakennusoikeutta 240 k-m².

Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat kiinteistöjä:

Lähipalvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu kyläalueen yhteisöllisyyttä edistävälle toiminnalle. Korttelialueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumis- ja myymälätiloja.

P: PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Kårkullan nykyinen palvelukohde, Kronvikintie 68

Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa palveluasuntoja sekä niiden palvelutiloja. Alueelle saa sijoittaa itsenäistä asumista korkeintaan 49% kerrosalasta.

Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta 1700 k-m² asuin- ja palvelurakennuksille. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta 250 k-m².

Alueelle on ennen asemakaavan laatimista toteutunut rakentamista yhteensä 102 k-m². (Palvelurakennukset 846 k-m² ja talousrakennukset 179,5 k-m²). Asemakaavalla mahdollistetaan nykyiseen pääarakennukseen noin 300 k-m² laajuinen laajennusosa. Lisäksi luonnos mahdollistaa noin 400 k-m² laajuisen uudisrakennuksen toteuttamisen kiinteistön etelä-osaan. Talousrakennuksille pihapiiriin osoitetaan rakennusoikeutta 250 k-m², mikä mahdollistaa noin 70 k-m² laajuisen talousrakennuksen rakentamisen kiinteistölle.

Kiinteistön rajoja tarkistetaan niin, että tontille johtava ajotie mahtuu kiinteistölle. Osa ajotiestä on rasitteena viereisellä kiinteistöllä 905-427-1-460. Osa kiinteistöstä 905-427-1-460 otetaan mukaan asemakaavarajaukseen, jotta ajorasite voidaan määritellä asemakaavassa.

AP: ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Hemgården, nykyinen alue

Hemgårdenin ja pappilan välinen peltoalue

Asuinpientalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Alueelle saa sijoittaa myös erityisryhmien tuettua palveluasumista sekä sitä tukevia yhteis- ja palvelutiloja.

Korttelialue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Östergränden ja Sundomin pappila). Sijaintipaikka tulee huomioida suunnittelussa sijoittamalla rakennukset korttelialueelle niin, että pappilan päärakennus pysyy lähiympäristönsä dominanttirakennuksena. Pappilan vastaisen rajan läheisyyteen sijoitetaan pienimittakaavaisempia asuinrakennuksia tai talousrakennuksia. Pappilan rajan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten suurin sallittu yhtäjaksoinen suora pituus on 20 metriä. Suurikokoisia rakennusmassoja tulee rikkoa esimerkiksi poikkipäädyillä. Asuinrakennukset pyritään sijoittamaan tontille niin, että niiden päädyt suunnataan kohti pappilaa.

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä

Asuinrakennuksille 2600 k-m²

Talousrakennuksille 500 k-m²

Hemgårdenin ja pappilan välinen peltoalue

Alue sijaitsee pappilan ja Hemgårdenin seniorikodin välisellä peltoalueella. Pelloalue on tällä hetkellä rakentamaton. Asemakaavassa osoitetaan alueelle rakennusoikeutta asuinrakennuksille 1000 k-m² ja talousrakennuksille 200 k-m². Asemakaavassa mahdollistetaan 2-kerroksisten rakennusten toteuttaminen.

Hemgården, nykyinen alue

Alueelle on ennen asemakaavan laatimista toteutunut rakentamista yhteensä noin 1600 k-m². (Asuinrakennukset noin 1530 k-m² ja talousrakennukset 70 k-m²) Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakennukselle 1600 k-m², jolloin uudisrakentaminen on mahdollista vain siinä tapauksessa, jos vanhoja rakennuksia puretaan. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m². Asemakaavassa ohjataan rakentamaan mahdolliset uudisrakennukset niin, tontille muodostuu yhtenäinen sisäpiha.

Alueen läpi osoitetaan ajorasite viereiselle asuin-kiinteistölle 905-427-4-100. Mikäli kortteli 5 jaetaan myöhemmin kahdeksi tai useammaksi pienemmäksi tontiksi, ajorasite koskee myös

niitä tontteja, joille ei synny suoraa ajoyhteyttä Kuutsintielle, tai joiden pysäköintipaikoille pääsee ajamaan vain ajorasitteen kautta. Näin ei tarvita useampaa vierekkäistä ajoneuvoliittymää ja ympäristöstä on mahdollista suunnitella viihtyisämpi. Ajotien kohdalle osoitetaan myös johtorasitteita.

Alueella sijaitsevalle muuntajalle osoitetaan rakennusala.

5.1.5 Muut alueet

VL: LÄHIVIRKISTYSALUE

Pappilan ja kaupan välinen alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueen poikki osoitetaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue ja sen yhteyteen leikki- ja oleskelualue.

MA: MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Ådranin ja kaupan alueen välinen peltoalue osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

EV: SUOJAVIHERALUE

Näsintien ja Pohjoiskaaren välinen alue osoitetaan suojaviheralueeksi

Se osa kiinteistöstä 905-427-1-460, joka on mukana asemakaavarajauksessa, osoitetaan suojaviheralueeksi. Kiinteistön länsipuolella on voimajohtolinja. Suojaviheralueeksi osoitettava alue on kokonaisuudessaan voimajohtoaluetta, jolle ei voida osoittaa rakentamista. Kiinteistön osa on myös yleiskaavaan merkityn Sundomin ohikulkutien suojaviheraluetta.

Viheralueiden hoitoluokituskartassa annetaan tarkempia ohjeita niiden hoidosta.

5.1.6 Katualueet

Kuutsintie, Isopalontie ja Pohjoiskaari määritellään asemakaava-alueella pihakaduiksi. Kronvikintie ja Näsintie määritellään asemakaava-alueella kaduiksi.

5.1.7 Liikennealueet

Sundomintie/Myrgrundintie määritellään asemakaavassa liikennealueeksi. Sundomintien liikennealueen tilavarauksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitin tilantarve, joka onkin jo nykytilanteessa toteutunut.

Sundomintien itäpuolella on jo kevyen liikenteen väylä, mutta asemakaavassa jätetään tila-
varaus myös länsipuolelle toteutettavalle jalkakäytävälle. Molemmipuolinen kevyen liikenteen väylä parantaisi toteutuessaan kevyen liikenteen turvallisuutta ja alueen palveluiden saavutettavuutta.

5.1.8 Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt

Asemakaava noudattaa laadittua liikenteen yleissuunnitelmaluonnosta (Vaasan kaupunki 2021). Kevyen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty erityishuomiota. Kronvikintien osalta asemakaava noudattaa Kronvikintielle vuonna 2021/2022 laadittavaa pyörätiesuunnitelmaa (Sitowise / Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus).

Pysäköinti tapahtuu korttelialueilla ja kaavamääräyksillä annetaan pysäköintinormit eri toiminnoille. Asemakaavassa annettu pysäköintinormi:

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

- liike- ja toimistotilat	1 ap / 50 k-m ²
- asunnot	1 ap / 85 k-m ²
- senioriasunnot	1 ap / 120 k-m ²
- palveluasunnot	1 ap / 250 k-m ²
- suojeltavat ja yleiset rakennukset	1 ap / 100 k-m ²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

- liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 k-m ²
- asunnot tua säilytystilaa	1 pp / 30 k-m ² , lisäksi saman verran säältä suojat-
- senioriasunnot tua säilytystilaa	1 pp / 30 k-m ² , lisäksi saman verran säältä suojat-
- palveluasunnot tua säilytystilaa	1 pp / 30 k-m ² , lisäksi saman verran säältä suojat-
- suojeltavat ja yleiset rakennukset	1 pp / 50 k-m ²

Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassääntöänsä läheisyyteen.

5.2 Nimistö

Asemakaavalla ei muuteta alueen nimistöä. Tiet ja kadut nimetään asemakaavassa nykyisen mukaisina.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan luoda edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja palvelujen alueelliselle saatavuudelle. Toisaalta saman pykälän mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaava toteuttaa yllä mainittuja tavoitteita. Asemakaavalla pääosin turvataan vanhimman ja arvokkaimmaksi todetun rakennuskannan säilyminen. Asemakaavamerkinnöillä ja määräyksillä ohjataan sovittamaan täydennysrakentamista ympäröivään kulttuurimaisemaan.

Vanhan kansakoulun alueella yleiskaavassa esitetty maankäytön tavoite on ristiriidassa alueen maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseen liittyvien tavoitteiden kanssa. Alueelle on sijoitettu täydennysrakentamista kaupalle ja palveluille. Nykyaikaiset kaupan yksiköt ovat lähtökohtaisesti mittakaavaltaan liian suuria paikkaan, joka on maisemarakenteen kannalta hyvin herkkä. Mittakaavaan liittyvää ristiriitaa voidaan häivyttää rakennussuunnittelun keinoin, esimerkiksi kasvillisuudella, materiaaleilla tai massoitteilla. Asemakaavassa annetaan määräyksiä, jotka ohjaavat sovittamaan kaupallista rakentamista kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan toteutuminen uhkaa jäljellä olevia vanhan kansakoulun rakennuksia, jotka sijoittuvat täydennettävälle alueelle hyvin keskeiselle paikalle. Asemakaavan toteutuminen johtaa näiden rakennusten purkamiseen.

Vuoden 2013 inventoinnissa on todettu, että ympäristöönsä sopimattoman täydennysrakentamisen seurauksena Sundomin kulttuuriympäristö on osittain jo sietokykynsä rajoilla. Kaikki uudet täydennykset on tehtävä arvokkaan kulttuurimaiseman ehdoilla. Asemakaavatyössä ei kuitenkaan ole kysymys vain kaavoitettavan alueen kaupunkikuvallisesta ilmeestä ja sillä olevien yksittäisten rakennusten säilymisestä. Luomalla mahdollisuuksia palveluille, työpaikoille ja kaupalliselle toiminnalle tuetaan alueen elinvoimaisuutta. Samalla vaikutetaan välillisesti myös siihen, että kaavoitettavan alueen ulkopuolella sijaitseviakin vanhoja rakennuksia pidetään asuttuna ja tarkoituksenmukaisessa käytössä tulevaisuudessakin.

Asemakaavamääräyksissä veloitetaan pitämään rakentamiseen tai pysäköintiin käyttämättömät alueet tonteilla luonnontilaisina tai istutettuina. Nämä määräykset edesauttavat hulevesien hallintaa, asumiselle edullista pienilmastoa ja luonnon monimuotoisuutta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten yksityisten ja julkisten palvelujen ylläpitäminen ja kehittäminen. Asemakaava mahdollistaa myös uusien kaupallisten palveluiden rakentamisen alueelle ja samalla palvelutarjonnan lisääntymisen. Palvelujen keskittäminen Sundomin vanhoille kyläalueille vahvistaa kylän elinvoimaisuutta. Lisäksi asemakaava vahvistaa kylän yhteisöllisyyttä luomalla mahdollisuuksia kolmannen sektorin toiminnalle.

Asemakaavan toteutuminen johtaa siihen, että Grillikioski Grillo joudutaan siirtämään nykyiseltä paikaltaan. Luonnosvaiheessa on tutkittu myös sellaisia vaihtoehtoja, joissa Grillo pysyisi nykyisellä paikallaan. Jotta kauppa mahtuu tontille järkevällä tavalla, sen toteutuminen edellyttää joko Grillon siirtymistä tai entisen Waaskon rakennuksen (nykyinen Family Gym) purkamista. Kokonaisuus huomioiden grillin siirtäminen on teknis-taloudellisesti toteutuskelpoisempi ratkaisu. Lisäksi kaavoitus pitää erittäin tärkeänä, että alueelle voidaan osoittaa kaupan tontin lisäksi muitakin tontteja liikerakentamiselle, minkä vuoksi Family Gym –rakennuksen säilyttäminen tai korvaaminen uudella vastaavan kokoluokan rakennuksella on haluttu mahdollistaa asemakaavassa. Tästä johtuen asemakaavassa on päädytty esittämään ratkaisua, jossa grilli sijaitsee uudessa paikassa. Kaavan toteuttaminen vaatii eri osapuolten välistä sopimusta grillin siirron toteuttamisesta.

Virkistysreitit varrelle osoitetaan leikki- ja oleskelualue viihtyisään ja rauhalliseen sijaintiin. Leikki- ja oleskelualueen viereen varataan rakennuspaikka kylän elinvoimaisuutta palvelevalle rakennukselle (ns. Kylätalon tontti). Virkistysreittien ja oleskelualueiden rakentamisen myötä asukkaille muodostuu uusia kohtaamisen paikkoja.

5.4.2 Vaikutukset asumiseen

Lähiympäristön asukkaisiin asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa muuttuvina näkyminä. Eri-tyisesti kaupan rakentaminen muuttaa näkymiä. Pidemmän ajan kuluessa, asemakaavassa määrätyn puuston kasvaessa, rakennukset mukautuvat paremmin peltoaukean reunaan.

Asemakaavassa osoitetaan uutta rakennusoikeutta palveluasumiselle ja tavalliselle asumiselle. Uusi asuinrakentaminen osoitetaan melko pienimittakaavaisena täydennysrakentamisena alueille, joilla on jo nykyisin palveluasumista tai tuettua asumista. Asemakaavan tavoitteena on varmistaa se, että tukea tarvitsevilla ihmisillä (esimerkiksi vanhukset ja liikuntaesteiset) on tulevaisuudessakin mahdollisuus asua lähellä kyläkeskuksen palveluita. Kärkullan alueelle

voi sijoittua tavallista asumista korkeintaan 49% kerrosalasta (annettu asemakaavamääräys). Hemgårdenin alueella asemakaava mahdollistaa myös tavallisen asuntorakentamisen

Asemakaavassa ei määritellä tarkemmin palveluasumisen laatua, mutta on todennäköistä, että alueella jo toimivat senioriasumisen ja kehitysvammaisten tuetun palveluasumisen kohteet jatkavat toimintaansa ja laajenevat. Yksi Kårkullan alueen lähiasukas on raportoinut, että kehitysvammaisten tuetusta palveluasumisesta aiheutuu meluhaittaa. Uudisrakentamisen yhteydessä rakennusten massoitella pystytään jonkin verran vaikuttamaan siihen, miten ääni kantautuu naapurikiinteistöille. Asemakaavassa ohjataan uudisrakennusten rakentaminen umpinaisemman pihapiirin muotoon.

Erityisryhmille, kuten esimerkiksi senioreille tai kehitysvammaisille, kaava-alue tarjoaa hyvät asuinolosuhteet. Vaasan kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa vuodelle 2019 on linjattu, että vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen tulee järjestää osana muuta asutokantaa kiinteänä osana eri asuinalueita, jotka ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa sekä palveluiden läheisyydessä. Asumisyksiköiden sijoittelussa huomioidaan mm. ympäristön soveltavuus, esteettömyys, kulkuyhteydet sekä palveluiden ja henkilöiden tarvitsemien aktiviteettien saavutettavuus. Sundomin nykyisissä palveluasumisen kohteissa nämä kriteerit täyttyvät hyvin.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuminen johtaa siihen, että kyläkeskuksen keskeiset alueet muuttuvat voimakkaammin rakennetuksi ja vähemmän puistomaisiksi. Suurin muutos tapahtuu koulu-keskuksen lähiympäristössä molemmiin puolin Sundomintietä. Kun rakennuksia puretaan ja uusia rakennetaan, vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat huomattavia. Yleisesti ottaen asemakaavan toteutuminen johtaa ympäristön säilyttämiseen tai ympäristöön sopivaan täydennysrakentamiseen.

Asemakaavan kannalta tärkein kulttuurimaisemaan liittyvä yksittäinen tekijä on Ådranin laakson avoin peltomaisema. Tässä asemakaavassa voidaan turvata suunnittelualueella olevan peltoaukean säilyminen. Erityisesti peltoaukean reunalle sijoittuvan kaupallisen rakentamisen toteuttamisella tulee olemaan huomattavia vaikutuksia avoimeen peltomaisemaan, mutta negatiiviset vaikutukset on pyritty minimoimaan. Suuremmassa mittakaavassa kulttuurimaiseman säilyminen voidaan ratkaista pitämällä alue elinvoimaisena ja pellot viljelykäytössä.

Seuraavassa kuvataan muutosherkkyttä ja asemakaavan vaikutuksia osa-alueittain:

PAPPILA JA KOTISEUTUMUSEO

Pappilan ja kotiseutumuseon osalta asemakaavatyön pääpaino on ollut olemassa olevan ympäristön säilyttämisessä. Asemakaavassa suojellaan osa rakennuksista ja miljööstä. Alueelle sijoitettava täydennysrakentaminen on mitoitettu niin, että se sopii mahdollisimman hyvin alueelle, pappilan osalta pappilan päärakennukselle alisteiseksi. Kaavamääräykset ohjaavat arkkitehtuurin sovittamista rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaksi.

VANHAN KANSAKOULUN ALUE (TULEVA KAUPAN ALUE)

Maisemallisesti alue on hyvin muutosherkkä, sillä se sijaitsee alavalla paikalla lähellä Ådrania, jonka varsi on pysynyt pääsääntöisesti avoimena ja rakentamattomana. Kaupallisen toiminnan sijoittaminen alueelle on liikenteen kannalta loogista ja myös historiallisesti perusteltua.

Kaupallisia toimintoja on järkevää sijoittaa sinne, mihin on jo valmiiksi keskittynyt julkisia ja yksityisiä palveluja.

Alue kokee suuren muutoksen, kun osa alueella olevista rakennuksista puretaan, suuri osa kasvillisuudesta poistuu ja tilalle toteutetaan rakennuksia ja pysäköintipaikkoja. Alueelle on määritelty istutettavia puita ja puilla istutettavia alueita, joiden kasvaessa toiminnot istuvat maisemaan melko hyvin.

Asemakaavassa sallitaan laajuudeltaan 1800 k-m laajuisen liikerakennuksen rakentaminen. Lisäksi kaupan läheisyyteen osoitetaan kolme muuta rakennuspaikkaa pienimittakaavaisemmille liikerakennuksille, yhteensä 800 k-m². Kaupan vieressä olevat pienemmät rakennusmassat loiventavat kaupan ja alueen muun rakentamisen välistä mittakaavaeroa.



Tältä alueelle kaavailtu päivittäistavarakaupan yksikkö voisi näyttää asemakaavamääräysten mukaisesti toteutettuna. Kuvassa Luvian Sale, kuvalähde Google Maps, katunäkymä

Kaupallisen rakentamisen sovittaminen avoimeen peltomaisemaan on vaikea tehtävä, sillä rakentaminen vaikuttaa pitkään näkymiin laajalla alueella. Nykyaikaiset päivittäistavarakaupan rakennukset eroavat kooltaan merkittävästi alueen muusta rakentamisesta. Rakennuksia voidaan sopeuttaa ympäristöönsä rakennussuunnittelun keinoin ja kasvillisuudella niin, että rakentamisen vaikutus avoimeen peltomaisemaan on mahdollisimman pieni. Asemakaavassa annetaan määräyksiä muun muassa rakennuksen massoitte- lusta, julkisivumateriaaleista, värimaailmasta, istutuksista ja mainoslaitteis- ta.



Yhtenäisillä nuolilla on osoitettu näkymät vanhan koulun alueelle ja katkonaisella nuolella rajallinen näkymä. Pappilan ja kotiseutumuseon suunnasta katsottuna kaupallinen rakentaminen jää piiloon silloin, kun puut ovat lehdessä.

Asemakaavassa ei osoiteta suojelumerkintöjä vanhan kansakoulun alueen rakennuksille. Arvotusperusteet löytyvät kappaleesta 3.1.3.3 Inventoinnit. Asemakaava ei käytännössä mahdollista näiden rakennusten säilymistä. Vanhan kansakoulun alueella on kahdenlaista olemassa olevaa rakennuskantaa: Vanhempaa, alueen kulttuurimaisemaan sopivaa rakentamista ja uudempia modernin aikakauden täydennyksiä, joita voidaan pitää kylämiljööseen sopimattomina. Kansakoulun pihapiirissä olevien rakennusten myötä menetetään kulttuurihistoriallisiin arvoihin, rakennusten ikään ja harvinaisuuteen liittyviä arvoja. Myös maisemaan sopimattomilla rakennuksilla on käyttöarvoa tai historiallista arvoa, joka menetetään, kun rakennukset puretaan.

Asemakaava johtaa siihen, että Grillikioski Grillo joudutaan siirtämään. Uusi sijoituspaikka on osoitettu asemakaavassa peltoalueelle nykyisen sijaintipaikan länsipuolelle. Muut alueen pienemmät liikerakennukset voidaan joko säilyttää tai korvata uusilla. Asemakaavamääräyksillä pyritään siihen, että mahdolliset uudisrakennukset suunnitellaan kulttuuriympäristöön sopiviksi.

KOULUKESKUKSEN ALUE

Metsän reunassa, jyrkän rinteiden kainalossa suojassa oleva rakennuspaikka kestää tehokkaampaa rakentamista paremmin kuin avoimemmalla paikalla sijaitseva vanha koulun alue. Koulukeskuksen rakennuksille ei osoiteta suojelumerkintöjä. Ne on siis mahdollista purkaa, jos tulevaisuudessa on tarvetta suurimittakaavaisemmalle laajennukselle. Lähitulevaisuuden laajennustarpeet on mahdollista toteuttaa ilman vanhojen rakennusosien purkamista.

Asemakaavamääräyksillä ohjataan sovittamaan mahdollisten uudisrakennusten ulkonäköä vanhoihin osiin. Jos kouluun tehdään uusia laajennuksia, niiden kattomuoto ja ikkunauukotus tulisi sovittaa ensisijaisesti alkuperäisiin osiin, ei laajennukseen. Lähitulevaisuuden laajennustarpeet on mahdollista toteuttaa ilman vanhojen rakennusosien purkamista.

Entinen sosiaalitoimen rakennuksen tontille osoitetaan aluesuojelumerkintä /s: *Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.*

Muilla koulukeskuksen alueen kiinteistöillä ei ole todettu olevan erityisiä arvoja. Päiväkodin osalta täydentämiskäytöksellä on positiivisia vaikutuksia näkymiin Sundomintien suunnasta. Vanhan pankkirakennuksen ympäristössä ei ole tilaa lisärakentamiselle. Asemakaava mahdollistaa rakennusten säilyttämisen tai saman mittakaavan uudisrakentamisen.

HEMGÅRDENIN JA KÅRKULLAN ALUEET

Hemgårdenin ja Kårkullan alueet eivät itsessään ole kovin muutosherkkiä. Kummallakaan alueella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Asemakaavatyössä onkin lähinnä tutkittu rakentamisen vaikutuksia ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Hemgårdenin ja Kårkullan pihapiirit on jo rakennettu suhteellisen tiiviiksi, mutta niille voidaan toteuttaa jonkin verran lisärakentamista ilman, että rakentaminen uhkaa kulttuuriympäristön arvoja. Hemgårdenin osalta asemakaava ohjaa siihen, että huonoiten ympäristöönsä sopiva 1970-luvulla rakennettu vanhin rakennus korvautuu tulevaisuudessa kahdella maisemaan paremmin sopivalla rakennuksella. Asemakaava antaa mahdollisuuden peruskorjata ja käyttää rakennusta. Jos rakennus tulevaisuudessa puretaan, asemakaava ohjaa uudisrakennusten sijoittamisen niin, että niillä muodostetaan umpinainen sisäpiha.

Alla olevassa alueleikkauksessa on esitetty Hemgårdenin alue asemakaavan toteutumisen jälkeen pellon suunnasta katsottuna. Pappila sijaitsee noin kolme metriä ympäristön ylemmänä, minkä vuoksi viereiselle tilalle sijoittuva rakentaminen hahmottuu vähemmän massiivisena.



Hemgårdenin rakennuskannalla on vaikutuksia pappilan pihapiiriin, peltonäkymiin ja Isopäntien varren miljööseen. Uudisrakennukset näkyvät jossain määrin myös Sundomintieltä alueelle saavuttaessa. Asemakaavatyössä on kiinnitetty erityistä huomiota näkymiin pappilan suunnasta. Täydennysrakentamisen suunnittelu on tasapainottelua toiminnan vaatimien tilatarpeiden ja kulttuuriarvojen kanssa. Parhaiten alueelle sopisivat 1,5- tai 2-kerroksiset pienitalot, mutta seniori- tai palvelutalot on toiminnan kannalta järkevintä rakentaa 1-kerroksisina rivitaloina tai suurempina yksikköinä. Rakentaminen ohjataan niin, että pienimmät rakennusmassat sijoitetaan pappilan läheisyyteen, mieluiten pääty pappilan tai pelto- maisemaan, jolloin rakennukset hahmottuvat mahdollisimman pienikokoisina näihin suuntiin.

Kårkullan kohde sijaitsee syvempänä metsikössä ja rakentamisella on vaikutuksia lähinnä naapurikiinteistöihin.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia seudun luontoon ja luonnonympäristöön.

Asemakaavan toteuttamisvaiheessa on huomioitava ja ratkaistava Ådraniin valuvien hulevesien käsittely siten, ettei hulevesistä koidu lisääntyneitä negatiivisia vaikutuksia vesi- ja luonnonympäristöön. Asemakaavassa määrätään myös, että ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely rakennuspaikalla.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Sundomin keskustan läpi Vaasasta etelään kulkeva raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitti mahdollistetaan asemakaavassa. Tietä ei tarvitse leventää, vaan Sundomintiellä on jo nykyisin riittävä tila erikoiskuljetuksille.

Liikennemäärät

Kaavoitettavalle alueelle suuntautuvan liikenteen määrä kasvaa asemakaavan toteutumisen seurauksena. Liikennemäärän kasvu koskee ns. vanhan kansakoulun aluetta, johon Sundomin keskuksen kaupalliset palvelut sijoittuvat. Tämä alue on nykyisin hyvin vähäisellä käytöllä ja käytännössä ajoneuvoliikennettä tuottaa vain Grillon toiminta. Liikennemäärät lisääntyvät tältä osin merkittävästi. Mikäli koulukeskukseen tehdään suuria laajennuksia, myös tällä alueella liikennemäärät ja pysäköintipaikkojen tarve kasvavat ja liikenne ruuhkautuu nykyistä enemmän erityisesti aamuisin ja iltapäivisin saattoliikenteen vuoksi. Pappilan, kotiseutumuseon, Hemgårdenin ja Kårkullan alueiden käyttötarkoitus pysyy samana ja täydennysrakentaminen on melko pienimuotoista, jolloin myöskin vaikutukset liikennemääriin ovat vähäisiä.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu laskelma, jossa on arvioitu, miten paljon asemakaavan mahdollistama kaupan ja palveluiden rakentaminen vaikuttaisi alueen liikennemääriin. Laskelma koskee Ådranin, Kronvikintien ja Sundomintien välistä aluetta.

Laskelmat on tehty seuraavan oppaan mukaan: *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/ 2008*. Laskennassa on käytetty kertoimia ja kulkutapajakaumaa, jotka on määritetty alle 20000 asukkaan kaupunkiseuduille ja muille seutukunnille.

Laskennallisesti 1200 k-m² laajuinen päivittäistavarakauppa tuottaa liikennettä seuraavasti: Raskaan liikenteen käyntien määrä vuorokaudessa keskimäärin:

- kuorma-autot 17
- pakettiautot 5

Asiakasliikenteen käyntien määrä vuorokaudessa keskimäärin:

- henkilöautot 714
- kävelen 340
- polkupyörällä 194
- joukkoliikenteellä 16

Lisäksi tehtiin laskelma alueelle sijoittuvasta ravintolasta/grillistä, jossa on noin 40 asiakaspaikkaa. Kulkutapajakauma laskettiin erikoistavarakauppojen kulkutapajakaumataulukon mukaan.

Asiakasliikenteen käyntien määrä vuorokaudessa keskimäärin:

- henkilöautot 100
- kävelen 13
- polkupyörällä 6
- joukkoliikenteellä 1

Alueella, jota laskelma koskee, on myös kaksi pienempää tonttia kaupalliselle ja palvelurakentamiselle (rakennusoikeus yhteensä 1200 k-m²) Niille arvioitiin laskennallinen liikennemäärä erikoistavarakauppaa koskevien ohjeiden mukaan.

Oppaassa on esitetty erikoistavarakaupalle seuraavia laskennallisia henkilöliikenteen matkatuotoslukuja:

Lahjatavara- ja kukkakauppa: 60-115 kävijää / 100 k-m²

Vaatekauppa: 65-190 kävijää / 100 k-m²

Kuntosali: 8-30 kävijää / 100 k-m²

Kampaamo: 16-24 kävijää / 100 k-m²

Yllä mainittujen keskiarvo 37,25-89,75 kävijää / 100 k-m²

Laskennassa käytettiin lukua 37,25 (keskiarvo alimmista oppaassa esitetyistä matkatuotoksista). Koska Sundomin asukasluku on pieni ja kylä sijaitsee suhteellisen kaukana Vaasan keskustasta, asiakasmäärät ovat oletettavasti pienempiä kuin oppaassa esitetyt laskennalliset matkatuotosluvut. Kulkutapajakauma laskettiin erikoistavarakauppojen kulkutapajakaumataulukon mukaan.

Näillä reunaehdoilla 1200 k-m² laajuinen erikoistavarakauppa tuottaa liikennettä seuraavasti: Raskaan liikenteen käyntien määrä vuorokaudessa keskimäärin (tavaraliikenteen osalta laskelmassa on käytetty keskiarvoa alimmista matkatuotosluvuista, jotka taulukossa on esitetty erikoistavarakaupan toimipaikkojen tavaraliikenteelle):

- kuorma-autot 6
- pakettiautot 9

Asiakasliikenteen käyntien määrä vuorokaudessa keskimäärin:

- henkilöautot 386
- kävelen 51
- polkupyörällä 23
- joukkoliikenteellä 5

Liikennemäärien kokonaismäärien kasvua on vaikea arvioida, koska on ilmeistä, että Sundomin kaltaisessa harvaan asutussa kylässä asiointimatkat tehdään nykyisinkin pääasiassa henkilöautolla. Nykyisin Sundomin asukkaat asioivat joko Översundomissa sijaitsevassa lähikaupassa tai Vaasassa. Nykyisestä kaupasta kilometrin säteellä asuvat vain Översundomin kylän asukkaat. On todennäköistä, että asemakaavan toteutuessa Sundomin keskusta ohjautuva liikenne lisääntyy, mutta Sundomista Vaasan keskusta ja Kivihakaan suuntautuva asiointiliikenne vähenee.

Palvelujen keskittäminen toistensa läheisyyteen mahdollistaa kestävämmän liikkumisen myös niille, jotka hoitavat asioinnin henkilöautolla. Kun samalla asiointikerralla voidaan käydä esimerkiksi kaupassa ja kirjastossa, omaa kulutuskäyttämistä on mahdollista muuttaa niin, että autoilun tarve vähenee.

Saavutettavuus ja turvallisuus kevyen liikenteen näkökulmasta

Sundomintie on leveä ja suora, erityisesti Myrgrundin ja Yttersundomin välinen tieosuus. Sundomin keskustan kohdalla nopeusrajoitus on 50 km/h, mutta ylinopeuden ajaminen on tavallista. Sundomin koulukeskuksen kohdalla on mutka, jonka vuoksi jalankulkijan ei ole helppo havaita autoja. Tien ylittäminen tuntuu turvattomalta. Sundomintien ja Näsintien risteyksessä on korotettu suojatie, mutta sen ylitettyään moni kuljettaja kiihdyttää nopeutta juuri koulukeskuksen kohdalla.

Tällä hetkellä Sundomin keskustan palvelut painottuvat Sundomintien itäpuolelle, jossa on koulukeskus ja muita julkisia palveluita. Asemakaavan toteutuessa Sundomin keskusta jakautuu entistä vahvemmin Sundomintien molemmille puolille, mikä lisää kevyen liikenteen ylitystarvetta nykyisestä huomattavasti. Ilman liikenteen rauhoittamiseen tähtääviä toimenpiteitä kevyen liikenteen turvallisuus todennäköisesti heikkenee alueella. Erityistä huolta herättää koululaisten liikkuminen koulukeskuksen ja kaupan alueen välillä. Asemakaavassa määritellään liikennealueiden tilavaraukset, mutta yksityiskohtiin ei pystytä asemakaavalla vaikuttamaan. Sundomintie on Ely-keskuksen vastuulla, mutta kaupunki voi yhteistyössä Ely-keskuksen kanssa pohtia erilaisia toimenpiteitä liikenteen rauhoittamiseksi. Mahdollisista käytännön toimenpiteistä kerrotaan tarkemmin tämän asemakaavaselostuksen kohdassa 6.1 *Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat*.

Asemakaavan toteutuessa kevyen liikenteen verkosto tulee kattavammaksi, mikä kokonaisuudessaan parantaa kevyen liikenteen sujuvuutta ja palvelujen saavutettavuutta. Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti Ådranin yli palveluiden ja kaupan alueelta suoraan kohti pappilaa, jonka toteuttaminen parantaisi sekä virkistysmahdollisuuksia että palveluiden saavutettavuutta eri käyttäjien näkökulmasta.

Kaikkien asemakaavarajauksen sisällä olevien tiealueiden varsille osoitetaan tilavaraus, jotta teiden varsille voidaan myöhemmin toteuttaa kevyen liikenteen väylä tai jalkakäytävä. Tämän lisäksi jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota teiden ylityspaikkoihin.

Siirtyminen bussipysäkiltä Sundomin koululle muuttuu turvallisemmaksi, mikäli Sundomintien länsipuolelle osoitettu jalkakäytävä toteutetaan. Nykyisin bussipysäkiltä ei ole turvallista reittiä koulukeskukselle, vaan pysäkiltä pitää kävellä tien piennarta pitkin suojatielle. Matka bussipysäkiltä suojatien kautta koulukeskukselle on kolme kertaa pidempi verrattuna siihen,

että Sundomintien ylittäisi suoraan bussipysäkin kohdalla, jossa ei ole suojatietä. Asemakaavatyössä on tutkittu sekä bussipysäkin siirtämistä lähemmäs Kronvikintien risteystä että yhden uuden suojatien lisäämistä koulun kohdalle.

Asemakaavan toteutuessa liittymien määrä suoraan Sundomintielle vähenee, mikä parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta ajoneuvoliikenteen näkökulmasta.

Sundomin keskustassa ajoneuvoliikenteen sujuvoittaminen ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen ovat keskenään ristiriitaisia tavoitteita. LVM:n Liikenneturvallisuussuunnitelmassa vuosille 2001-2005 (Valtioneuvoston periaatepäättös 2001) on tavoitteena parantaa kävelyn ja pyöräilyn asemaa. Taajamien liikenneympäristöä tulee suunnitella heikompien tienkäyttäjien, kuten lasten ja ikääntyneiden näkökulmasta, jolloin liikenneympäristö on turvallinen kaikille. Tämän vuoksi asemakaavassa ei muun muassa tehdä tilavaroituksia, jotka mahdollistaisivat kääntymiskaistojen toteuttamisen Kronvikintien tai Näsintien risteykseen. Kääntymiskaistojen toteuttaminen sujuvoittaisi henkilöautoliikennettä, mutta Sundomintien ylittäminen risteysten tuntumassa muuttuisi vastaavasti turvattommaksi.

5.4.6 Esteettömyys ja saavutettavuus

Kaavoitettava alue on melko tasaista ja maaston korkeuserot voidaan pääosin huomioida myöhemmin rakennussuunnittelussa.

Pappilan tontille mahdollistetaan asemakaavassa kaksi tonttiliittymää, jotta saattoliikenne saadaan järjestettyä suoraan pappilan ovelle. Pappilan pysäköintipaikan kautta ei ole mahdollista järjestää esteetöntä kulkua.

Hemgårdenin ja Kårkullan alueilla tapahtuva toiminta luo erityisvaatimuksia alueiden esteettömyydelle. Niiden osalta asemakaavassa on tehty harkintaa kaupunkikuvallisten vaikutusten ja esteettömyyden välillä. Sundomin kulttuuriympäristöön sopisivat paremmin 2-kerroksiset, kapeat ja korkeat rakennusmassat. Asemakaavassa annetaan kuitenkin mahdollisuus rakentaa myös 1-kerroksisia rakennuksia, sillä esteettömyysjärjestelyt tulisivat 2-kerroksisessa rakennuksessa liian kalliiksi.

Asemakaava luo mahdollisuuksia uusien kevyen liikenteen yhteyksien toteuttamiselle, mikä parantaa palveluiden saavutettavuutta eri käyttäjäryhmien näkökulmasta.

5.4.7 Kaupalliset vaikutukset

Vuonna 2021 laadittiin selvitys asemakaavan kaupallisista vaikutuksista. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

”Vaikutusalueen ja erityisesti Sundomin ja Sulvan alueiden päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä vastaa alueen väestön kysyntää. Uusi päivittäistavaramyymälä parantaa palvelutarjontaa. Uutena toimijana KPO lisää myös päivittäistavarakaupan valintamahdollisuuksia Sundomin suuralueen asukkaiden ja kauempaa alueella asioivien näkökulmasta.”

”Uusi päivittäistavaramyymälä edistää Sundomin keskustan kehittymistä palvelutarjonnaltaan monipuolisena keskuksena Pohjanmaan maakuntakaavan ja Vaasan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uusi päivittäistavaramyymälä tuo alueelle lisää asiakasvirtaa ja lisää sitä kautta myös erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Palvelutarjonnan lisääntyminen lisää Sundomin keskuksen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Vaasan eteläisten osien kaupallisessa palveluverkossa.”

"Sundomin keskustan asemakaavaluonnoksen mahdollistama päivittäistavarakaupan liiketila (1 700 k-m²) ylittää liiketilan laskennallisen lisätarpeen, joten uuden myymälän perustamisen kaavaluonnoksen mukaisena kiristää kilpailutilannetta ja heikentää Sundomin nykyisen päivittäistavaramyymälän toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Haitallisia vaikutuksia nykyisen myymälän toiminta- ja kehitysedellytyksiin voidaan vähentää mitoittamalla uusi päivittäistavaramyymälä vaikutusalueen kysyntään perustuen."

"Vaikutusalueen kysyntään perustuen KL-korttelin kokonaisrakennusoikeus voidaan säilyttää asemakaavaluonnoksen mukaisena, mutta päivittäistavaramyymälän ja muun liikerakentamisen mitoitus voidaan muuttaa niin, että päivittäistavaramyymälän osuus rakennusoikeudesta on asemakaavaluonnoksen mitoitus pienempi."

Selvitysten johtopäätöksissä todetaan, että Sundomin alueelle tarvittava päivittäistavara-kaupan laskennallinen lisätarve on vuonna 2025 noin 1100 k-m² ja vuonna 2030 noin 1200 k-m². Selvityksen perusteella alueelle voidaan kaavoittaa edellä mainittu määrä rakennusoikeutta päivittäistavarakaupalle ilman, että muutos heikentää Översundomissa sijaitsevan nykyisen päivittäistavarakaupan myymälän toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

5.4.8 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen edellyttää taloudellisia panostuksia sekä kaupungilta että yksityisiltä toimijoilta. Kaupungin investoinnit painottuvat kunnallistekniikkaan ja palveluiden ylläpitämiseen. Maan arvo nousee asemakaavoittamisen seurauksena. Arvonnousu puolestaan oletettavasti tuottaa kaupungille tuloja maankäyttömaksujen ja vuokratulojen tai myyntivoittojen muodossa.

Sundomin keskustan kaupallisten vaikutusten arvointia koskevassa selvityksessä todetaan seuraavaa: "Uusi päivittäistavaramyymälä ja muu liikerakentaminen vaikuttavat monin tavoin alueen talouteen ja työllisyyteen. Rakentamis- ja toimintavaiheessa syntyvien välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia väli tuotteita ja palveluja. Työllisyyden lisääntyminen sekä uusi päivittäistavaramyymälä ja erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimijat lisäävät Vaasan kaupungin saamia kunnallisvero-, kiinteistövero- ja yhteisöverotuloja."

5.4.9 Riskikartoitus

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa, alueelle suunniteltu täydentämiskäytön rakentaminen ei voi toteutua. Se estää alueen julkisten ja yksityisten palvelujen kehittymistä. Esimerkiksi Kärkulän ja koulukeskuksen alueiden lisärakentaminen ei ole mahdollista ilman asemakaavaa. Ilman voimassaolevaa asemakaavaa alueelle ei saada kattavampia kaupallisia palveluita. Kasvaneet rakentamiskustannukset saattavat viivästyttää alueelle suunniteltuja julkisia ja yksityisiä investointeja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät liittyvät pääasiassa Sundomintiellä kulkevaan liikenteeseen. Liikenteestä aiheutuu melu- ja turvallisuushaittoja, joihin ei pystytä suoraan tällä asemakaavalla vaikuttamaan. Liikenteen rauhoittamiseen tähtäävät myöhemmät toimenpiteet pienentävät sekä melu- että turvallisuushaittoja. Asemakaavassa ei osoiteta asumista Sundomintien vierele.

Asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Kaupan las-
taus- ja huoltoliikenne sekä talvikunnossapito saattaa tuottaa jonkin verran melua lähimmille
asukkaille. Myös alueelle kohdistuva liikenne lisääntyy.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

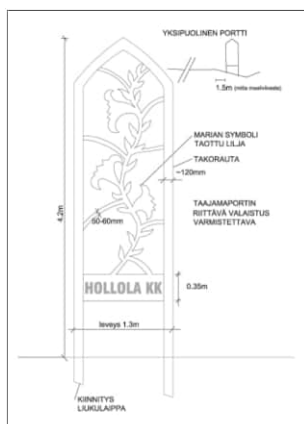
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

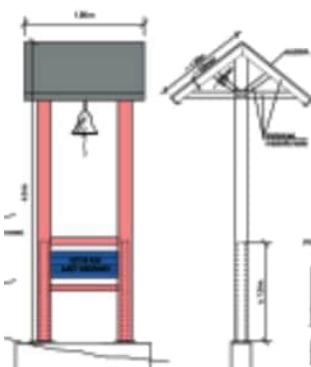
6.1.1 Sundomintien liikenteen rauhoittaminen

Konkreettisia toimenpiteitä Sundomintien liikenteen rauhoittamiseksi löytyy Ympäristöminis-
terion oppaasta nro 744, *Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen kyläteillä* (Soosalu, Laura; Vandell,
Ari). Oppaassa on esimerkiksi alla olevia toimenpide-ehdotuksia:

- Kylään saapumisen tehostaminen. Tavoitteena on, että autoilija havaitsee saapu-
vansa paikkaan, jossa ajonopeutta tulee alentaa ja tarkkaavaisuutta parantaa
 - o puuistutukset
 - o molemminpuolinen valaisinrivi
 - o taajamaportit, jolla voidaan korostaa kylälle ominaisia piirteitä
- Rakenteelliset toimenpiteet nopeuden rajoittamiseksi
 - o hidastekorokkeet
 - o tiehen maalatut heräteraidat tai nopeusrajoitusmerkinnot
 - o ajoradan sivusiirtymä nopeusrajoitusalueelle saapuvasta suunnasta, käytetään
usein keskikorokkeiden yhteydessä
 - o ajoradan kaventaminen visuaalisesti, esimerkiksi kaventamalla ajoväylää maa-
liivillä
 - o ajoradan kaventaminen rakenteellisesti, esimerkiksi reunatukien avulla (suun-
nittelussa huomioitava erikoiskuljetusreitin tilantarve)
 - o keskisaarekkeet (suunnittelussa huomioitava erikoiskuljetusreitin tilantarve)
- Oppaassa on lisäksi esitelty uudempi käsite ”kyläpiha”, jolla tarkoitetaan seuraa-
vaa:
 - o Jos liikennettä rauhoittavat toimenpiteet toteutetaan pistemäisesti, niiden
vaikutus saattaa jäädä toivottua heikommaksi. Erillisiä hidasteita tehok-
kaampi ratkaisu tiiviissä kylärakenteessa on kylän keskusta-alueen muutta-
minen kyläpihaksi, jota suuremmissa taajamissa vastaa luonteeltaan lähinnä
pihakatu
 - o Kylän ydinalue rajataan kyläpihaksi, jonka alueella ajonopeudet ovat niin al-
haisia, että jalankulkijoiden liikkuminen on turvallista
 - o Kyläpiha rajataan siten, että kylän palveluista ja toiminnoista tärkeimmät, ku-
ten koulu ja kauppa sijaitsevat sen sisällä
 - o Toteuttaminen ja ylläpito vaatii kyläläisiltä yhteistä halua ja vastuuta hoitaa
ympäristöä. Tienpitäjän ja kyläläisten välisen yhteistyön pitää toimia suunnit-
telu-, toteutus- ja kunnossapitovaiheessa. Sundomin kaltaisessa hyvin yhtei-
söllisessä kylässä ratkaisu voisi toimia



Hollolan vanhan kirkon läheisyydessä sijaitseva kyläportti, joka on suunniteltu sopimaan arvokkaaseen maisemaan. Suunnittelun lähtökohtana on ollut kirkkoon liittyvä symbolinen aihe. Vasemmanpuoleinen kuva Ympäristöministeriön oppaasta 744. Oikeanpuoleinen kuva Googlen Mapsin Street View-palvelusta



Ikaalisten Kilvakkalassa sijaitsevan kyläportin suunnitelma ja toteutus. Vasemmanpuoleinen kuva Ympäristöministeriön oppaasta 744 Oikeanpuoleinen kuva Googlen Mapsin Street View-palvelusta

6.1.2 Täydennysrakentamisen rakennustapa

Täydennysrakentamiselle tavoitellaan alla olevien ideakuvien mukaista rakennustapaa.



Luvian Sale, kuva: Satakunnan Osuuskauppa



Kvevlax lärcenter (arkkitehdit LKL) Kuva: Mustasaaren kunta



Omakotitalo, Isopäälantie



Rivitalo, Isopalonitie



Oikealla: omakotitalo, Ruotsi. Kuva: White Arkitekter

Vasemmalla: Huvila, Ruotsi. Kuva: <https://www.formdesigncenter.com/utställningar/woodland-sweden/>



Maatalousrakennus, Ruotsi. Arkitekt: what! arkitektur. Foto: Malin Arnesson , Ulf Celander

<https://arkitekten.se/kategori/nyheter/page/158/>

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun asemakaava ja sen yhteydessä hyväksyttävät tonttijaot saavat lainvoiman.

Asemakaavatyön viivästymisen vuoksi Sundomin koulukeskuksen alueelle on jo kaavan laatimisen aikana myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa laajennukselle, johon sijoittuu 4 luokkahuonetta aulatiloihin.

Kårkulla Samkommun osoittanut kiinnostusta toteuttaa lisärakentamista sekä nykyiseen yksikkönsä Sundom Boendeen että Hemgårdenin alueelle. Vuoden 2023 alusta lukien vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Tämän vuoksi tilanne on muuttunut, eikä vielä tiedetä, milloin ja minkälaisia palveluasumisen investointeja Sundomiin on tulossa.

Kronvikintien pyörätien suunnittelu on käynnissä. Tavoitteena on pyörätien rakentaminen vuonna 2023.

Myös Sundomin keskustan liikenteen yleissuunnitelmaluonnoksessa on esitetty toimenpiteitä, mutta niistä ei ole vielä tehty investointipäätöksiä.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellisia reittejä ja leikki- ja oleskelualueita viheralueille. Niiden toteuttamisesta ei ole vielä tehty suunnitelmia tai toteuttamispäätöstä.

V A A S A .

V A S A .

Asemakaava ja tonttijako nro 1050, Sundomin keskusta

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITEMATERIAALI

Vaasan kaupunki, kaavoitus 31.5.2022

- LIITE 1. Asemakaavakartta ja asemakaavamääräykset
- LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 31.5.2022)
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja kaavoituksen vastineet
- LIITE 4. Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavoituksen vastineet
- LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 6. Viheralueiden hoitoluokituskartta
- LIITE 7 Tonttijakokartta
- LIITE 8. Havainnemateriaali



VAASA VASA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

51. kaupunginosa

korttelissa 2 tontit 1–3

Korttelissa 3 tontit 1–3

Korttelissa 4 tontti 1

Korttelissa 5 tontit 1–3

Korttelissa 6 tontti 1

Korttelissa 7 tontti 1

Korttelissa 8 tontti 1

sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueet
sekä maa- ja metsätalousalueet

MED DETALJPLANEN BILDAS

Stadsdel 51

kvarter 2 tomterna 1–3

kvarter 3 tomterna 1–3

kvarter 4 tomt 1

kvarter 5 tomterna 1–3

kvarter 6 tomt 1

kvarter 7 tomt 1

kvarter 8 tomt 1

samt gatu-, trafik-, rekreations- och specialområden
samt jord- och skogsbruksområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 27.11.2018

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 04.06.2019

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 12.06.2020

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 12.11.2020

Valmistuvaiheen kuuleminen MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 20.11.2020

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 20.11.2020

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 08.06.2022

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 17.06.2022

Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 17.06.2022

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1050
Mittakaava Skala		1/2000
Laatinut Uppgjord av		KVu, G-MB
Piirtänyt Ritad av		MWi
Pvm Datum		31.5.2022

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Merkintä

Selitys



Asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienaloja tai erillisiä pienaloja asumistarkoituksiin. Alueelle saa sijoittaa myös erityisryhmien tuettua palveluasumista sekä sitä tukevia yhteis- ja palvelutiloja.

Korttelialue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Östergränden ja Sundomin pappila). Sijaintipaikka tulee huomioida suunnittelussa sijoittamalla rakennukset korttelialueelle niin, että pappilan päärakennus pysyy lähiympäristönsä dominanttirakennuksena. Pappilan vastaisen rajan läheisyyteen sijoitetaan pienimittakaavaisempia asuinrakennuksia tai talousrakennuksia. Pappilan rajan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten suurin sallittu yhtäjaksoinen suora pituus on 20 metriä. Suurikokoisia rakennusmassoja tulee rikkoa esimerkiksi poikkipäädyillä. Asuinrakennukset pyritään sijoittamaan tontille niin, että niiden päädyt suunnataan kohti pappilaa.

Kvartersområde dominerat av småhus där radhus, kopplade småhus eller fristående småhus för boendeändamål kan byggas. På området får också stött serviceboende för specialgrupper samt gemensamma lokaler och serviceutrymmen byggas.

Kvartersområdet gränsar till en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå (Östergränden och Sundom prästgård). Placeringplatsen ska beaktas vid planeringen genom att byggnaderna placeras i kvartersområdet så att prästgårdens huvudbyggnad förblir dominant byggnad i sin närmiljö. I närheten av gränsen mot prästgården placeras småskaligare bostadsbyggnader eller ekonomibyggnader. Den största tillåtna sammanhängande raka längden på byggnader som placeras i närheten av gränsen till Prästgården är 20 meter. Stora byggnadsmassor ska brytas av till exempel med tvärgavlar. Strävan är att bostadsbyggnaderna placeras på tomten så att deras gavlar riktas mot prästgården.



Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

Kvartersområde för affärsbyggnader.
På området kan en bränsledistributionsstation förläggas.



Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa palveluasuntoja sekä niiden palvelutiloja. Alueelle saa sijoittaa itsenäistä asumista korkeintaan 49% kerrosalasta.

Kvartersområde för servicebyggnader. På kvartersområdet får byggas servicebostäder med tillhörande serviceutrymmen. På området får förläggas självständigt boende i högst 49 % av våningsytan.



Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa yhden toiminnan kannalta välttämättömän huoltoa tai valvontaa palvelevan asunnon.

Kvartersområde för närservicebyggnader, där offentlig och privat närservice samt

samlingslokaler som stöder byns livskraft och kommersiell service får förläggas. Därtill får i byggnaden förläggas en bostad som är nödvändig för verksamheten och som betjänar underhåll och övervakning.

PL-1

Lähipalvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu kyläalueen yhteisöllisyyttä edistävälle toiminnalle. Korttelialueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumis- ja myymälätiloja.

Kvartersområde för närservicebyggnader som är avsett för verksamhet som främjar samhörigheten i byaområdet. I kvartersområdet får offentlig och privat närservice placeras samt samlings- och affärslokaler som stöder byns livskraft.

PL-2/S

Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Alueen kerrosalasta korkeintaan 49% saa käyttää asumiseen.

Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.

Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kvartersområde för närservicebyggnader, där miljön bevaras.

På området får offentlig och privat närservice samt samlingslokaler som stöder byns livskraft och kommersiell service förläggas. Av våningsytan på området får högst 49 % användas för boende.

De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos gården som byggnaderna bildar bör i mån av möjlighet bevaras.

Nybyggnaden bör passa på gården vad gäller skala och arkitektur. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena på området bör vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnaders detaljer, material och färger passar ihop med områdets karaktär. Konstruktioner, beläggning, belysning och planteringar på gårdarna ska anpassas till områdets karaktär. Museimyndighetens utlåtande ska begäras för bygglov och åtgärdstillstånd

YM/S

Museorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennuksiin saa sijoittaa kulttuuri-, matkailu-, palvelu-, ja kokoontumistiloja sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle saa siirtää vanhoja museorakennuksia. Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve.

Museorakennusten korjaustöissä niiden ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Rakennusoikeudesta korkeintaan 100 k-m2 voidaan käyttää uudisrakennukselle.

Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan.

Uudisrakennuksessa on oltava harjakatto ja julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullattua rimalautaa, rappautta tai puhtaaksimuuratua tiiltä.

Område för museibygnader, där miljön bevaras.

I byggnaderna får förläggas kultur-, turism-, service- och samlingslokaler samt affärslokaler som

betjänar dem. Gamla museibyggnader får flyttas till området. Vid placeringen av byggnader ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas.

Vid reparationsarbeten på museibyggnaderna bör utseendet bevaras och vid reparationerna bör det ursprungliga byggsättet iakttas.

Av byggrätten kan högst 100 m² vy användas till nybyggnad. Nybyggnaden bör passa i gårdsgruppen vad gäller skala och arkitektur. Nybyggnaden ska ha sadeltak och som fasadmaterial bör användas rödmyllefärgad ribbläkt, rappning eller renmurat tegel.



Julkisten lähipalveluiden korttelialue.

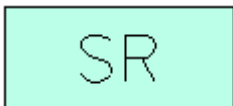
Alueelle saa sijoittaa koulun, päiväkodin sekä sivistys-, sosiaali- ja terveystalouksia. Alueelle saa vähäisessä määrin sijoittaa myös muita palvelu-, liike- ja kokoontumistiloja, jotka tukevat kylän elinvoimaisuutta.

Rakennuksen kokonaishahmo, kattomuoto, materiaalit, värit ja ikkuna-aukotus tulee suunnitella niin, että se täydentää luontevasti alkuperäisiä rakennusosia ja sopii ympäröivään kulttuurimaisemaan. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja.

Kvartersområde för offentlig närservice.

På området får förläggas skola, daghem samt bildnings-, social- och hälsoomsorg. På området får i mindre utsträckning även förläggas andra service-, affärs- och samlingslokaler, som stöder byns livskraft.

Byggnadens helhetsgestalt, takform, material, färger och fönsteröppningar ska planeras så att de på ett naturligt sätt kompletterar de ursprungliga byggnadsdelarna och passar in i det omgivande kulturlandskapet. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara rappad yta eller trä. Fasadernas färgnyanser ska vara brutna.



Suojeltavien rakennusten korttelialue.

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. (Östergränden ja Sundomin pappila). Korttelialueelle saa sijoittaa uskonnonharjoitus-, kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen säilymistä. Pihapiiriin jäsentely ja rakennusten välinen hierarkia tulee säilyttää.

Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kvartersområde för byggnader som ska skyddas. Området är en del av en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå (Östergränden och Sundom prästgård). I kvartersområdet får sådana religionsutövnings-, kultur-, samlings- och affärslokaler förläggas som främjar bevarandet av det kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla objektet. Strukturen på gårdsområdet och hierarkin mellan byggnaderna bör bevaras.

Nybyggnaderna bör passa på gården vad gäller skala och arkitektur. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena på området bör vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnaders detaljer, material och färger passar ihop med områdets karaktär. Konstruktioner, beläggning, belysning och planteringar på gårdarna ska anpassas till områdets karaktär. Museimyndighetens utlåtande ska begäras för bygglov och åtgärdstillstånd.



Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.



Yleisen tien alue.
Område för allmän väg.



Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

51

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

3

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

SUNDOMVÄGEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

p t k 1200

Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.

Beteckningen anger den maximala mängd av den tillåtna våningsytan som får användas för dagligvaruhandelsutrymmen.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



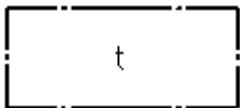
Rakennusala.
Byggnadsyta.



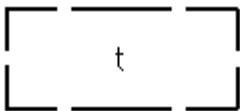
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



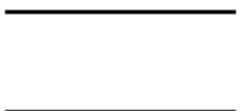
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Byggnadsyta där transformator får placeras.



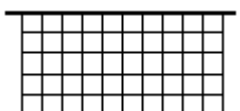
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

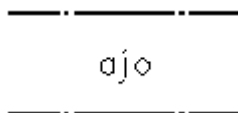


Katu.
Gata.



Torialue, korttelialueen osa, joka tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi aukioksi. Alue tulee laatoittaa. Osan laatoituksesta tulee olla luonnonkiveä.

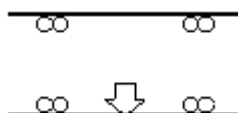
Torgområde, kvartersområdesdel som bör anläggas som en högklassig offentlig öppen plats. Området bör plattbeläggas. En del av plattbeläggningen bör bestå av natursten.



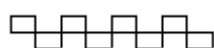
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



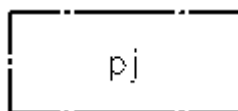
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Ungfärligt läge för utfart.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(6)

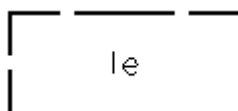
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



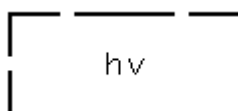
Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
Byggnadsyta på vilken en distributionsstation för bränsle får placeras.



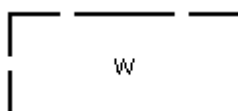
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.
Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



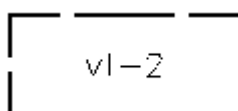
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.



Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
Riktgivande område för hantering av dagvatten.



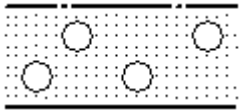
Ohjeellinen vesialueena säilytettävä alueen osa.
Riktgivande del av område som skall bevaras som vattenområde.



Niittynä tai peltona hoidettava alueen osa.
Del av område som bevaras som ängsmark eller åker.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Alueen osa, jolle on istutettava puita.

Alueelle istutetaan suurikokoisiksi kasvavista puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutuksissa suositetaan alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja.

Områdesdel, där träd ska planteras.

Område där sådana träd och buskar som blir stora bör planteras så att de bildar en tät avgränsande zon. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter.



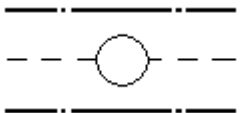
Pihakatu.

Gårdsgata.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Riktigivande del av område vilket är reserverad för allmän gångtrafik



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, h=hulevesi

För underjordisk ledning reserverad del av område.

z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, h=dagvatten

sr - 3

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har utförts i byggnaden, bör man i samband med renoveringsarbeten sträva efter att renovera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid planeringen av ändringar bör museimyndigheten kontaktas.

sr - 10

Suojeltava rakennelma. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull konstruktion, som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten bör konstruktionens utseende bevaras och vid reparationer bör det ursprungliga byggsättet iakttas.



Istutettava puurivi.

Trädrad som bör planteras.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty -Tontin rakennusalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaksi

- Julkisivumääräyksistä
- Kattomuodosta
- Käyttötarkoituksesta (koskee korttelissa 3 sijaitsevan liikerakennuksen asuinhuoneistoa)

Liikerakennusten korttelialueella (kortteli 3) sijaitsevalle grillirakennukselle, joka on saanut rakennusluvan ennen tämän asemakaavan lainvoimaisuutta, voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen siirtämiseksi korttelin 3 tontille 3 sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty julkisivumääräyksistä ja kattomuodosta.

RAKENNUSTEN JA PIHATILOJEN LAATUVAATIMUKSET

Jos korttelikohtaisissa määräyksissä ei mainita toisin, kaikkia uudisrakennuksia koskee seuraavat määräykset:

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Mikäli rakennuksen kokonaishahmoon soveltuu paremmin joku muu kattomuoto, arkkitehtuurin sopivuus ympäristöön tulee osoittaa suunnitelmilla. Kattomateriaalina käytetään sävyltään tummaa sileää peltikatetta, ei kuitenkaan mustaa. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen pääasiallisena värisävyä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa. Pihan pintamateriaalien tulee olla pääsääntöisesti vettäläpäiseviä.

RAKENNUSTEN JA PIHATILOJEN LAATUVAATIMUKSET, LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE (KL)

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Aukioon rajautuville julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Mikäli rakennuksen kokonaishahmoon soveltuu paremmin joku muu kattomuoto, arkkitehtuurin sopivuus ympäristöön tulee osoittaa suunnitelmilla. Kattomateriaalina käytetään sävyltään tummaa sileää peltikatetta, ei kuitenkaan mustaa. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Pääasiallisena värisävyä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehosteväreinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää tummanharmaata, taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista)

Lastaus- ja jätehuoltotilat integroidaan rakennukseen mahdollisimman huomaamattomiksi. Erilliset jätehuoltotilat suunnitellaan arkkitehtuuriltaan päärakennukseen sopivaksi ja maisemoidaan istutuksin.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuistutuksin, vähintään yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Sisäänkäyntialueet ja kevyelle liikenteelle tarkoitetut kulkuväylät tulee laatoittaa ja erottaa selkeästi ja turvallisesti ajoväylistä ja pysäköintipaikoista. Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa läheltä kaupan sisäänkäyntiä. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa.

MAINOSLAITTEET

Mainosten ja mainoslaitteiden suunnittelussa tulee huomioida sijainti avoimessa

peltomaisemassa. Valomainokset suunnataan pääsääntöisesti Sundomintien suuntaan. Suurikokoisten valomainosten tulee olla värisävyltään neutraaleja.

KORTTELIALUEILLE JA VIHERALUEILLE SJOITTUVAT MUUT RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä korkeintaan 15 k-m²:n suuruisia toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä, korkeintaan 15 k-m²:n suuruisia laitteita, kuten esimerkiksi muuntamot tai pumppaamot. Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

HULEVEDET

- Kaava-alueelta muodostuvat hulevedet tulee johtaa hallitusti Ådraniin ja toteuttaa hulevesien viivytys ja kiintoainesten talteenotto ennen Ådraniin johtamista esirakentamisen, rakentamisen ja käytön aikana. Alueen hulevedet eivät saa heikentää Ådranin vedenlaatua.
- Hulevesiä tulee viivyttää omalla tontilla niin, että hulevesivirtaama ei kasva nykyisistä virtaamista.
- Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja.
- Liikerakennusten korttelialueilla (KL) piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta avouomaan.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.
- Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely rakennuspaikalla.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²
- asunnot 1 ap / 85 k-m²
- senioriasunnot 1 ap / 120 k-m²
- palveluasunnot 1 ap / 250 k-m²
- suojelettavat ja yleiset rakennukset 1 ap / 100 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät

- liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²
- asunnot 1 pp / 30 k-m², lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- senioriasunnot 1 pp / 30 k-m², lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- palveluasunnot 1 pp / 30 k-m², lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- suojelettavat ja yleiset rakennukset 1 pp / 50 k-m²

Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäänkäyntien läheisyyteen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- Bygglov för ändringar och reparationer kan utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen beviljas för en byggnad som beviljats bygglov innan denna plan har vunnit laga kraft gällande
- Tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen

- angivits som byggnadsyta
- Fasadbestämmelser
- Takform
- Användningsändamål (gäller bostadslägenhet i affärsbyggnad i kvarter 3)

För den grillbyggnad som finns i kvartersområdet för affärsbyggnader (kvarter 3) och som fått bygglov innan den här detaljplanen trätt i laga kraft, kan bygglov beviljas för flyttande av byggnaden till tomt 3 i kvarter 3 utan hinder av det som föreskrivits om fasadbestämmelserna och takformen i detaljplanen.

KVALITETSKRAV FÖR BYGGNADERNA OCH GÅRDSRUMMEN

Om inte annat nämns i bestämmelserna kvartersvis, gäller följande bestämmelser för alla nybyggnader:

Byggnadernas helhetsgestalt och takform ska anpassas till det omgivande åkerlandskapet. Byggnaderna ska ha sadeltak och utskjutande takfot i form av lätt öppen takfot. Om någon annan takform lämpar sig bättre för byggnadens helhetsgestalt, ska arkitektens lämplighet i miljön visas med planer. Som takmaterial används slät taktäckning i plåt i en mörk nyans, dock inte svart. På ekonomibyggnaderna kan gröntak användas. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Som huvudsaklig färg på fasaderna används traditionella rödmyllenyanser (italiensk röd, rödockra eller faluröd). Som effektfärger på byggnaden (takfot, fönstersmyg, detaljer i fasaden) ska användas bruten vit, herrgårdsgul eller ockragul.

Tomtområden som inte används för byggande, leder eller parkeringsområden ska planteras. Gårdsplanens ytmaterial ska i huvudsak vara vattengenomsläppliga.

KVALITETSKRAV FÖR BYGGNADER OCH GÅRDSRUM, KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER (KL)

Byggnadernas helhetsgestalt och takform ska anpassas till det omgivande åkerlandskapet. Fönsteröppningarna bör vara vertikala förutom stora enhetliga glasytor. På fasader som gränsar mot torgområdet bör fönster placeras.

Byggnaderna ska ha sadeltak och utskjutande takfot i form av lätt öppen takfot. Om någon annan takform lämpar sig bättre för byggnadens helhetsgestalt, ska arkitektens lämplighet i miljön visas med planer. Som takmaterial används slät taktäckning i plåt i en mörk nyans, dock inte svart. På ekonomibyggnaderna kan gröntak användas. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Fasadernas färgnyanser ska vara brutna. Som huvudsaklig färg används traditionella rödmyllenyanser (italiensk röd, rödockra eller faluröd). Som effektfärger på byggnaden (takfot, fönstersmyg, detaljer i fasaden) ska användas mörkgrått, bruten vitt, herrgårdsgult eller ockragult.

Lastnings- och avfallshanteringsutrymmena integreras i byggnaden så att de väcker så lite uppmärksamhet som möjligt. Fristående avfallshanteringsutrymmen planeras så att arkitekturen passar ihop med huvudbyggnaden och de anpassas till omgivningen med planteringar.

Fordonsrutterna ska anläggas så att de leder till ett långsamt körsätt. Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar, minst ett träd / 10 parkeringsplatser. De leder som är avsedda för fotgängare ska plattbeläggas och klart skiljas åt från körbanorna och parkeringsplatserna så att det blir säkert. Parkeringsutrymme ska anvisas för cyklar i närheten av ingången till affären. Tomtområden som inte används för byggande, leder eller parkeringsområden ska planteras.

REKLAMANORDNINGAR

Vid planeringen av reklam och reklamanordningar bör läget i det öppna åkerlandskapet beaktas.

Ljusreklam riktas i huvudsak mot Sundomvägen. Ljusreklam av stor storlek bör ha neutral färgnyans.

ÖVRIGA BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER SOM PLACERAS I KVARTERSOMRÅDEN ELLER PÅ GRÖNOMRÅDEN

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggnadsrätten kan i kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt högst 15 m² vy stora konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer). Vid placeringen av konstruktioner ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas. Anläggningarnas avstånd från områdets gränser ska vara minst 5 meter.

Utöver den byggnadsyta och byggnadsrätt som fastställts på plankartan kan på närrekreations- och skyddsgrönområden placeras med tanke på kommunaltekniken nödvändiga, högst 15 m² vy stora anläggningar, såsom till exempel transformatorer eller pumpstation. Vid placeringen av konstruktioner ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas. Anläggningarnas avstånd från områdets gränser ska vara minst 5 meter.

DAGVATTEN

-Dagvatten som bildas på planområdet ska ledas kontrollerat till Ådran och det ska ordnas fördröjning av dagvattnet och tillvaratagande av sediment innan vattnet leds ut i Ådran under de förberedande arbetena, byggandet och användningen. Dagvattnet från området får inte försämra vattenkvaliteten i Ådran.

-Dagvattnet ska fördröjas på den egna tomten så att dagvattenflödet inte ökar från de nuvarande flödena.

-Uppkomsten av dagvatten bör förebyggas genom användning av beläggingsmaterial som släpper genom vatten samt med mångformig växtlighet i flera skikt. De obebyggda tomtdelar som inte används för genomfarter eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen.

-I kvartersområden för affärsbyggnader (KL) gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak bör ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till en öppen fåra.

-Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

-Innan byggprojektet inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling på byggplatsen utredas.

BILPLATSERNAS MINIMIALTAL

-affärs- och kontorsutrymme 1 bp/ 50 m² vy

-bostäder 1 bp / 85 m² vy

-seniorbostäder 1 bp / 120 m² vy

-servicebostäder 1 bp / 250 m² vy

-allmänna byggnader och byggnader som bör skyddas 1 bp/ 100 m² vy

CYKELPLATSERNAS MINIMIALTAL

-affärs- och kontorsutrymme 1 cp/ 50 m² vy

-bostäder 1 cp / 30 m² vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme

-servicebostäder 1 cp / 30 m² vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme

-allmänna byggnader och byggnader som bör skyddas 1 cp /50 m² vy

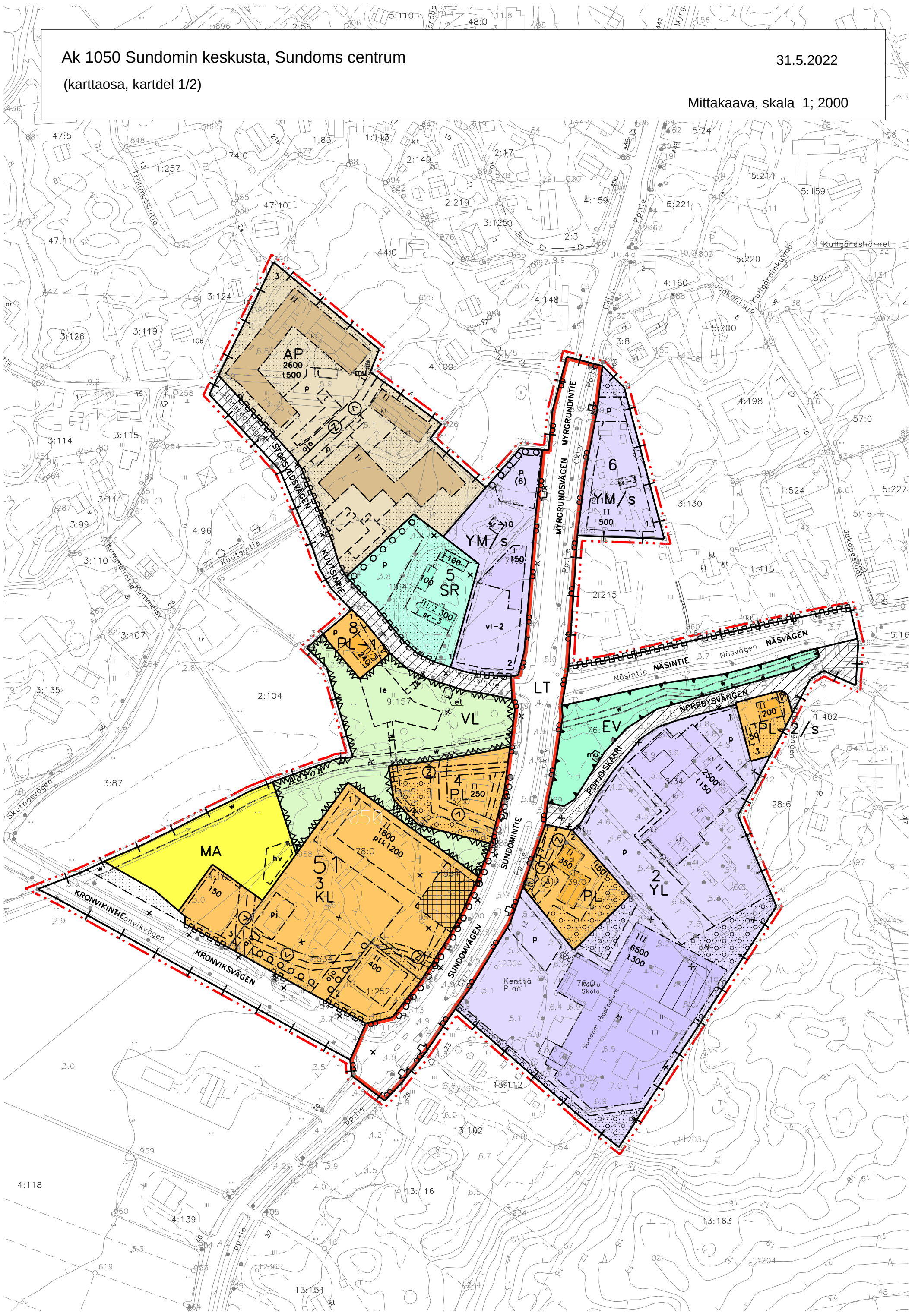
Parkeringsutrymme för cyklar ska anvisas i närheten av kundingångar.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.

Ak 1050 Sundomin keskusta, Sundoms centrum
(karttaosa, karttel 1/2)

31.5.2022

Mittakaava, skala 1; 2000

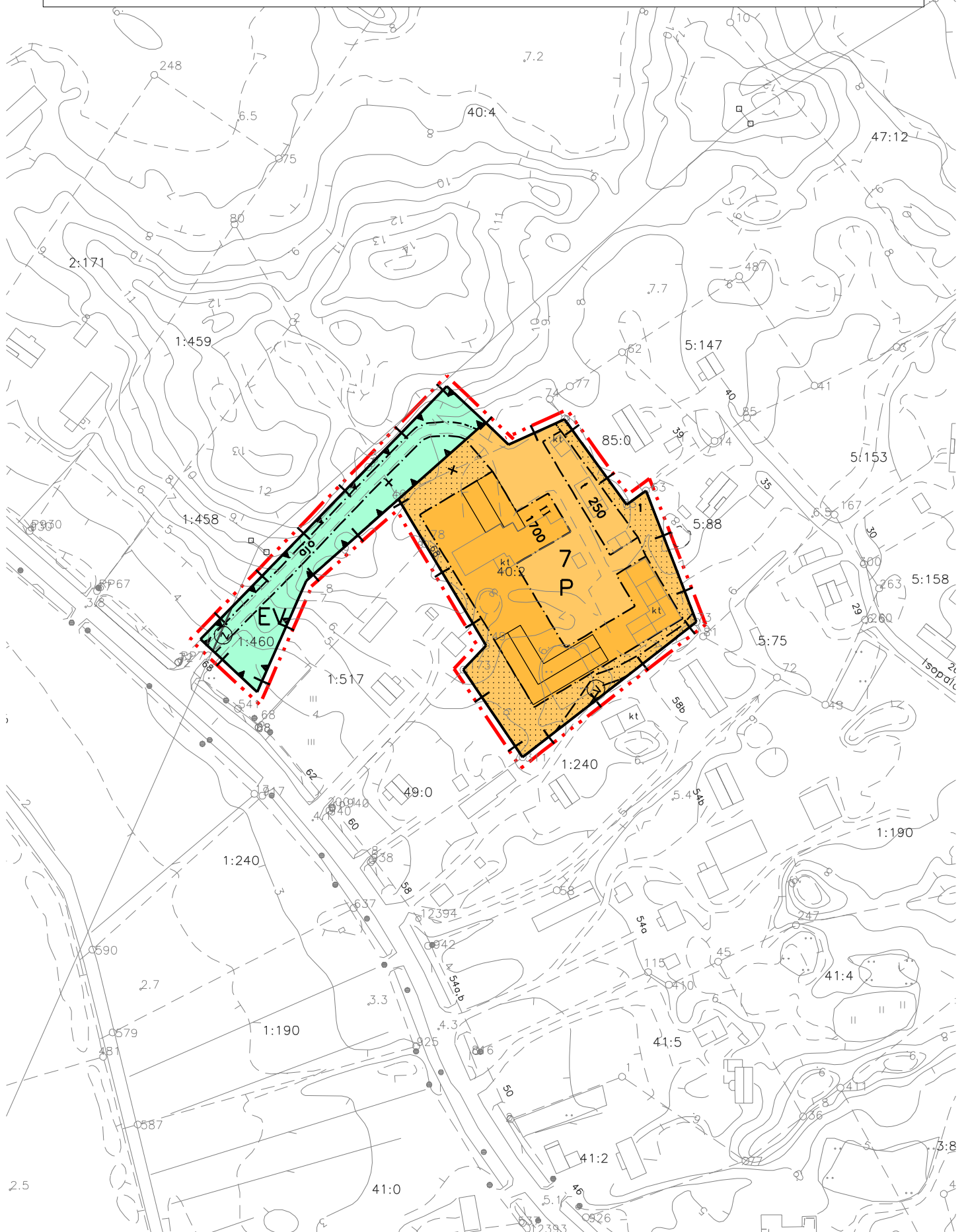


Ak 1050 Sundomin keskusta, Sundoms centrum

31.5.2022

(karttaosa, karttel 2/2)

Mittakaava, skala 1: 2000



Asemakaava nro 1050
Sundomin keskusta

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

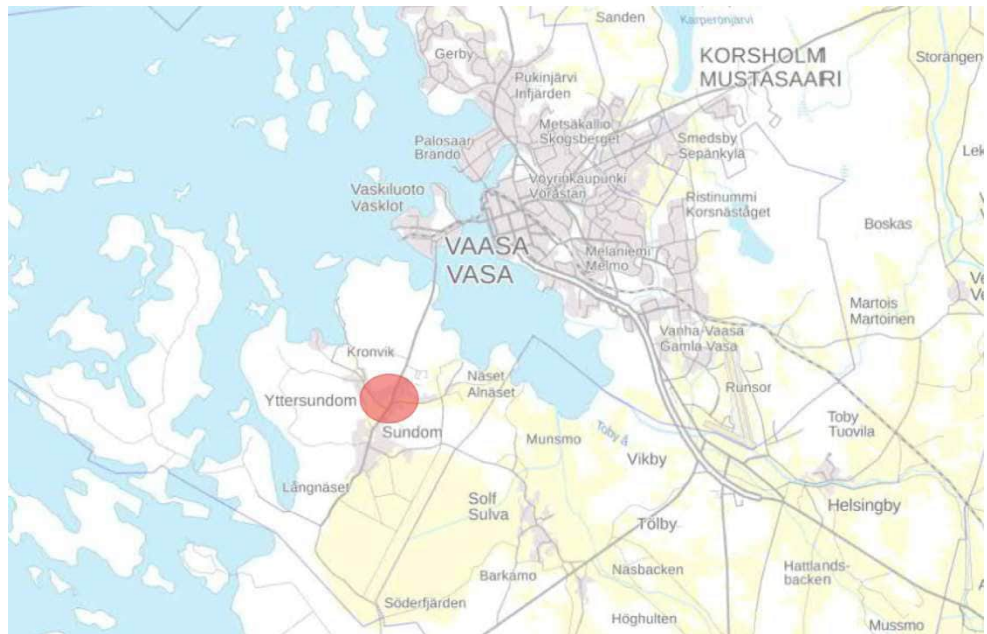
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

31.5.2022 (12.11.2020 päivätyn version)

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on Yttersundomissa sijaitsevien koulun, pappilan, ja kotiseutumuseon alueet sekä pappilan luoteispuolella sijaitseva senioreiden ja erityisryhmien asumisen ympäristö. Lisäksi alueeseen kuuluu Sundomin vanhan koulun alue ja sen länsipuolella oleva peltoaukea. Alueen pääväylä Sundomintie kulkee alueen keskellä.

Kaavoitettavalla alueella on muun muassa alakoulu, päiväkotia, kirjasto, pappila, museotoimintaa, yritystoimintaa sekä senioreiden ja erityisryhmien asumista. Alue on asemakaavoittamaton.



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelun tavoite

Kaavoitettava alue on ylemmillä kaavatasoilla määritelty Sundomin kylän keskukseksi. Tämän tavoitteen mukaisesti on tarkoitus luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja Sundomin palvelurakenteen kehittämiseksi. Lisäksi tutkitaan toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Kaavan tavoitteena on myös tukea arvokkaan kyläympäristön säilymistä. Sundom on hyvin säilynyt ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kylä, jonka maisemallinen

perusominaisuus on maiseman avoimuus. Tämän vuoksi on tärkeää sovittaa täydennysrakentaminen alueen rakennuskantaan ja maisemaan. Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään myös vanhan rakennuskannan arvot ja mahdollinen suojelun tarve.



Ortoilmakuva vuodelta 2021 kaava-alueesta ja lähiympäristöstä. Kuvaan on merkitty punaisella asemakaavan raja.

Vireilletulo

Asemakaava ja tonttijako on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.



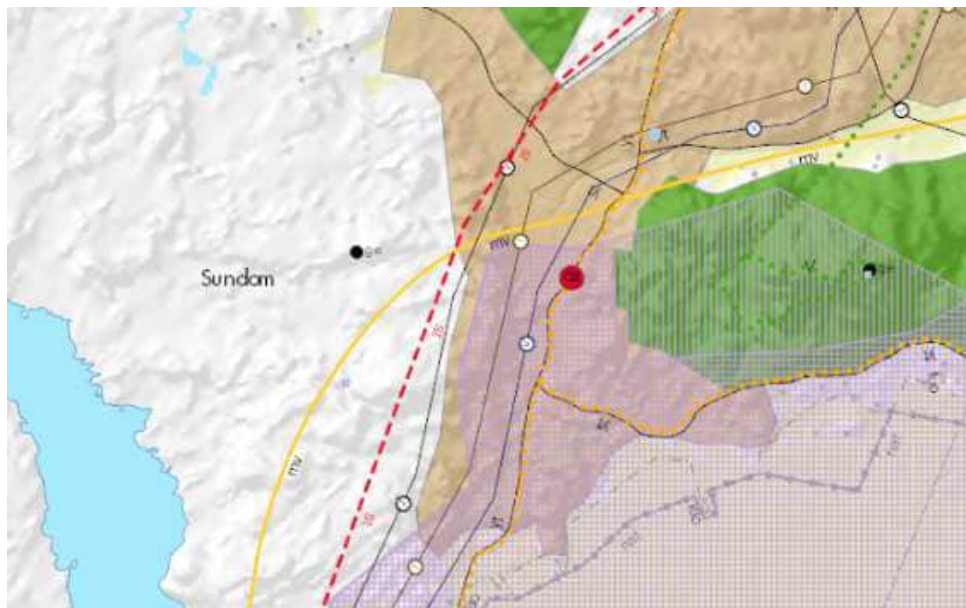
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

Kaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja tuli voimaan 11.9.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvasi Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen vaihekaavat. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 sai lainvoiman 8.1.2022. Kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Yttersundomiin on osoitettu lähipalvelukeskus (ca). Idän ja etelän suunnassa lähimmät maakuntakaavaan merkityt lähipalvelukeskukset sijaitsevat Sulvalla ja Maalahdessa. Pohjoisen suunnassa lähimmät keskukset ovat Vaasan keskusta ja Suvilahti.

Östergränden ja Sundomin pappila on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. *”Myrgrundintien ja Näsintien väliin jäävällä yhtenäisellä alueella on hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa, kuten pappila, tuulimylly ja museo. Vanhat, säilyneet talot ovat 1800-luvulta tai 1900-luvun alusta. Alue on maiseman solmukohta ja tärkeä osa Sundomin identiteettiä.”*

Alueen länsipuolitse on esitetty ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus seututielle. (Sundomin ohikulkutie)

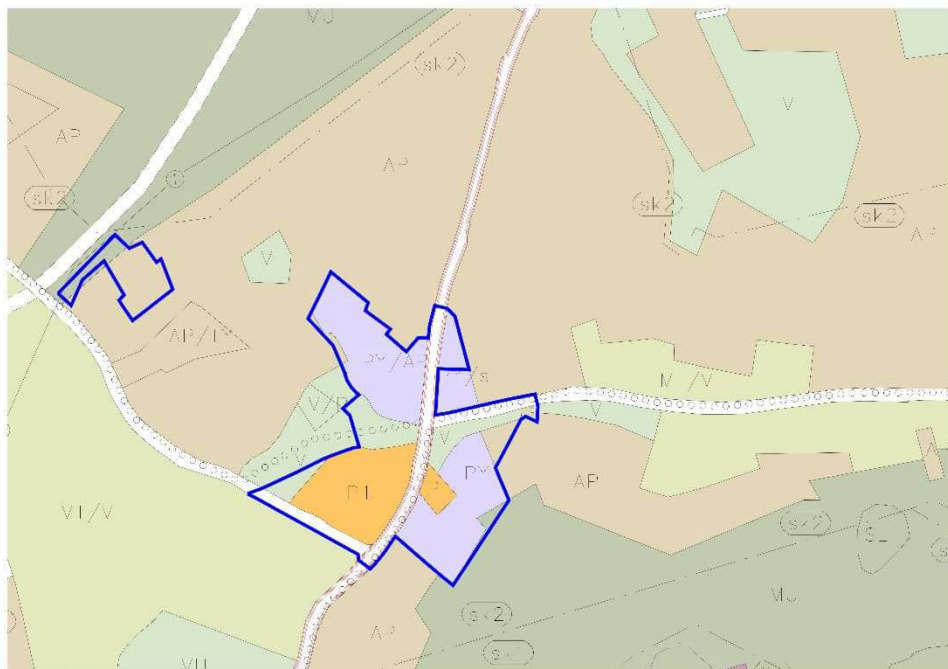


Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Yleiskaava



Ote Vaasan Yleiskaavasta 2030. Kuvaan on merkitty sinisellä asemakaavan rajaus.

18.9.2014 vahvistuneessa Vaasan yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty Sundomin keskuksiksi.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P):** Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- **Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P1):** Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY):** Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) / Pientalovaltainen asuntoalue (AP):**
 - PY: Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
 - AP: Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- **Virkistysalue (V):** Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön.
- Virkistysalueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Reitti on merkitty Ådranin valtaojan varrelle.



Kaavoitus • Planläggningen

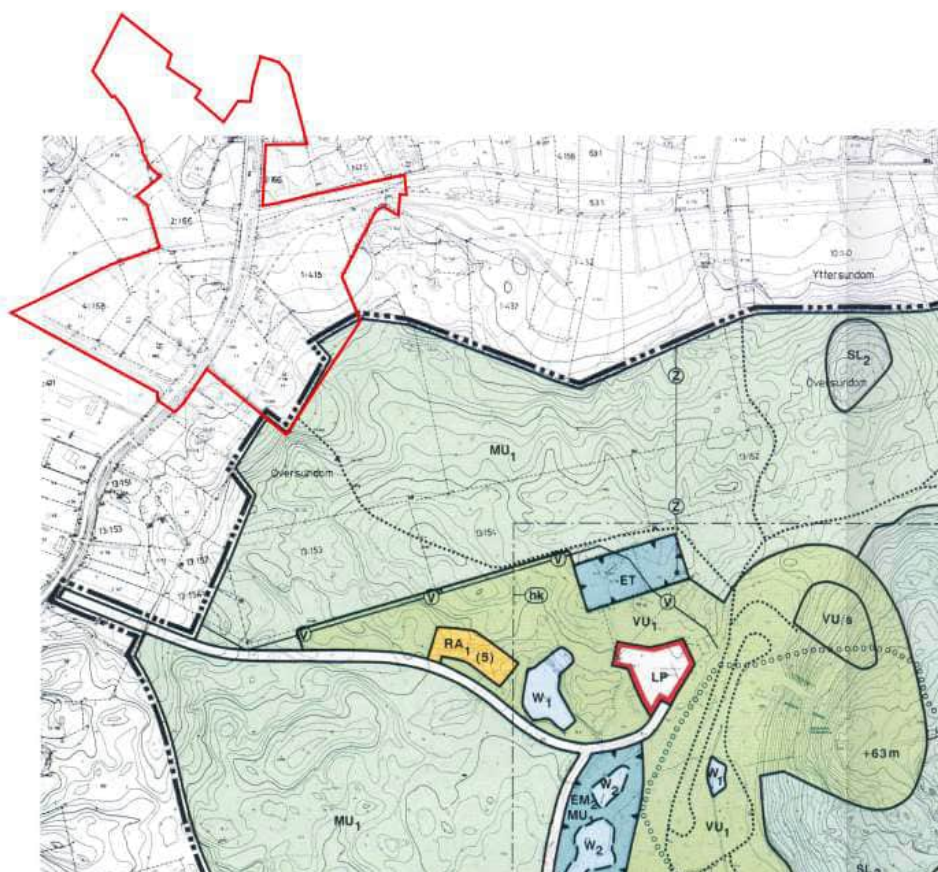
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Sundom on yleiskaavallisesti pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaista sekä pientalovaltaista aluetta. Vähittäiskaupalle ja muille palveluille on osoitettu niukasti alueita. Yttersundomin lisäksi vain Översundomissa on palvelujen, kaupan ja hallinnon alue ja se on pinta-alaltaan huomattavasti pienempi. Seuraavaksi lähimmät palveluille ja kaupalle osoitetut alueet ovat Myrgrundissa ja Vaskiluodossa.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää aluetta (sk2), jolla *Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.*

Alue rajautuu lounais- ja luoteissivuiltaan peltoaukeisiin, joista lounaisen puoleisen on yleiskaavassa suunniteltu jäävän avoimeksi alueeksi. Se on osoitettu Maatalous- ja virkistysalueeksi (MT/V). Luoteispuoleinen peltoaukea on määritelty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Idässä alueen ulkopuolelle rajautuu Öjbergetin alue, joka on määritelty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä luonnonsuojelualueeksi (SL). Öjbergetin osalta on voimassa osayleiskaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä, kts alla.



Ote Öjbergetin osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty punaisella asemakaavan rajaus.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Asemakaava-alue rajautuu Öjbergetin osayleiskaava-alueeseen. Pieni osa asemakaavoitettavasta alueesta on Öjbergetin osayleiskaavan rajauksen sisällä. Kaava on vahvistettu 12.11.1998 ympäristöministeriössä.

Asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäistöarvoja (MU₁):**

Maa- ja metsätalousalue, jolla varsinaisen käytön ohella tulee kiinnittää huomiota luonnonarvoihin ja jolla ulkoilun ohjaamiseksi osoitetaan erikseen hiihtourat ja ulkoilureitit levähdyspaikkoinen. Alue kuuluu Öjbergetin rinnemetsiin. Alueella on rakentaminen kielletty. Alueella on lisäksi voimassa RakL 124a §:n mukainen toimenpidekielto. Alueella on RakL 135 §:n nojalla kielletty maankamaran kaivaminen. louhiminen ja tayttöminen sekä yli 1 ha:n suuruiset uudistushakkuut. Hakkuualueille on välittömästi istutettava alueelle luonteenomaisia puulajeja.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Sundomin keskustan asemakaava (ak1050), kaupallisten vaikutusten arviointi 2021 (Finnish Consulting Group Oy)
- Sundomin rakennusinventointi 1996-2003 (Pohjanmaan museo)
- Sundomin keskustan inventointi 2013 (Pohjanmaan museo / Viljanen Rossi, Ruusa)
- Sundomin keskustan inventointi – täydennys 2021 (Vaasan kaupunki, kaavoitus)
- Vaasan kaupunki – kulttuuriympäristöselvitys 2010 (Vaasan kaupunkisuunnittelu)
- Vaasan Sundomin luontoselvitys 2018 (Vaasan kaavoitus / Nyman, Jan; Lahti, Laura; Kiviluoma, Tuomas)
- Happamat sulfaattimaat ja hulevedet, täydennys luontoselvitykseen 2021 (Vaasan kaupunki, kaavoitus)
- Sundom Byaplan 2001 (Sundom Bygdeförening r.f.)
- Sundom Byaplan 2012 (Andersen, Matts / Glad, Agneta et al.)
- Sundoms historia 1 – Byn som steg ur havet (Nygård, Bertel)
- Sundom folkskola 1892-1952, historik (Hagman, Ragnar)

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat tilat 905-427-19-4 (Pappila); 905-427-32-0(verstas) 905-427-1-534 (liikekiinteistö) ; 905-427-1-252 (liikekiinteistö); 905-427-39-0 (liikekiinteistö), 905-427-4-168 (peltoalue), 905-427-1-460 (ajorasite Kårkullan tontille) sekä 427-40-2 (Kårkullan alue).

Kiinteistöistä 905-427-4-96 ja 905-427-3-119 osa muutetaan asemakaavalla katualueeksi (nykyinen katulinjaus). Muu osa kiinteistöistä jää asemakaavarajauksen ulkopuolelle.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Sundomin aluetoimikunta
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Kaupunginhallituksen konsernijaosto, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Perusopetus, Varhaiskasvatus, Vammaisneuvosto, Kirjastotoimi, Liikuntapalvelut
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan hyvinvointialue, Pohjanmaan poliisilaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, EPV Alueverkko Oy, Anvia telecom, Viria, Fingrid Oyj.



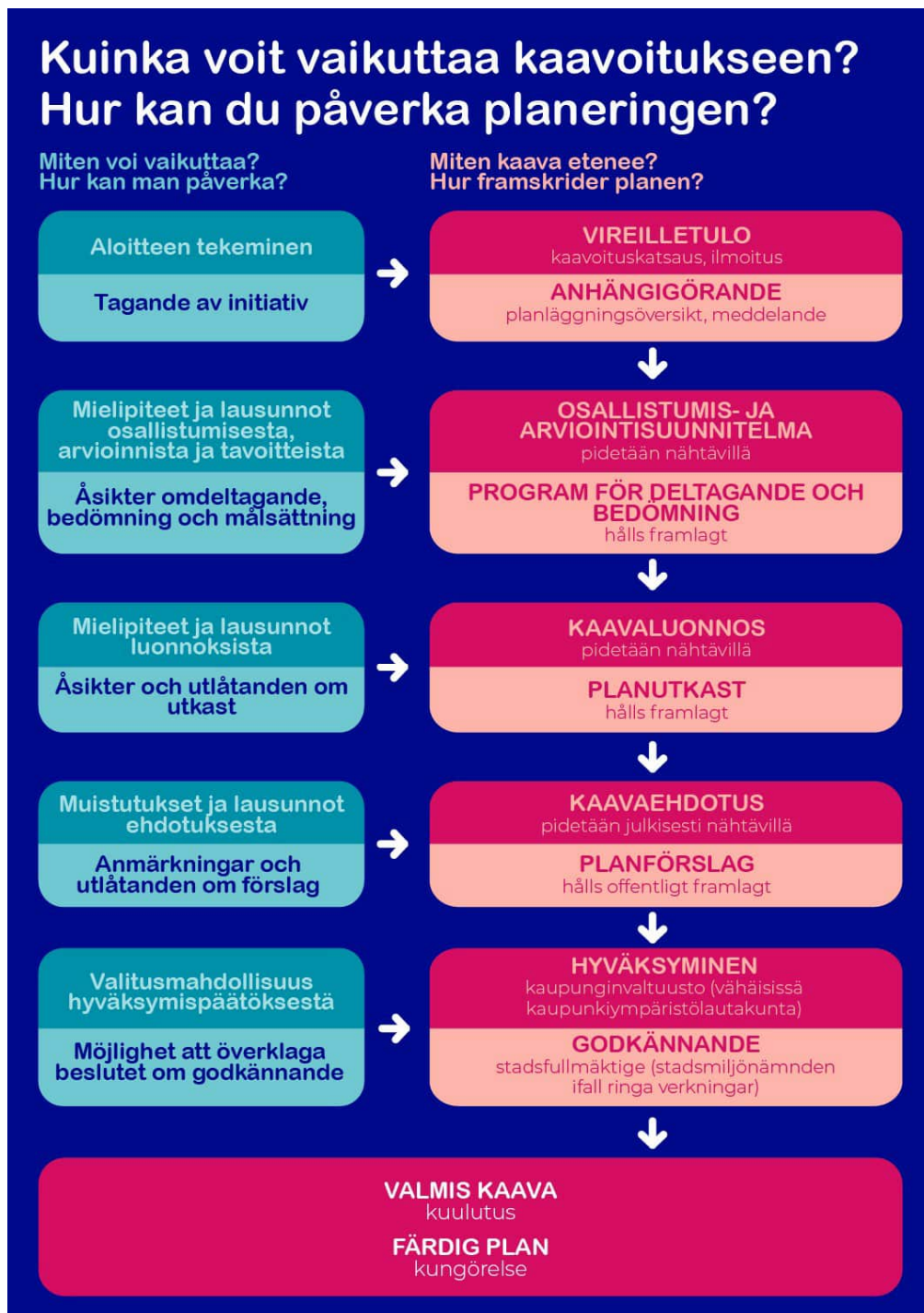
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

**Osallistumisen ja
vuorovaikutuksen
järjestäminen**

Kaavoituksen eteneminen:



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutus käytännön mukaisesti. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.)

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

Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

2. KAAVALUONNOS (valmisteluvaiheen kuuleminen)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS

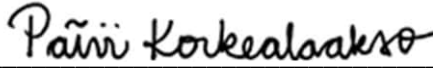
Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä.

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



Vaikutusten arviointi	Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia: • liikenteelliset vaikutukset • vaikutukset ihmisten elinoloihin • vaikutukset ympäristöön • vaikutukset rakennettuun ympäristöön Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.
Viranomaisyhteistyö	Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.
Sopimukset	Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.
Aikataulu	Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2022. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1050
Yhteystiedot	Kaavoitusinsinööri Gun-Mari Back 040 706 4514 gun-mari.back@vaasa.fi Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki 040 508 1003 kati.vuohijoki@vaasa.fi Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160. kaavoitus@vaasa.fi Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Allekirjoitus	 Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Lakiviitteet	Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Sundomin keskusta, OAS-vaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Lausunnot

1.	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.....	2
2.	Elisa Oyj.....	2
3.	Museovirasto.....	2
4.	Pohjanmaan museo	2
5.	Pohjanmaan Liitto.....	3
6.	Pohjanmaan pelastuslaitos	3
7.	Koti- ja laitoshoido.....	3
8.	Sundomin aluetoimikunta.....	3
9.	Suomen Turvallisuusverkko Oy	5
10.	Vaasan Sähköverkko Oy	6
11.	Vaasan vammaisneuvosto.....	6

Mielipiteet

12.	Maanomistaja (Sundom).....	7
13.	Maanomistaja (Sundom).....	7
14.	Pensionärshemföreningen Hemgården r.f.....	9
15.	Sundom bygdeförening.....	9
16.	Sundom samfällighet	11
17.	Vaasan Perheravintolat Oy	11

Lausunnot

1. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	Vastine
Koska kaavahanke koskee aluetta, jolla on maakunnallista kulttuurihistoriallista merkitystä, ELY-keskus varaa itsellään lausuntomahdollisuuden hankkeen luonnos- ja ehdotusvaiheesta. Tässä vaiheessa ELY-keskus katsoo, että hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa on selvitetty riittäväällä tarkkuudella kaavahankkeiden tausta, tavoitteet, osalliset sekä selvitystilanne, jota on tarkoitus tapauskohtaisesti päivittää.	Merkitään tiedoksi.
Sundomin keskustan asemakaava on ensimmäinen varsinaiselle kyläalueelle laadittava asemakaava. ELY-keskus pitää käynnistettyä asemakaavatyötä erittäin tarpeellisena, kun huomioidaan alueella toteutetut ja vireillä olevat rakennushankkeet sekä kyläalueen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo, mikä on huomioitu myös arviointisuunnitelmassa. ELY-keskuksella ei ole hankkeesta tässä vaiheessa asiasta muuta huomautettavaa.	
2. Elisa Oyj	
Elisa Oyj:lla ei ole huomauttamista asemakaavaan. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).	Merkitään tiedoksi.
3. Museovirasto	
Museoviraston ja Pohjanmaan museon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kyseisestä asiasta lausuu Pohjanmaan museo.	Merkitään tiedoksi.
4. Pohjanmaan museo	
Suunnittelualueesta osa kuuluu valmistelussa olevassa uudessa maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön "Östergränden ja Sundomin pappila". Vaasan yleiskaavassa alue on osa kulttuuriympäristön kannalta maisemallisesti tai paikallisesti merkittävää aluetta sk-2. Pohjanmaan maakuntamuseo katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu alueen arvoja ja viety näitä myös suunnittelutyön tavoitteisiin.	Merkitään tiedoksi.

Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	
5. Pohjanmaan Liitto	
Pohjanmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa Sundomin keskustan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mutta tulee mahdollisesti antamaan lausunnon asemakaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
6. Pohjanmaan pelastuslaitos	
Pelastuslaitoksen resurssi- ja onnettomuustilasto PRONTON mukaan kaavoitettavalla alueella on vuosina 2014–2018 tapahtunut 7 pelastuslaitokselta toimenpiteitä vaatinutta onnettomuutta. Kaksi niistä on liikenneonnettomuuksia. Lausunnossa todetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevia kaavoituksen tavoitteita voisi täydentää liikenneturvallisuudella.	Liikenneturvallisuuden parantaminen lisätään asemakaavan tavoitteeksi.
7. Koti- ja laitoshoido	
Ei lausuttavaa, mutta korjausehdotus. Alueella ei ole vanhainkotiä. Hemgårdens vuokraa yksityisesti asuntoja senioreille.	Korjataan
8. Sundomin aluetoimikunta	
Sundomin aluetoimikunta toteaa, että Vaasan kaupunginhallituksen 3.6.2019 hyväksymä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyvin laadittu.	
Sundomin aluetoimikunta tuo esille, että myös kylän muiden keskeisten alueiden suunnittelu on tärkeää.	
Sundomin kylän keskustaan kuuluu mm. Sundomin koulukeskus, Tuuliniityn päiväkotia, Vasa HandiTecin liiketila, Sundomin museoalue, pappila, Eläkeläiskoti Hemgårdens (vanhainkoti), Vaasan Perheravintola Oy markkinointinimellä Grillo ja Amazing Family Gym Sundom. Lisäksi keskusalueen läpi kulkee valtion vilkkaasti liikennöity yhdystie (kylän läpi kulkeva päätie) sekä isompi oja, Ådran. Alue on merkitty kansallisesti arvokkaaksi ja kulttuurihistoriallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi.	
Sundomin aluetoimikunta toteaa, että kaikki rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa ympäristöön sopivaksi, sekä arkkitehtuuriltaan että värityksensä puolesta niin, että uudisrakentaminen luo lisäarvoa. Kulttuuriympäristöön sopimattomat rakennukset pitää voida purkaa tai uudistaa. Aluetoimikunnan mukaan tietä on levennettävä ja parannettava keskustan muun laajentamisen yhteydessä, jotta kokonaisuus toimii turvallisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla jalankulkijoiden, pyöräilijöiden ja autoilijoiden näkökulmasta. Erityisen	Suojeltavia rakennuksia lukuun ottamatta rakennusten omistajat voivat korvata vanhat rakennukset uusilla paremmin ympäristöön sopivilla. Rakennusten toiminta, esimerkiksi kauppa, asettaa suunnittelulle reunaehdot, joiden vuoksi osa rakennuksista ei välttämättä sovi mittakaavallisesti alueen vanhaan rakennuskantaan. Asemakaavamääräyksillä (esimerkiksi julkisivumateriaalit ja värit) pyritään kuitenkin sopeuttamaan uudisrakennukset kulttuurihistorialliseen ympäristöön mahdollisimman hyvin.

tärkeää tämä on oppimiskeskuksen ja päiväkodin läheisyydessä. Sundomin keskustan läpi nykyisin ohjautuva raskas liikenne tulee ottaa huomioon kaavassa.

Ådranin lähiympäristöä tulee siistiä ja sopeuttaa kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen. Kaavassa tulee osoittaa viher- ja puistoalueita.

Ådranin varren maapohja on savea, jonka kantavuus on huono, jolloin raskaan liikenteen painon johdosta ojan pohja painuu ylös. Tämä yhdessä ojan heikon virtauksen vuoksi johtaa siihen, että ojan pohjalla on tiheää kasvillisuutta. Koska Ådranin virtaus on niin huono, padotus aiheuttaa suuren tulvariskin Kronvikintien yläpuolella olevilla alueilla.

Olisi parasta putkittaa Myrgrundintien ja Pohjoiskaaren sillan välinen osuus, jolloin maa-aluetta saataisi hyödynnettyä paremmin. Lisäksi on toivottu, että kaupunki ottaisi vastuun Myrgrundintien ja Kronvikintien välisen osuuden puhdistamisesta.

Ojayhtiön osakkaita ei voi kuormittaa kustannuksilla, joita asemakaavan toteutuminen aiheuttaa Ådranin ylläpidolle. Olosuhteista riippumatta kaupungin on kannettava sekä taloudellinen että tekninen vastuu siitä, että Ådran perataan vähintään joka kolmas vuosi Pohjoiskaaren sillan ja Kronvikintien välillä.

Asemakaava ei saa vaikeuttaa maatalouden harjoittamista Bredsundetilla.

Alueen yrittäjille on annettava toimintamahdollisuuksia. Yrittäjille on annettava etuoikeus maan ostoon kaavanmukaista yritystoimintaa varten, jos kaava muuten huonontaisi heidän toimeetulumahdollisuuksiaan. Vaasan Perheravintolat, Grillo antaa erillisen lausunnon, ja toivomme, että kaupunki ottaa sen huomioon.

Ostoskeskus, tori ja "lähellä sinua" -toimintaa

- ostoskeskukseen tai muualle alueen sisällä tulisi mahdollistaa kukkakauppa, leipomo, baaritoimintaa, lounasravintola sekä kokoustiloja kylän yhdistyksille, yrittäjille ja muille sidosryhmille

- yhteisiä yritystiloja uuden ostoskeskuksen yläkertaan

- tori osana ostoskeskusta toisi yhteenkuuluvuutta kylään

Jotta saavutettaisi paras mahdollinen synergiaetu asukkaiden ja kauppojen välillä sekä Sundomin nykyisen K-kaupan ja uuden KPO-kokonaisuuden välillä, voitaisiin aloittaa asemakaavatyöhön liittyvä hanke, jonka tavoitteena olisi sosiaalisen pääoman ja vahvan yhteishengen kehittäminen kylässä. Hanke toteutettaisiin esimerkiksi Aktion Österbottenin Leader-tuella ja hankkeen omistajana olisi Sundomin aluetoimikunta/Vaasan kaupunki. Sopiva ajankohta hankkeelle voisi olla kevät

Liikenneturvallisuuden parantaminen lisätään asemakaavan tavoitteeksi.

Asemakaavassa annetaan tiealueille aluevaraukset. Yksityiskohtaisemmat ratkaisut määritellään myöhemmin liikennesuunnitelmassa. Sundomintien liikennettä koskevista ratkaisuista on aina neuvoteltava ELY-keskuksen kanssa.

Ongelmasta on toimitettu tieto vastuutahoille, ELY-keskukseen ja Vaasan kuntatekniikkaan.

Asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon Ådran jättämällä riittävästi vapaata tilaa ojan reunoille, jotta ruoppaus on mahdollista jatkossakin. Ojan reuna-alueet on jätetty viheralueeksi tai pelloksi, jolloin asemakaava-alueelta tulevia hulevesiä on helpompi hallita. Asemakaavassa annetaan hulevesiä koskevia määräyksiä.

Asemakaavassa ei määritellä, pysykö Ådran avo-ojana vai putkitetaanko se. Ådran reuna-alueineen määritellään viher- tai suojaviheralueiksi, jolloin putkittaminen ei merkittävästi vaikuta maa-alueen hyödyntämismahdollisuuksiin. Ådranin reuna-alueiden kasvillisuus on tärkeä suojaava elementti, joka erottaa toisistaan kaksi aluetta, joiden rakennuskanta on mittakaavallisesti ja käyttötarkoitukseltaan hyvin erilaista (pappilan ja kotiseutumuseon alue vs. koulukeskuksen ja kaupan alue).

Asemakaavassa pyritään mahdollistamaan useita erilaisia liikerakentamisen paikkoja. Kaavoitettavalla alueella on kuitenkin rajallisesti tilaa.

Vuokrasopimukset ja kiinteistökaupat tehdään kiinteistötoimen ja yritysten välillä. Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma ohjaa kiinteistötoimen toimintaa.

Asemakaavassa määrätään tonttijako, rakennusoikeus ja käyttötarkoitus. Asemakaavatasolla käyttötarkoitus määritellään karkealla tasolla, (esimerkiksi palvelu- ja liiketoimintaa), eikä pystytä tarkasti määrittelemään sitä, minkälaisia toimintoja tai yrityksiä rakennuksiin sijoittuu.

2020. Tämä olisi mahdollista rahoittaa osittain Crowdfundingin kautta. Myös yhteistyö vaasalaisten korkeakoulujen kanssa olisi mahdollista.

Sundomin aluetoimikunta toivoo, että Hemgårdenin seniorikohteen ympäristö säilyy turvallisena ja luonnollisena asuinpaikkana niille vanhuksille, jotka eivät enää voi asua kotona vaan tarvitsevat asumiseen tukipalveluja.

Lähialueella voisi olla myös asuntoja nuoremmille ihmisille, lapsiperheille ja opiskelijoille. Myös uusista nuorille tarkoitetuista asumismuodoista voitaisi keskustella.

Aluetoimikunta toivoo, että pedagoginen toiminta keskitetään nykyisen koulukompleksin ja päiväkodin ympäristöön tien itäpuolelle. Samalle alueelle tulisi suunnitella terveys- ja sosiaalihuollon vastaanotto, joka olisi tarkoitettu koululaisille, äitiysneuvolalle ja lastenneuvolalle sekä vanhuksille.

Sundomin aluetoimikunta painottaa, että Sundomissa tulee olla yhtäläinen palvelutaso kuin muissa Vaasan kaupungin osissa.

Lokal-TV:lle tulee osoittaa tiloja. Sundom Lokal-TV ja Sundomin omatoimikirjasto sijaitsevat tällä hetkellä Sundomin oppimiskeskuksen tiloissa. Ne ovat osa Sundomin imagoa, tulevaisuuden kehittäjiä ja säilyttäjiä.

Sundom skola menetti muutama vuosi sitten oikeuden toimia valmistuskeittiönä. Suosittelemme, että koulun laajentamisen yhteydessä siihen toteutetaan valmistuskeittiö. Keittiötä voitaisiin hyödyntää suuremmissa tapahtumissa, kuten leirikouluissa, jos Öjbergetin toimintaa laajennetaan, ja myös ylimääräisenä keittiönä, jos jotakin yllättävää tapahtuu.

Tiloja eri arkistoille Sundomiin. Toivomme esim., että voitaisiin rakentaa sellainen väestösuoja, minne eri yhdistysten arkistot voitaisiin sijoittaa.

Sundomin keskustan suunnittelu on ainutkertainen mahdollisuus tehdä Vaasassa maaseutuprofilointia, joka luo potentiaalia eko-, reko- ja "lähellä sinua" -ajattelulle. Olisi toivottavaa, että tällainen profilointi ohjaisi suunnittelua nykyaikaisella mutta luonnonmukaisella tavalla – taloudellisesti ja ekologisesti kestävästi, mikä on sundomilaisten tavoite.

Tällä hetkellä Vaasan kaupungin koti- ja laitoshoidon tulosalueella ei ole tavoitteena rakentaa uusia palvelutaloja Sundomin alueelle, mutta asemakaava mahdollistaa alueelle yksityisten tahojen toteuttamana sekä normaalia asuinrakentamista että palveluasumista.

Pääasiassa tässä asemakaavassa määritellään rakennuspaikkoja julkisille ja yksityisille palveluille. Laajempaa keskustelua uusien asuinpaikkojen kaavoittamisesta voidaan käydä vasta tulevaisuudessa, jos Sundomiin tehdään laajempi, vanhojen kyläalueiden tiivistämiseen tähtäävä asemakaava.

Pedagoginen toiminta keskitetään jatkossakin nykyisen koulukeskuksen ympäristöön.

Kaavoituksella on käynnissä kaupunginosakeskustyö, jonka tavoitteena on, että Vaasan aluekeskukset säilyisivät mahdollisimman elinvoimaisena. Työn tavoitteena on tunnistaa tärkeimmät kehitettävät alue- ja kyläkeskukset niin, että käytettävissä olevat resurssit voidaan ohjata näiden keskustojen kehittämiseen. Sundomin keskusta on yksi näistä aluekeskustoista. Kaavoituksen keinot ohjata palvelujen sijoittumista ovat kuitenkin rajalliset. Kaavatasolla luodaan mahdollisuus toteuttaa rakentamista, mutta varsinaisen investointi- tai toteuttamispäätöksen tekee aina se toimiala, joka on vastuussa kyseessä olevan palvelun järjestämisestä.

Kaavoitus toteaa, että aluetoimikunnan esittämät toivomukset koskien julkisia palveluja ovat perusteltuja ja linjassa kaupunginosakeskustyön kanssa. Ne toimitetaan tiedoksi talotoimelle ja niille toimialoille, joita asia koskee.

Lähtökohtaisesti yhdistykset ja yritykset ovat itse vastuussa arkisto- ja toimitilojensa toteuttamisesta ja ylläpidosta. Tasapuolisuuden vuoksi kaupunki ei voi toteuttaa tiloja vain osalle yhdistyksistä.

Sundomin alueen tarveselvitysryhmä on kokouksessa 17.2.2020 ilmoittanut kaavoitukselle, että Sundomin koulun laajennuksen yhteydessä ei ole tarkoitus toteuttaa kouluun valmistuskeittiötä, vaan Sundom Skolan tarpeisiin riittää palvelukeittiö.

9. Suomen Turvallisverkko Oy

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

Merkitään tiedoksi.

10. Vaasan Sähköverkko Oy	
Annamme varsinaisen lausunnon luonnosvaiheessa. Tässä tiedoksi alueen kaapeliverkon sijaintitiedot ETRS GK 22 koordinaatistossa. Määrittelemme mahdolliset muuntamopaikat ja tarvittavat rasitteet luonnosvaiheessa	Merkitään tiedoksi.
11. Vaasan vammaisneuvosto	
Vaasan vammaisneuvostolla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi

Mielipiteet

12. Maanomistaja (Sundom)	Vastine
Nykyisessä yleiskaavassa noin 1/3 kiinteistöstä on merkitty virkistysalueeksi. Koska yrittäjät ovat osoittaneet kiinnostusta aluetta kohtaan, mielestämme koko kiinteistö on varattava kaupalle ja välttämättömälle palvelulle. Mielestämme asemakaavaehdotuksessa on varattu liian vähän maata kaupalliseen tarkoitukseen. Suunniteltu virkistysreitti, joka yleiskaavan mukaan sisältyy asemakaava-alueeseen, voidaan hyvin sijoittaa Ådranin toiselle puolelle.	Yleiskaavojen aluerajaukset ovat aina ohjeellisia. Kulkureittien linjauksia ja käyttötarkoitusten rajoja ei ole tarkoitettu tulkittavaksi kirjaimellisesti, vaan ne määritellään asemakaavassa tarkemmin. Kyseessä olevalla tilalla rakentamismahdollisuuksiin vaikuttaa maanpinnan korkeusasema, joka on alueen matalin. Kiinteistö sijaitsee avoimessa paikassa peltomaisemassa. Paikalla, joka sopisi parhaiten rakentamiselle, kulkee yhdyskuntateknisiä johtoja, joille perustetaan asemakaavassa rasitteet. Yleinen periaate on, että mikäli johtoja joudutaan siirtämään rakentamisen vuoksi, rakennushankkeeseen ryhtyvä maksaa siirron. Edellä mainituista syistä luonnosvaiheessa osoitetaan kiinteistölle rakennuspaikka vain pienimuotoiselle rakentamiselle. Toisessa luonnosvaihtoehdossa ei osoiteta kiinteistölle rakennuspaikkoja. Asemakaavaan ei luonnosvaiheessa merkitä Ådranin reunalle yleiskaavassa määriteltyä virkistysreittiä, sillä Ådranin reunoille tarvitaan säännöllistä ruoppaustyötä varten runsaasti tilaa.
13. Maanomistaja (Sundom)	
Mikäli KPO rakentaa S-marketin, sen ulkonäön ja rakennustavan tulee poiketa täysin seudun vastaavista marketeista. Marketin väri, muoto, koko, pysäköinti jne tulee sovittaa ympäröivään rakentamiseen.	Vähittäiskauppa toimintana asettaa suunnittelulle reunaehdoja, joiden vuoksi kaupallisia rakennuksia ei ole mahdollista sovittaa mittakaavallisesti alueen vanhaan rakennuskantaan. Asemakaavamääräyksillä (esimerkiksi julkisivumateriaalit, värit, mainoslaitteet, pysäköintialueen jäsentely ja istutukset) pyritään kuitenkin sopeuttamaan uudisrakennukset kulttuurihistorialliseen ympäristöön mahdollisimman hyvin. Myös viheralueiden ja istutettavien alueiden sijoittelulla pyritään vaikuttamaan siihen, miten rakennukset istuvat ympäristöönsä. Polttoaineen jakelupisteen ulkonäköön ei juurikaan voida vaikuttaa kaavamääräyksillä.
Marketin sijoittamista aivan oppimiskeskuksen ja päiväkotitoiminnan läheisyyteen tulee harkita sekä miljöön että liikenne- ja meluseikkojen kannalta. Myös vaikutuksia lasten ja nuorten ruokailutapoihin tulee harkita; syntykö koulun ja marketin välille liikennettä välitunneilla?	Liikenneturvallisuuden parantaminen lisätään asemakaavan tavoitteeksi.
Marketille ihanteellinen paikka ei ole keskellä asuinalueita vaan asutuksen reunamilla, jonne kylän meno-/tuloliikenne sijoittuu luonnollisella tavalla. Esim. Myrgrundintien vasemmanpuoleinen alue tuulivoimalan lähellä olisi sopiva paikka. Tämä alue ei melun takia sovellu asuntojen rakentamiseen ja se voitaisiin siksi käyttää pienteollisuuden ja palveluiden tarpeeseen.	Yleiskaavassa on osoitettu Myrgrundintien / Sundomintien varrelle kolme paikkaa palveluille, kaupalle ja hallinnolle (P tai P1). Eteläisin niistä on Översundomissa nykyisen kaupan alueella, keskimäinen Yttersundomissa kaavoitettavalla alueella ja pohjoisin Myrgrundissa heti Myrgrundinsillan eteläpuolella. Kaavoitettava alue on näistä kolmesta suurin ja se on myös maakuntakaavassa määritelty

	lähipalvelukeskukseksi. Kaupallisen toiminnan sijoittaminen alueelle on myös historiallisesti perusteltua. Alueelle on jo kauan keskitetty julkisia ja kaupallisia palveluita. Yleiskaava ei ohjaa sijoittamaan palveluita mielipiteessä ehdotettuun paikkaan tuulivoimalan ja Myrgrundintien väliselle alueelle, vaan se on määritelty teollisuusalueeksi. Sijainti olisi henkilöautoliikenteen kannalta kaupalle toimiva. Lähipalveluiden sijoittamisessa tulee kuitenkin ottaa huomioon Vaasan kaupungin strategian mukaisesti myös kestävät liikkumismuodot (kävely, pyöräily, joukkoliikenne). Mielipiteessä ehdotettu paikka ei ole vanhojen kyläalueiden asukkaiden näkökulmasta kovin hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Vieressä olevan laajan Natura-alueen vuoksi lähes koko Myrgrundintien länsipuoli jää tulevaisuudessakin rakentamattomaksi alueeksi. Saavutettavuus kevyen liikenteen keinoin jää siis tulevaisuudessakin-Sundomin vanhoja kyläalueita heikommaksi.
Vanhan koulun tontilla on edelleen yksi rakennus. Se tulee kunnostaa, ja sen julkisivu palauttaa alkuperäiseen asuun.	Vuoden 2013 inventoinnissa esitettiin suojeltaviksi vanhan kansakoulun lisärakennus Nyskolan ja kansakoulun piharakennus. Vuonna 2020 inventointityöryhmä totesi, että pihapiirin tärkeimmät arvot menetettiin silloin, kun koulun päärakennus paloi. Pihapiirin säilyneillä rakennuksilla on kulttuurihistoriallista ja rakennusten ikään liittyvää arvoa. Nyskolan-rakennuksella on myös rakennustaiteellista arvoa, josta osa on menetetty tehtyjen muutosten myötä. Nyskolan-rakennukseen on veneverstastoiminnan aikana tehty suuria muutoksia, joiden vuoksi sen ulkoasu ei enää vastaa alkuperäistä. Sisätiloissa ei ole enää havaittavissa alkuperäinen huonejako, sillä verstastoiminnan tilantarpeen vuoksi väliseiniä on purettu. Talousrakennus on säilynyt alkuperäisemmässä asussa, mutta yksittäisenä rakennuksena se on tavanomaisempi, eikä se edusta koulurakentamista, johon kokonaisuuden arvot liittyvät. Asemakaava ei käytännössä mahdollista näiden rakennusten säilymistä.
Valitettavasti vanhan koulun päärakennus paloi maan tasalle noin 20 vuotta sitten. Mikäli mahdollista se tulisi korvata muotokieleltään vanhaa vastaavalla rakennuksella, joka sopisi suunnittelualueen lähellä olevien asuintalojen kanssa yhteen.	Asemakaavassa osoitetaan vanhan kansakoulun pihapiirin tilalle kaupallista rakentamista ja sen tarvitsemaa pysäköintialuetta.
Sundomin kotiseutumuseo ja tuulimylly ovat kaava-alueen rajanaapureita. Lisäksi ympäristössä on vanhoja asuintaloja, joita on kunnostettu vanhaan tyyliin. Kaavoitettavan alueen uudisrakennukset tulee rakentaa niin, että ne sopivat arkkitehtuuriltaan ympäröivään rakennuskantaan.	Asemakaavamääräyksillä (esimerkiksi julkisivumateriaalit, värit, mainoslaitteet, pysäköintialueen jäsentely ja istutukset) pyritään kuitenkin sopeuttamaan uudisrakennukset kulttuurihistorialliseen ympäristöön mahdollisimman hyvin. Myös viheralueiden ja istutettavien alueiden sijoittelulla pyritään vaikuttamaan siihen, miten rakennukset istuvat ympäristöönsä.

Iltaikävelylläni otin valokuvia lähiympäristön rakennuksista. Ottaen huomioon kaupalliset intressit ja sen mitä kaupunki/kunta aikaisemmin on rakentanut alueelle, olen hyvin skeptinen sen suhteen, että kaupat, toimistot ja kaupalliset rakennukset voitaisi integroida alueelle. Vaakalaudalla on vanhan kylän keskeisimpien osien asuinympäristö.	
14. Pensionärshemföreningen Hemgården r.f	
- Sundomin eläkeläisyhdistys (Sundom pensionärshemsförening) pitää myönteisenä, että Sundomin asemakaavoitus on käynnistetty. Toivomme, että mielipiteemme olisivat hyödyksi. Toivomme vuorovaikutusta hankkeen edetessä, mielellään suoran dialogin muodossa.	
- PY-alueelle, jossa meidän kiinteistömme sijaitsevat, toivoisimme uutta rivitalorakentamista, jossa olisi eläkeläisille/vanhuksille sopivia pieniä asuntoja (kaksioita), koska niille on kylässä kysyntää.	Asemakaava mahdollistaa alueelle sekä normaalia asuinrakentamista että palveluasumista.
- Laajentakaa kaavoitettavaa aluetta niin, että se ulottuu Kuutsintielle saakka. Valtaoja Ådranin viertä pitkin kulkeva ulkoilureitti tulee siirtää kulkemaan Kuutsintietä pitkin.	Asemakaavan rajausta on määritelty pääasiassa sille alueelle, joka on ylemmillä kaavatasoilla osoitettu Sundomin keskustaksi. Asemakaavaan ei luonnosvaiheessa merkitä Ådranin reunalle yleiskaavassa määriteltyä virkistysreittiä, sillä Ådranin reunoille tarvitaan säännöllistä ruoppaustyötä varten runsaasti tilaa.
- Mitä tulee maakuntakaavaan, pidämme tärkeänä sitä, että uudisrakentaminen harmonisoi aluetta, joka jo nykyisin on sekoitus historiallista kulttuuriympäristöä ja uudempaa arkkitehtuuria.	Asemakaavamääräyksillä (esimerkiksi julkisivumateriaalit ja värit) pyritään sopeuttamaan uudisrakennukset ympäristöön mahdollisimman hyvin.
- Lämpökululiikenne on lisääntynyt kylässä viime vuosina. Tilannetta tulee tarkastella koululaisten ja lasten liikenneturvallisuuden takaamiseksi. Näsintien risteykseen ehdotetaan liikennepyörää. Lisäksi voitaisiin rakentaa kevyen liikenteen väylä virkistys- ja vapaa-aikakäyttöön, niin että vanhuksat voisivat helpommin liikkua alueen keskusta.	Liikenneturvallisuuden parantaminen lisätään asemakaavan tavoitteeksi. Sundomintie ei ole Vaasan kaupungin ylläpitämä katu, joten päätökset siitä koskevasta suunnittelusta tekee Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ELY-keskuksen kanssa käydään tarkempaa keskustelua kaavaratkaisusta. Asemakaavassa varataan tilaa Sundomintien, Kuutsintien ja Kronvikintien katu- ja liikennealueille, jotta niiden varsille voidaan tulevaisuudessa toteuttaa kevyen liikenteen väyliä. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan pappilan ja kaupan alueen välille ohjeellinen virkistysreitti ja sen varrelle leikki- ja oleskelualue.
15. Sundom bygdeförening	
Uudisrakentaminen	Rakennusten toiminta, esimerkiksi kauppa, asettaa suunnittelulle reunaehdot, joiden vuoksi osa

Yhdistys toivoo, että kaava-alueen uudisrakentamisessa seurataan perinteistä vanhaan kulttuurimaisemaan sopivaa rakennustyyliä. Uudet rakennukset, myös liikerakennukset, tulisi toteuttaa puurakenteisina niin pitkälle kuin tämän päivän modernissa yhteiskunnassa on mahdollista. Uudet talot tulisi rakentaa siten, että ne näyttäisivät siltä, että ne olisivat aina olleet siinä.

Alueen liikenne

Yhdistyksen mukaan kaava-alueella on erittäin vaikeita, puutteellisia ja vaarallisia liikennetkaisuja, jotka ovat kehittyneet pitkällä aikavälillä ilman kokonaisvaltaista suunnittelua.

Sundomin läpikulkuliikenne on lisääntynyt huomattavasti viime vuosina, myös raskas liikenne. Toivottavaa olisi, että Vaasan kaupunki ja valtion tieviranomaiset järjestävät suunnittelun niin, että Sundomin keskustaan saadaan turvalliset liikenneväylät.

Tämä koskee esimerkiksi koulun saattoliikenteelle varattua parkkipaikkaa, turvallisia pyöräilyreittejä, ylityspaikkoja oppimiskeskuksen ja museoalueen kohdalla, kuten myös toimivia kulkuväyliä palvelupisteiden välillä (suunnitellut kaupat ja palveluasuminen) jne.

Sundomin museo

Museo on ollut Sundom Bygdeföreningin omistuksessa syksystä 2018 asti. Pitkän hiljaiselon jälkeen museoalue tulee taas toimimaan kylän kokoontumispaikkana. Yhdistys vuokraa Mydgrundintien länsipuolella sijaitsevaa 1760 m² laajuista Myllymäen aluetta sekä tien itäpuolella sijaitsevaa 2860 m² laajuista museoaluetta.

Yhdistys käyttää alueen länsiosaa museokävijöiden pysäköintipaikkana ja pysäköintialuetta tullaan vielä kehittämään. Museotontilta puuttuu pysäköinti. Yleisötilaisuus voi helposti tuoda alueelle 200 ihmistä tai enemmän.

Näiden yksiköiden välille tulee rakentaa suojatie.

HUOM! Suurin sallittu nopeus Jaakonkujan ja Kronvikintien risteyksen välisellä tieosuudella tulee laskea. Se on tällä hetkellä hiukan Jaakonkujasta eteenpäin 50 km/h, HUOM! Yhdistys on aikaisimmissa kirjelmässään peräänkuuluttanut 40 km/h nopeusrajoitusta oppimiskeskuksen kohdalla.

Kotiseutuyhdistys toivoo, että kaavoituksen yhteydessä tutkitaan, voidaanko museoalueen pohjoispuolella oleva kaupungin omistama kolmikulmainen alue suunnitella täydentäväksi pysäköintialueeksi.

"Kauppa tai kauppakeskuskokonaisuus"

Suunnitelmassa, joka mahdollistaa yksittäisen kauppaketjun asettumisen keskelle kylää, tulee myös ottaa huomioon muiden intressiryhmien tarpeet.

Kylän yhdistyksillä on konkreettinen tarve saada palonkestävät arkistointitilat. Nykyisin kotiseutuyhdistys hoitaa kylän

rakennuksista ei välttämättä sovi mittakaavallisesti alueen vanhaan rakennuskantaan. Asemakaavamääräyksillä (esimerkiksi julkisivumateriaalit ja värit) pyritään kuitenkin sopeuttamaan uudisrakennukset kulttuurihistorialliseen ympäristöön mahdollisimman hyvin.

Liikenneturvallisuuden parantaminen lisätään asemakaavaan tavoitteeksi.

Sundomintie ei ole Vaasan kaupungin ylläpitämä katu, joten päätökset sitä koskevasta suunnittelusta tekee Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ELY-keskuksen kanssa käydään tarkempaa keskustelua kaavaratkaisusta.

Asemakaavassa varataan tilaa Sundomintien, Kuutsintien ja Kronvikintien katu- ja liikennealueille, jotta niiden varsille voidaan tulevaisuudessa toteuttaa kevyen liikenteen väyliä.

Korttelialueiden, esimerkiksi koulun alueen sisäistä liikennettä ei määrätä asemakaavassa tarkasti, mutta liikennetkaisuja on tutkittu samalla, kun on suunniteltu alueen lisärakentamismahdollisuuksia.

Kotiseutumuseon nykyinen pysäköintipaikka osoitetaan asemakaavassa ohjeellisena paikalle, johon se on jo kaavan laatimishetkellä toteutunut. Pysäköintipaikka sijoittuu eri puolelle Sundomintietä kuin itse museoalue, eikä pysäköintipaikalta ole tällä hetkellä turvallista yhteyttä museolle. Asemakaavassa osoitetaan tilavaraus Sundomintien varteen, mikä mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Sundomintien länsireunaan. Näin voidaan siirtyä turvallisesti pysäköintipaikalta Näsintien risteyksen suojatielle ja sitä kautta museolle. Asemakaavassa voidaan tehdä vain tilavaraus ja päätöksen suojatien tai kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta tekee ELY-keskus.

Vaasan kuntatekniikan liikennesuunnittelupuoli on ottanut kantaa asiaan ja todennut, että kotiseutumuseon kohdalla ei ole paras mahdollinen paikka suojatielle.

Asemakaavaluonnoksessa mahdollistetaan pienikokoisen pysäköintipaikan rakentaminen kyseiselle alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi pysäköintipaikkoja henkilöille, joilla on liikuntarajoitteita.

Asemakaavassa pyritään mahdollistamaan useita erilaisia liikerakentamisen paikkoja. Kaavoitettavalla alueella on kuitenkin rajallisesti tilaa.

Asemakaavassa määrätään tonttijako, rakennusoikeus ja käyttötarkoitus. Asemakaavatasolla käyttötarkoitus

yhdistysten materiaalin arkistoinnin entisessä pankkiholvissa, jota se vuokraa. Keskukseen tulee suunnitella lounasravintoloita ja vastaavia toimintoja. Tämä on tärkeää mm. Hemgårdenin alueen asukkaille, jotka asuvat kävelyetäisyydellä keskustasta. Keskustassa tulisi olla myös varauksia ulkotoiminnoille (esim. skeittiramppeja), jotka tekisivät kokonaisuudesta vetovoimaisemman ja elävämmän.	määritellään karkealla tasolla, (esimerkiksi palvelu- ja liiketoimintaa), eikä pystytä tarkasti määrittelemään sitä, minkälaisia toimintoja tai yrityksiä rakennuksiin sijoittuu. Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan virkistysalueelle leikki- ja oleskelualue, jolle on mahdollista toteuttaa erilaisia toimintoja.
16. Sundom samfällighet	
Todettiin, että kaavoituksen lähtökohta on lupaava. Sundom samfällighet edellyttää rakentavaa vuorovaikutusta ja hyvää tiedon kulkua kaavoituksen aikana.	Merkitään tiedoksi.
17. Vaasan Perheravintolat Oy	
Haluamme tuoda esiin toiveitamme Sundomin keskustan aloitetusta kaavoituksesta. On myönteistä, että alue kehitetään tulevaisuutta ajatellen. Olemme pyörittäneet Grillon toimintaa yli 10 vuoden ajan. Olemme aloittaneet nollasta ja nyt toimintamme on vakiintunut nykyiselle paikalle. Toivomme, että saamme pysyä samalla paikalla ja samassa rakennuksessa. Rakennus on meidän omistuksessa. Olemme jo maksaneet maanrakentamisesta, liittymistä ja hoitaneet muita maksuja, muuttaminen on kallista. Haluamme pidemmän vuokrasopimuksen kaupungin kanssa tai ostaa maata.	Asemakaavan toteutuminen johtaa siihen, että Grillikioski Grillo joudutaan siirtämään nykyiseltä paikaltaan. Luonnosvaiheessa on tutkittu myös sellaisia vaihtoehtoja, joissa Grillo pysyisi nykyisellä paikallaan. Jotta kauppa mahtuu tontille järkevällä tavalla, sen toteutuminen edellyttää joko Grillon siirtymistä tai entisen Waaskon rakennuksen (nykyinen Family Gym) purkamista. Kokonaisuus huomioiden grillin siirtäminen on teknis- taloudellisesti toteutuskelpoisempi ratkaisu. Lisäksi kaavoitus pitää erittäin tärkeänä, että alueelle voidaan osoittaa kaupan tontin lisäksi muitakin tontteja liikerakentamiselle, minkä vuoksi Family Gym – rakennuksen säilyttäminen tai korvaaminen uudella vastaavan kokoluokan rakennuksella on haluttu mahdollistaa asemakaavassa. Tästä johtuen kaavaluonnoksessa on päädytty esittämään ratkaisua, jossa grilli sijaitsee uudessa paikassa (kaksi vaihtoehtoa). Kaavan toteuttaminen vaatii eri osapuolten välistä sopimusta grillin siirron toteuttamisesta.

ak1050 Sundomin keskusta

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet (lyhennettyinä) sekä kaavoituksen vastineet niihin

Lausunnot

1.	Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
2.	Pohjanmaan Pelastuslaitos.....	4
3.	Pohjanmaan liitto	5
4.	Pohjanmaan museo	6
5.	Vaasan Sähköverkko Oy	6
6.	Fingrid	7
7.	Sundomin aluetoimikunta.....	7

Lausunnot

1.	Yksityishenkilö A	9
2.	Yksityishenkilö B	9
3.	Yksityishenkilö C	9
4.	Yksityishenkilö D	11
5.	Yksityishenkilö E	12
6.	Vaasan Perheravintolat Oy.....	13
7.	Sundom bygdeförening.....	13
8.	Ådran, Bredsundsträsket jämte bigrenars dikessammanslutning	16
9.	Yksityishenkilö F.....	16
10.	Yksityishenkilö G	17
11.	Yksityishenkilö H.....	17
12.	Yksityishenkilö J	18
13.	Yksityishenkilö K	19
14.	Yksityishenkilö L.....	19
15.	Pensionärshemsföreningen Hemgården r.f.....	19
16.	Vaasan Rakennuskorjaus Oy.....	20

Lausunnot

1. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Vastine
Aluidenkäyttö Luonnosvaiheen yhteydessä on selvitetty laajasti hankkeen vaikutuksia alueen kulttuuri- ja liikenneympäristöön ja nämä vaikutukset on kuvattu hyvin kaavaselostuksessa. Selostuksessa on myös tuotu hyvin esille eri intressiryhmien tavoitteita alueen kehittämisen suhteen. Kaava-alueella sijaitsee pääosa alueen koulu- ja päivähoitopalveluista sekä merkittäviä yksittäisiä rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita (pappilan seutu ja museoalue). Kaavaselostuksessa on tuotu hyvin esille alueelle suunnitellun maankäytön ja liikenneturvallisuuden välinen ristiriita, jota Sundomintien erikoiskuljetusreitti status vielä vaikeuttaa. Uusien kaupallisten palveluiden liikennemäärät on arvioitu 'Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/ 2008)' oppaan pohjalta. Alueen sijainti ja liikennetarve huomioiden oppaan laskennallisia arvoja voi pitää suunnittelun kannalta riittävinä. Keskustan alueella yleinen nopeusrajoitus on 50 km/t, mutta sekä kaavassa ja tiesuunnitelmassa liikennealueelle ja sen tuntumaan tulisi osoittaa tilannenopeuksia pienentäviä rakenteellisia ja visuaalisia hidasteita, joita kaavaselostuksessa on kuvattu. Alueen liikenneturvallisuuden parantamisen kannalta keskeisin hanke on nk. Satamatien toteutus, mikä ohjaisi pääosan alueen läpi kulkevasta raskaasta liikenteestä sekä erikoiskuljetuksista kyläalueen ulkopuolelle. Alueidenkäytön näkemyksen mukaan Sundomin keskustan liikenteellisten asemakaavaratkaisujen tuleekin parantaa liikenneturvallisuutta kyläkuvan ja maiseman kannalta kestävin toimin. Mahdollisen alikulun toteutus ei välttämättä paranna liikenneturvallisuutta, jos keskustan kannalta tärkeimpänä tavoitteena on ajonopeuksien pienentäminen ja kevyenliikenteen priorisointi. Luonnosvaiheen vaihtoehdossa 2. keskustan kaupalliset palvelut on sijoitettu maisemarakenteen kannalta paremmin. Ratkaisussa on myös huomioitu hyvin toritilan sijoitus sekä rakentamisen kylärakenteeseen sopiva pienipiirteisyys. Vaihtoehto mahdollistaa tarvittaessa myös PL korttelialueen ajorasitteen liikerakennusten korttelialueen (KL) kautta Kronvikintieltä.	Asemakaavaan ei ole määritelty tilavarausta Sundomintien alikululle. Asiasta on sovittu Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen liikennevastuualueen kanssa. Ehdotusvaiheessa päädyttiin vaihtoehtoon 1 pääasiassa siksi, että se oli Grillikioski Grillon omistavan yrittäjän toivomus. Yrittäjän mielestä sijainti torialueen laidalla olisi liikenteellisesti vaikea. Grillikioski on hyödyntänyt kesäaikaan toiminnassaan peltoaluetta erilaisiin tapahtumiin.

Vaihtoehto 1:ssä on osoitettu rakennusaloilla paremmin/tarkemmin korttelien 7 ja 5 (PL-1 ja AP-korttelialueet) tavoiteltu rakennustapa ja kyläkuvaan sopeuttavaa rakennustapaa on ohjeistettu riittävästi selostuksessa ja muissa kaavamääräyksissä.

Suunnittelussa on huomioitu alueen arvokas rakennuskanta monipuolisesti. Myös ympäristöarvot on huomioitu maankäyttöratkaisuissa.

Suojeluesitysten lisäksi selostuksessa on huomioitu hyvin myös alueen maisemarakenne. Sen ylläpitoa koskevia määräyksiä olisi kuitenkin hyvä tarkentaa vielä ehdotusvaiheen kaavamääräyksissä.

Sundomin vanhaa koulurakennusta koskeva suojelutarve tulisi arvioida vielä ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaselostuksessa ja määräyksissä tulee tarvittaessa huomioida happamat sulfaattimaat ja hulevesiratkaisut

Lisäksi tulisi arvioida liikerakentamisen vaikutuksia alueen kaupallisten palveluiden toimivuuteen ja kilpailukykyyn.

Koska palvelurakentamisen tulevaisuus Pohjanmaan hyvinvointialueella on epäselvä, alueen rakennusalat määriteltiin luonnosvaihetta väljemmin. Sanallisilla määräyksillä kuitenkin ohjataan uudisrakentamisen suunnittelua niin, että rakennukset sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön.

Viheralueiden ylläpitoa koskevia ohjeita annetaan viheralueen hoitoluokituskartassa, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Arviointiryhmä totesi, että Sundomin vanhalle koulurakennukselle ei osoiteta suojelumerkintää.

Luontoselvitystä on täydennetty lisäyksellä, joka koskee hulevesiä ja happamia sulfaattimaita. Myös asemakaavamääräyksiä on täsmennetty luontoselvityksen ja asiantuntijoiden ohjeiden perusteella.

Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu selvitys asemakaavan kaupallisista vaikutuksista. Ehdotusvaiheessa päivittäistavarakaupalle sallittu rakennusoikeuden määrä on vähennetty.

Liikennevastuualue

Sundomintie ja Näsintie on merkitty asemakaavaluonnokseen LT-merkinnällä. Kronvikintie on merkitty toisessa vaihtoehdossa kaduksi ja toisessa LT-merkinnällä. Kronvikintie ja Näsintie tulee asemakaavassa merkitä kaduiksi. Sundomintiellä voidaan käyttää LT-merkintää.

Kaupungilla on käynnissä tiesuunnitelman laatiminen kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi Kronvikintielle. Sen yhteydessä Kronvikintie tulee lakkauttaa maantienä. Tiesuunnitelman tulee olla yhtenevä asemakaavan kanssa tiesuunnitelman hyväksymisvaiheessa.

Vaihtoehdossa 2 on esitetty Sundomintien tiealueelle istutettava puurivi. Liikennevastuualueen näkemyksen mukaan puurivi tulee kuitenkin sijoittaa korttelin puolelle vaihtoehdon 1 mukaisesti. Sundomintie on myös erikoiskuljetusreitti, jolla tulee turvata 7x7x40 m kuljetusten liikennöinti.

Nykyiset tiet on määritelty katu- ja liikennealueiksi Ely-keskuksen ohjeistuksen mukaisesti. Kronvikintien osalta on huomioitu käynnissä oleva Kronvikintien kevyen liikenteen väylän suunnittelu.

Puurivi on ehdotusvaiheessa sijoitettu Sundomintien liikennealueelle. Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen ja Vaasan kaupungin välisessä kokouksessa on todettu, että a puurivin istuttamisesta ja hoidosta aiheutuvista kustannuksista voidaan erikseen sopia kaupungin ja Ely-keskuksen välillä. Erikoiskuljetusreitin tilantarve on huomioitu asemakaavatyössä.

Kaava-alueella on tiedostettuja liikenneturvallisuusongelmia. Turvattomuutta koetaan etenkin kevyen liikenteen osalta Sundomintie ylityksissä. Uusi kaupan keskittymä tulee lisäämään alueelle suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä ja kevyen liikenteen ylitystarvetta Sundomintien yli.

Liikenteen yleisen kasvun lisäksi kaavaratkaisuissa tulee huomioida myös se, että Wärtsilän myötä liikennemäärät Sundomiin tulevat kasvamaan.

ELY-keskus on tuonut esille 29.10.2019 pidetyssä neuvottelussa, että Sundomintielle koulukeskuksen ja kaupallisten palveluiden välille tulisi harkita kevyen liikenteen alikulkua ja sen toteutuminen pitäisi mahdollistaa kaavassa. Asemakaavaluonnoksen ratkaisua ei ole perusteltu riittävästi.

Sundomintieltä voidaan osoittaa suora liittymä PL-alueelle, vain jos kaavamerkinnoin voidaan varmistua siitä, että liikennöinti on vähäistä. PL-merkintä mahdollistaa monenlaista toimintaa, joka aiheuttaa paljon asiakasliikennettä. Vaihtoehdossa 2 PL-korttelin yhteydessä oli grilli, joka lisäisi liittymän liikennöintiä entisestään.

Alueella ei ole riittävästi tilaa alikululle. Lisäksi pehmeän maaperän ja matalan sijainnin vuoksi alikulusta tulisi kallis ja vaikeasti ylläpidettävä. Kevyen liikenteen alikulkutunnelille ei myöskään löydy sellaista paikkaa, jonka kautta ohjautuisi kaikki koululle suuntautuva liikenne. Alikulkutunnelilla ei ratkeaisi laajempi Sundomin kylää koskeva ongelma, joten kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta parempi ratkaisu olisi pyrkiä hidastamaan alueen liikennenopeuksia.

1.4.2022 pidetyssä Ely-keskuksen liikennevastuualueen ja Vaasan kaupungin välisessä työkokouksessa todettiin, että alikulku ei ole Ely-keskukselle kynnyskysymys ja että tässä ympäristössä myös suojatie voi olla myös toimiva ratkaisu. Tilastojen mukaan alueella ei ole viimeisen 5 vuoden aikana tapahtunut henkilövahinkoja.

Keskustelujen pohjalta päädyttiin siihen, että asemakaavaan ei osoiteta alikulkutunnelin paikkaa, eikä tehdä tilavarausta tunneliin johtaville luiskille.

1.4.2022 pidetyssä Ely-keskuksen liikennevastuualueen ja Vaasan kaupungin välisessä työkokouksessa todettiin (Ely-keskus), että koska risteykseen ei toteuteta alikulkutunnelia, kääntyvät kaistat aiheuttaisivat turvallisuusriskin kevyen liikenteen ylitykselle.

Keskustelujen pohjalta päädyttiin siihen, että asemakaavaan ei tehdä tilavarausta kääntyville kaistoille.

Korttelialueen rakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheen jälkeen (luonnosvaiheessa rakennusoikeutta oli 400 k-m² ja ehdotusvaiheessa 250 k-m².) Grillikioski Grillo ei myöskään ehdotusvaiheessa sijoitu kyseiselle korttelialueelle, vaan KL-korttelialueelle, jonka liikenne ohjautuu Kronvikintien kautta.

2. Pohjanmaan Pelastuslaitos

1. Asemakaavan yleismääräyksen mukaan kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi, korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Määräystä tulee täydentää lauseella, jonka mukaan rakennelmien sijoittelussa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tilantarve. Täydennys ohjaisi paloturvallisuuden huomioimiseen jo rakennussuunnittelussa, ennen varsinaista rakennuslupakäsittelyä.

Vastine

Täydennetään

2. Myös YM/s korttelialueen asemakaavamääräystä tulee täydentää vastaavalla määräyksellä.
3. Pelastusviranomaisen suosittelee tutustumista paloturvallisuutta koskeviin määräyksiin. Huomioimalla säädökset jo rakennusalojen sijoittelussa, vältetään palomuurien rakentaminen ja usein myös palo-osastointi. Tilanne olisi parannettavissa esimerkiksi:
- korttelissa 7. PL1 (Kårkulla serviceboende) jossa talousrakennuksen rakennusala on kiinni tontin rajassa ja vastakkaisella rakennuspaikalla lieenee rakennusoikeutta.
 - korttelissa 5. AP (Hemgården) jossa muuntamon rakennusala on lähellä asuinrakennuksen rakennusala (muuntajan suojaetäisyys on muuttunut viidestä kahdeksaan metriin).
 - huomioimalla korttelissa 5. SR (Pappilan alue) edellä mainitut määräykset, vältetään tai ainakin lievennetään palo-osastoinnin edellä kuvattuja vaikutuksia. Ohjeita ja tarvittaessa neuvoja saa pelastusviranomaiselta.

3. Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 Östergränden ja Sundomin pappila on määriteltä maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Lisäksi alue rajautuu Söderfjärdenin alueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisema). Lausunnon mukaan tämä on huomioitu asemakaavaluonnoksessa hyvin.

Asemakaava nostaa esiin Sundomin kylän saapumisalueen muodostamalla kokonaisuuden, joka koostuu kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot huomioon ottavista yhteiskunnallisista toiminnoista. Pohjanmaan liitto katsoo, että on hyvä, että asemakaava mahdollistaa kävely- ja pyöräteiden rakentamisen teiden varsille kaavarajauksen sisällä. Se parantaa alueen sisäistä saavutettavuutta ja tukee kestäviä liikkumismuotoja.

Asemakaavassa osoitetaan leikki- ja ulkolualue keskeiselle paikalle sijoitetulle virkistysalueelle, mikä vaikuttaa alueen viihtyisyyteen positiivisesti. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi onko leikkipuiston yhteyteen tarvetta osoittaa tilaa parkkipaikalle.

Ilmastomuutoksen näkökulmasta Pohjanmaan liitto haluaa nostaa esiin kestävä hulevesien hallinnan alueella. Asemakaavassa voitaisi lisäksi huomioida kestävien energiamuotojen hyödyntäminen.

Täydennetään

- Kårkullan kiinteistö rajoittuu puistoalueeseen. Puistoalue on vieressä kulkevan voimajohdon suoja- aluetta, joten sitä ei tulevaisuudessakaan kaavoiteta asumiskäyttöön.
- Kyseessä on olemassa oleva muuntamo. Asiasta on luonnosvaiheen jälkeen käyty keskustelua Vaasan Sähkön ja Pelastuslaitoksen kanssa ja sovittu, että luonnosvaiheen ratkaisulla voidaan edetä ehdotusvaiheeseen.
- Pappilan alueella on liian vähän tilaa, vaikka asemakaavatyön yhteydessä tonttia hiukan suurennetaan, jotta lisärakennukselle olisi enemmän tilaa. Jos lisärakennus halutaan toteuttaa, rakenteita joudutaan palo-osastoimaan.

Vastine

Asemakaavassa määriteltävä viheralue on pinta-alaltaan pieni ja muodoltaan epäyhtenäinen. Siitä syystä viheraluetta ei haluta pienentää ottamalla siitä osa pysäköintialueeksi. Kuutsintien katualueen mitoitus kuitenkin mahdollistaa sen, että kadun varteen toteutetaan kadunvarsipysäköintiä, jos pysäköinnin puute muodostuu ongelmaksi. Iltaisin ja viikonloppuisin leikkialueen käyttäjät voivat hyödyntää koulun ja päiväkodin pysäköintialuetta.

Asemakaavan hulevesimääräyksiä on täsmennetty luonnosvaiheen jälkeen.

Asemakaavassa ei osoiteta erityisen tiivistä rakentamista. Näin esimerkiksi maalämpökaivot voidaan suhteellisen helposti suunnitella rakennuslupavaiheessa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla ja maisemallisesti herkällä paikalla on parempi, että Rakennusvalvonta harkitsee tapauskohtaisesti sen, miten aurinkopaneeleita voidaan sijoittaa tonteille niin, että ne sopivat ympäristöön.

4. Pohjanmaan museo	Vastine
Suunnittelutyössä on monipuolisesti huomioitu alueen arvokasta rakennuskantaa ja ympäristöä ja alueen arvot on tuotu vahvasti osaksi asemakaavaluonnoksen ratkaisuja. Kaavaluonnoksen esitys vanhan pappilan ja Sundomin museon päärakennuksen sekä tuulimyllyn suojelemisesta kohdesuojelumerkinnällä on hyvä ratkaisu, samoin kuin pappilan pihapiirin ja museon pihapiirin huomioiminen korttelialueen säilyttämiseen ohjaavalla käyttötarkoituksella. Pappilan ja tien välisen peltoalueen käytössä on tärkeää säilyttää tilan avoin luonne. Tontin käyttötarkoitukseksi sopii sekä MA maisemallisesti arvokas peltoalue tai YM/s museorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, mutta molemmissa vaihtoehtoissa tulee kaavamääräyksellä ohjata selkeämmin alueen käyttöä juuri avoimen tilan säilymisen näkökulmasta. Sundomin koulun osalta tulee vielä tarkentaa vanhan koulurakennuksen sekä asuntolarakennuksen arvot ja mahdollinen suojelutarve. Museo pitää kuitenkin hyvänä suuntana yleisten rakennusten korttelialueen YL koulurakennuksia sekä päiväkotirakentamista koskevia suunnittelumääräyksiä. Ådranin sillan osana on vanha luonnonkivisilta. Kaavatyössä tulee tarkistaa myös kivisillan arvot ja tarvittaessa huomioida kohde asemakaavassa. Asemakaavaluonnoksessa on varattu korttelialue uuden vähittäiskaupan rakennuspaikaksi Sundomin keskustan alueelle. Kaupparakennuksen rakentaminen tuo merkittävän muutoksen alueen lähi- ja kaukomaisemaan. Museo pitää kaupan ja siihen liittyvien ratkaisujen osalta jonkin verran parempana vaihtoehtona kaavaluonnosvaihtoehtoa 2, jossa Sundomintien ja kaupparakennuksen väliin syntyvä torialue rajautuu selkeämmin toriksi. Vähittäiskaupan ja polttoaineen jakelupisteen sijoittaminen peltoaukean reunalle on asemakaavaluonnoksessa huomioitu korttelialueen ohjaavilla määräyksillä, joiden avulla vaikutusta arvokkaaseen ympäristöön voidaan lieventää.	Museoalueelle pappilan eteen on määritelty niittynä tai peltona hoidettava alueen osa merkinnällä vl-2. Alueella olevaa rakennusala on muutettu niin, että alueelle mahdollisesti siirrettävät museorakennukset ryhmittyvät lähemmäksi tuulimyllyä. Huomioidaan. Huomioidaan. Ehdotusvaiheessa päädyttiin vaihtoehtoon 1 pääasiassa siksi, että se oli Grillikioski Grillon omistavan yrittäjän toivomus. Yrittäjän mielestä sijainti torialueen laidalla olisi liikenteellisesti vaikea. Grillikioski on hyödyntänyt kesäaikaan toiminnassaan peltoaluetta erilaisiin tapahtumiin.
5. Vaasan Sähköverkko Oy	Vastine
Kaavan yleisissä määräyksissä on otettu Vaasan Sähköverkon tarpeet hyvin huomioon:	

”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakkennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).”	
6. Fingrid	Vastine
Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.	
7. Sundomin aluetoimikunta	Vastine
Peltoalue pappilan alapuolella Sundomin aluetoimikunta on ottanut osaa Sundom Bygdeföreningenin lausuntoon 9.12.2020 ja yhtyy siihen, mutta haluaa painottaa, että myllymäki, myllymäen parkkialueen ja Kuutsintien välinen peltoalue voitaisi varata pienimuotoiselle toiminnalle, joka sopii yhteen museoalueen aktiviteettien kanssa. Tila pappilan ja myllyn edessä tulisi mieluiten säilyttää avoimena.	Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan museoalueen laajentuminen, mutta suoraan pappilan eteen jäävä peltoalue määritellään avoimena pidettäväksi niitty- tai peltoalueeksi.
Julkiset tai yksityiset palvelut kaupan yhteydessä Aluetoimikunta pitää luonnosvaihtoehtoa 1 parempana, mutta ei näe esteitä myöskään vaihtoehdon 2 toteutumiselle. Aluetoimikunta toivoo, että kaupan viereen sijoittuva julkisille ja yksityisille palveluille varattu alue, joka on merkitty numerolla 2, varataan modernille pienimittakaavaiselle yrityshotellille, kokoustiloille ja niihin liittyvälle kahvilatoiminnalle ja omalle lähileipomolle, sekä parturi-kampaamolle, hierontatoiminnalle tai muulle pienimittakaavaiselle toiminnalle, joka luo me-henkeä kylän asukkaille.	Ehdotusvaiheessa viheralueelle pappilan läheisyyteen on lisätty uusi rakentamispaiikka, joka on varattu erityisesti kylän yhteisöllisyyttä tukevalle toiminnalle. Paikalle on varattu rakennusoikeutta 240 k-m², joka mahdollistaisi esimerkiksi kokoustilan, pienen kahvila-myymälän sekä yläkertaan toimistotiloja. Luonnosvaiheen jälkeen on teetetty kaupallisten vaikutusten selvitys, jonka johtopäätösten perusteella päivittäistavarakaupalle sallittua määrää pienennettiin. Jos kaupan tontin koko rakennusoikeus halutaan hyödyntää, tontille on päivittäistavarakaupan lisäksi rakennettava tilaa myös muulle liiketoiminnalle kuin ruokakaupalle.
Rakentamisessa pitää noudattaa linjauksia, joita annetaan kaavassa Aluetoimikunta haluaa painottaa rakennusvalvonnan mahdollisuuksia vaikuttaa kaava-alueen rakentamiseen. On tärkeää, että linjauksia noudatetaan ja että niiden noudattamatta jättämisestä seuraa sanktioita. Se on äärimmäisen tärkeää kylän kehitystä ajatellen. Aluetoimikunta toivoo, että myös koulun ja päiväkodin alueella toteutuisi tälle maisemallisesti arvokkaalle alueelle määritellyt uudet linjaukset.	Asemakaava-alueelle toteutettavassa uudisrakentamisessa tulee noudattaa kaavamääräyksiä jo lupakäsittelyssä.

Liikennejärjestelyjä ja liikenneturvallisuutta tulee tarkastella ja parantaa

Aluetoimikunta toivoo, että Ely-keskus ja Vaasan kaupunki yhdessä voivat tarkastella Sundomin liikennejärjestelyjä, erityisesti asemakaavoitettavalla alueella. Turvallisuus tulee priorisoida ensimmäiseksi, sujuvuuden lisäksi. Koulualueen liittymää tulee tarkastella uudelleen. Koulun liittymä on vaarallinen.

Erilaisia tunnelivaihtoehtoja ja mahdollista liikenneympyrää Näsintien risteykseen voisi myös tutkia. Tietä voisi myös leventää, jos Ådranin rumpua voisi suurentaa, vahvistaa tai peittää. Ådranin varren ympäristöä voisi muuttaa viihtyisämmäksi istutuksilla.

Sundomin väestö kasvaa, samoin kuin kylän läpi kulkeva liikenne, johtuen sekä Wärtsilän siirtymisestä Vaskiluotoon että Maalahden Söderfjärdsbackenin asuinalueesta. Aluetoimikunta toivoo, että nämä asiat huomioidaan, kun Sundom, Kylä kaupungissa, kasvaa. Kylän palveluiden kehittäminen modernilla tavalla ja saman aikaisesti kylän säilyttäminen maisemallisesti arvokkaana asettaa suuria vaatimuksia sekä asukkaille että rakentajille.

Toivomme, että Vaasan kaupunki tekee Sundomin aluetoimikunnan ja Sundom Bygdeföreningin kanssa yhteistyötä hienon maaseutumiljöön säilyttämiseksi. Kylän palvelujen kehittäminen asettaa uusia vaatimuksia rakentamiselle ja asumiselle, kun tavoitteena on kylämiljöön säilyminen.

Asemakaava-alue on niin pieni osa Vaasasta etelään johtavia liikennereittejä, että tällä asemakaavalla ei voida ratkaista kaikkia tiedossa olevia ongelmia. Alueen liikennejärjestelyistä on keskusteltu Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen välisissä asiantuntijakokouksissa. On todettu, että kevyen liikenteen turvallisuus on tällä hetkellä tärkein tavoite ja paras keino sen saavuttamiseksi on ajoneuvoliikenteen nopeuksien hidastaminen asemakaava-alueen kohdalla. Asemakaavassa on levennetty Sundomintien tiealuetta, mutta leventämisellä ei tavoitella lisää tilaa autoille, vaan kevyelle liikenteelle. Asemakaavaan tehdään aluevaraukset liikenne- ja katualueille liikenteen yleissuunnitelman mukaan. Liikennesuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Liikenteen yleissuunnitelmassa koulun ja kaupan kohdalle on suunniteltu keskisaarekkeellinen suojatie. Näsintien ja Sundomintien risteys on suunnitelmassa esitetty nykyisen mukaisena. Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu, että Sundomintie on raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitti.

Ådranin mahdollisesta putkittamisesta on neuvoteltu asiantuntijaryhmässä. On todettu, että oja on helpointa pitää kunnossa, jos se pidetään avo-ojana.

Sundom Bygdeföreningen ja Sundomin aluetoimikunta tekevät poikkeuksellisen hienoa työtä kylän elinvoimaisuuden, yhteisöllisyyden ja kulttuuriympäristön säilyttämiseksi. Asemakaavalla pyritään mahdollisuuksien mukaan tukemaan näitä tavoitteita. Kuntatekniikan Viheralueyksikkö on viime vuosina avustanut Sundom Bygdeföreningeniä museoalueen pihatilojen kunnostamisessa.

Mielipiteet

1. Yksityishenkilö A	Vastine
Mielipiteen jättäjä lausuu luonnoksesta seuraavaa: - Luonnoksessa on hyvin huomioitu kylämiljööön säilyminen. - Pappilan ja kaupan väliin suunniteltu leikkialue on nerokas ajatus - Mielipiteen jättäjä haluaa pitää pihaliittymän paikoillaan, muuten tuhoutuu myös tien puoleinen osa pihasta. - Mielipiteen jättäjä on erittäin tyytymätön siihen, että koulun ja hänen kiinteistönsä rajalta on kaadettu puita ja pensaista, jotka aikaisemmin antoivat näkösuojaa. Sen jälkeen oppilaiden on ollut vaikeaa ymmärtää, missä on koulun raja. Koululaiset käyvät välillä mielipiteen jättäjän pihalla leikkimässä. Mielipiteen jättäjälle on luvattu istuttaa uusi aita, mutta sitä ei ole tehty.	Mielipide pyritään mahdollisuuksien mukaan huomioimaan asemakaavassa ja jatkosuunnittelussa. Asemakaavassa on määritelty koulun ja yksityispihan väliselle rajalle istutettava alue, jolle on istutettava puita. Kaavamääräyksen mukaan alueelle istutetaan suurikokoisiksi kasvavista puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutuksissa suositetaan alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja. Mielipiteen jättäjän kanssa on käyty keskustelua koulun hankesuunnittelun yhteydessä ja on yritetty yhdessä löytää ratkaisuja siihen, miten koulun pihaa ja yksityispihaa voidaan erottaa toisistaan paremmin. Myös koulun pihajärjestelyjä pyritään laajennuksen yhteydessä järjestelemään mahdollisuuksien mukaan uudelleen, mutta tämä ei ole asemakaavassa määriteltävä asia.
2. Yksityishenkilö B	Vastine
Kaava-alueella olevan peltoalueen on suunniteltu pysyvän peltoalueena, vain Grillon tarpeet on piirretty. Sekä pellon muoto että koko on tähän mennessä vaikeuttanut maan käyttöä viljelyyn moderneilla suurilla laitteilla. Mielipiteen jättäjät ovat aikaisemmin ehdottaneet (OAS-vaiheessa), että maa-alue käytettäisi lähipalvelurakennuksille. Tämä on huomioitu vain niin, että Grilli on sijoitettu alueelle lähipalvelurakennuksena. Pellon uusi muoto monine kulmineen ja pienempine pinta-aloineen tulee vielä suuremmassa määrin vaikeuttamaan alueen maanviljelykäyttöä. Mielipiteen jättäjät eivät hyväksy tätä. Sitäpaitsi siitä ei ole hyötyä niille, jotka viljelevät maata eikä niille, joilla on alueella liiketoimintaa, että heidät tungetaan niin rajoitetulle alueelle. Mielipiteen jättäjät ovat hämmästyneitä siitä, että kaavoitus ei ole valmis varaamaan kylän lähipalveluille riittävästi maata. Mielipiteen jättäjät ovat edelleen sitä mieltä, että koko peltoalue tulee varata lähipalvelurakennuksille.	Kyseessä olevalla tilalla rakentamismahdollisuuksiin vaikuttaa maanpinnan korkeusasema, joka on alueen matalin. Kiinteistö sijaitsee avoimessa paikassa peltomaisemassa. Paikalla, joka sopisi parhaiten rakentamiselle, kulkee yhdyskuntateknisiä johtoja, joille perustetaan asemakaavassa rasitteet. Yleinen periaate on, että mikäli johtoja joudutaan siirtämään rakentamisen vuoksi, rakennushankkeeseen ryhtyvä maksaa siirron. Edellä mainituista syistä luonnosvaiheessa osoitetaan kiinteistölle rakennuspaikka vain pienimuotoiselle rakentamiselle.
3. Yksityishenkilö C	Vastine
OASIA koskevat mielipiteet:	OASIA koskevat vastineet:

1. Mielipiteessä huomautetaan muutamasta teknisestä virheestä ja väärästä sanamuodosta
2. Liikenteelliset vaikutukset on täysin jätetty huomioimatta
3. Ei ole huomioitu, että suurin osa Sulvan asukkaista tulee Näsintieltä Myrgrundin-, ja Sundomintielle, kun ajavat kohti Vaskiluotoa ja Vaasan keskustaa.
4. Raskasta liikennettä Vaskiluotoon ja sieltä pois, sekä siihen liittyvät erikoiskuljetukset, tulisi huomioida paremmin. Ei korokkeita, vaan suojatie, jossa on liikennevalot.
5. Ei ole huomioitu, että Maalahden suunnasta tulee lisää liikennettä seuraavista syistä:
 - a. Söderfjärdsbackenin uusi asuinalue
 - b. Wärtsilän teknologiakeskus
 - c. Vaasa-Uumaja-laiva

Asemakaavaluonnosta 1 koskevat mielipiteet:

1. MA-alueita pitäisi pienentää ja 3 KL- alueen koko pitäisi muuttaa vahvistetun osayleiskaavan mukaiseksi.
2. Sundomintien läntinen puoli: Poistetaan kevyen liikenteen väylä ja muutetaan korotetuksi jalkakäytäväksi
3. Bussipysäkit luonnosvaihtoehto 1:n mukaisesti
4. Sundomintien varren puuistutukset vaihtoehtoon 2 mukaisesti
5. Ådranin nykyinen linjaus sekä kunnallistekniikka pitää piirtää MA-, EV- ja VL-alueille.
6. VL-alueella oleva kevyen liikenteen väylälle pitää olla silta tai oja pitää putkittaa.
7. Pohjoiskaaren pohjoinen sivu Ådrania vasten pitää varustaa suojakaiteella koko sillan ja Näsintien välisellä alueella
8. PL-1 alueen osa joka on osoitettu istutettavaksi, pitäisi ottaa pois ja ohjeellinen rakennusalan raja pitäisi lisätä.
9. PL-1/s, kuinka suojellaan mikrobivaurioitunut rakennus?
10. 4 PL-alueen raja kohti 3 KL muutetaan vaihtoehtoon 2 mukaan. Kaupunki ei hoida puistoalueita Sundomissa.

1. Tekniset virheet ja sanamuodot on korjattu dokumentteihin.
2. Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu asemakaavaselostuksessa
3. Asemakaavaselostuksen sivulla 38 on kartta, jossa on esitetty Sulvalta Sundomiin suuntautuvat liikennemäärät. Ne eivät ole merkittäviä.
4. Asemakaava-alue on niin pieni osa Vaasasta etelään johtavia liikennereittejä, että tällä asemakaavalla ei voida ratkaista kaikkia tiedossa olevia ongelmia. Alueen liikennejärjestelyistä on keskusteltu Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen välisissä asiantuntijakokouksissa. On todettu, että kevyen liikenteen turvallisuus on tällä hetkellä tärkein tavoite ja paras keino sen saavuttamiseksi on ajoneuvoliikenteen nopeuksien hidastaminen asemakaava-alueen kohdalla. Asemakaavaan tehdään aluevaraukset liikenne- ja katualueille liikenteen yleissuunnitelman mukaan. Liikennesuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä. Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu, että Sundomintie on raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitti.

Asemakaavaluonnosta 1 koskevat vastineet:

1. KL-alueella kulkeva viemäri linja estää alueen kaavoittamisen järkevästi.
2. Asemakaavaan tehdään tilavaraus, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän
3. Puuistutukset on piirretty vaihtoehtoon 2 mukaisesti Sundomintien liikennealueelle
4. Bussipysäkkien paikka on esitetty liikenteen yleissuunnitelmassa. Sijoitus poikkeaa hiukan asemakaavaluonnoksissa esitetyistä ehdotuksista
5. Ådranin nykyinen linjaus lisätty kaavakartalle.
RASITTEET: On tapana, että asemakaavoihin merkitään vain tonteilla olevat rasitteet. Puisto- ja suojaviheralueille merkitään rasitteet vain poikkeustapauksissa. Tässä tapauksessa MA-alueelle on merkitty olemassa olevat viemäri- ja sähkölinjojen rasitteet, jotta kiinteistön omistaja ymmärtää paremmin, millaisia rajoitteita olemassa olevat linjat asettavat rakentamiselle. Ehdotusvaiheessa rasitteita ei piirretä MA-, EV- ja VL-alueille.
6. Käytännössä reitin toteutuminen tarkoittaa sitä, että reitille rakennetaan kevytrakenteinen silta.
7. Kyseessä ei ole asemakaavassa määriteltävä asia
8. Istutettavaa aluetta on pienennetty ja rakennusala kasvatettu
9. Korttelissa PL-1/s (ehdotusvaiheessa PL-2 /s) sijaitsevaa entisen sosiaalitoimen rakennusta ei esitetty suojeltavaksi luonnosvaiheessa. Sitä ei esitetä suojeltavaksi myöskään ehdotusvaiheessa. Merkintä /s on aluesuojelumerkintä, jolla tavoitellaan sitä, että

Asemakaavaluonnosta 2 koskevat mielipiteet: 1. Ei julkista rakennusta päiväkodin eteen. Päiväkotitarvitsee lisätiloja toimintaansa. Sitä paitsi kylässä on nuorisoseurantalo, jonka käyttöastetta pitäisi lisätä. 2. Asemakaavarajaus Kronvikintiellä eroaa vaihtoehdosta 1. 3. Museoalue myllyn alapuolella vaihtoehdon 1 mukaan. Muutetaan MA-alue YM/s-alueeksi 4. 4 PL-alueen merkintä puuttuu 5. Grillin sijoitus? Havainnekuvaa koskevat mielipiteet: 1. Miksi autopaikkoja ei piirretä johdonmukaisesti kaikille kiinteistöille? Puuttuu tonteilta 5 SR, YM/s, 6 YM/s PL, PL -1/s, 4 PL, KL 3, nykyisen liikerakennuksen ja grillin tonteilta. 2. Päiväkodin pysäköinti vasten PL-1 /s pitää muuttaa ja siirtää tontinrajoilta sisemmäs tontille. Naapurikiinteistön tontin rajalle istutuksia.	paikan maisemalliset arvot säilyvät, vaikka rakennus purettaisi ja korvattaisi uudisrakennuksella. 10. Kyseisen PL-alueen rajat pidetään ehdotusvaiheessa nykyisellään, joten ehdotusvaihe ei ole kummankaan luonnosvaihtoehdon mukainen. Asemakaavaluonnosta 2 koskevat vastineet: 1. Asemakaavaehdotuksessa rakennusalan raja määritellään niin, että se mahdollistaa sekä päiväkodin laajennuksen että sen eteen sijoittuvan erillisen julkisen rakennuksen. 2. Pitää paikkansa. 3. Museoalue merkitään vaihtoehdon 1 mukaan. 4. Ei puutu, sillä vaihtoehdossa 2 PL-alue kuuluu samaan kortteliin kaupan kanssa. 5. Kaupan pohjoispuolella, torin läheisyydessä Havainnekuvaa koskevat vastineet: 1. Pienille pysäköintialueille ei ole merkitty yksittäisiä pysäköintipaikkoja. Koska asemakaavassa ei määrätä sitä, mihin yksittäiset pysäköintipaikat sijoittuvat, niitä ei kannattaisi esittää edes isommilla pysäköintialueilla, mutta ne on haluttu esittää siksi, että kuva olisi ymmärrettävämpi. Isommilla pysäköintialueilla yksittäisten paikkojen merkitseminen auttaa ihmisiä hahmottamaan sitä, miten suuri alue on kysymyksessä. 2. Pysäköintipaikkojen tarve alueella on jo nyt erittäin suuri. Sitten, kun koulukeskuksen alueella tehdään lisärakentamista, tarvitaan lisää pysäköintipaikkoja. Päiväkodin lastaus ja jätehuolto tapahtuu rakennuksen pohjoispuolelta. Tontin rajalle sijoitettuna tontille mahtuu enemmän pysäköintipaikkoja ja ne häiritsevät vähemmän lastaus- ja jätehuoltotoimintaa.
4. Yksityishenkilö D	Vastine
Koulua vastapäätä ei sovi kauppa, oppilaat juoksevat sinne välitunneilla. Rakentakaa kauppa Myrgundiin, johon sitä on suunniteltu kauan, siitä kulkevat kaikki ohi, kuten Gerbyssä ja Maalahdessa. Antakaa KPO:lle tontti soran ottopaikan vierestä. Liikenneympyrät ja liikennevalot eivät sovi kylään, silloinhan siitä tulee kuin kaupunki, pois hidasteet ja saarekkeet. Hidasteet eivät kuulu kylää, jossa maanviljelijöiden pitää ajaa traktoreilla, voitte tulla traktorijalulle töyssyjen yli, niin näette, millaista on ajaa yli raskaan lastin kanssa.	Yleiskaavassa on osoitettu Myrgrundintien / Sundomintien varrelle kolme paikkaa palveluille, kaupalle ja hallinnolle (P tai P1). Eteläisni niistä on Översundomissa nykyisen kaupan alueella, keskimmäinen Yttersundomissa kaavoitettavalla alueella ja pohjoisin Myrgrundissa heti Myrgrundinsillan eteläpuolella. Kaavoitettava alue on näistä kolmesta suurin ja se on myös maakuntakaavassa määritelty lähipalvelukeskukseksi. Kaupallisen toiminnan sijoittaminen alueelle on myös historiallisesti perusteltua. Alueelle on jo kauan keskitetty julkisia ja kaupallisia palveluita. Alueelle on tehty liikenteen yleissuunnitelma, jossa ei ole esitetty alueelle uusia korotettuja suojateitä. Liikenteen

	yleissuunnitelmassa koulun ja kaupan kohdalle on suunniteltu keskisaarekkeellinen suojatie. Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu, että Sundomintie on raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitti. Nykyinen korotettu suojatie Näsintien ja Sundomintien risteyksessä on tarpeellinen kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta ja se säilytetään paikoillaan. Siitä pitää ajaa yli riittävän hitaasti.
5. Yksityishenkilö E	Vastine
1.Kävelytien pitäisi alkaa pappilan pysäköintipaikalta ja seurata tontin rajaa ja Ådranin ylittävää siltaa pitkin kauppakompleksille. Tällä puolella Sundomintietähän jo on kevyen liikenteen väylä, joten vaikuttaa tarpeettomalta, että vielä yksi tie kulkisi alueen poikki. Tämä vaihtoehto tuo myös lisää liikenneturvallisuutta Hemgårdenin eläkeläisille. 2.Ei tietä pellon poikki tuulimyllyn alapuolelle eikä latoja tähän. Museoalue on hyvä sellaisena kuin se on. Emme tarvitse tähän mitään ylimääräistä peittämään tuulimyllyä ja pappilaa. Ei kiitos! 3.Liikenneturvallisuuden kannalta parasta olisi alikulkutunneli Sundomintien ali. Täydellinen paikka on lähellä Ådranin ylittävää maantiesiltaa, jossa on molemmin puolin hyvin matalaa. Toinen vaihtoehto on koulun lähellä, mutta sinne on huomattavasti vaikeampaa kaivaa. 4.Grillo. Antakaa Grillon pysyä nykyisellä paikallaan. Kaupan parkkipaikat riittävät varmasti myös Grillolle, harvoin siellä näkee enempää kuin 3-4 autoa samanaikaisesti. Jos ei ole mahdollista käyttää kaupan parkkipaikkoja, Grillo voisi saada parkkipaikan toiselta puolelta, lähempää Kronvikia. 5.ABC-asema on pieni kylmäsema. Katos ja joitakin pumppuja. Mahtuu hyvin vanhan Waaskon taakse (kuntosali). Tarpeetonta siirtää Grilloa tämän takia.	Ehdotusvaiheessa viheralueelle pappilan läheisyyteen on lisätty rakentamispaikka, joka on varattu erityisesti kylän yhteisöllisyyttä tukevalle toiminnalle. Viheralueen kautta osoitettu ohjeellinen jalankulkureitti on kaavaehdotussa piirretty päättyväksi tämän rakennuksen eteläpuolelle. Koska museoalue on pinta-alaltaan pieni, sen laajentaminen tulevaisuudessa on hyvä mahdollistaa. Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan museoalueen laajentuminen, mutta suoraan pappilan eteen jäävä peltoalue määritellään avoimena pidettäväksi niitty- tai peltoalueeksi. Tuulimylly on korkea rakennelma ja sijaitsee maastossa korkeammalla, joten pienimittakaavaiset rakennukset eivät peitä sitä. Luonnosvaiheessa pellolle esitetty kävelyreitti on poistettu ehdotusvaiheessa, mutta se voidaan siitä huolimatta toteuttaa pellolle, jos museota ylläpitävä taho näin haluaa. Alueella ei ole riittävästi tilaa alikululle. Lisäksi pehmeän maaperän ja matalan sijainnin vuoksi alikulusta tulisi kallista ja vaikeasti ylläpidettävää. Kevyen liikenteen alikulkutunnelille ei myöskään löydy sellaista paikkaa, jonka kautta ohjautuisi kaikki koululle suuntautuva liikenne. Alikulkutunnelilla ei ratkaisisi laajempi Sundomin kylää koskeva ongelma, joten kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta parempi ratkaisu olisi pyrkiä hidastamaan alueen liikennenopeuksia. Asemakaavaan tehdään aluevaraukset liikenne- ja katualueille alustavien liikennesuunnitelmien mukaan. Liikennesuunnitelmat on esitelty asemakaavaselostuksessa. Liikenteen yleissuunnitelmassa on suunniteltu koulun ja kaupan kohdalle keskisaarekkeellinen suojatie. Yrittäjän kanssa on käyty keskustelua asemakaavaluonnoksen jälkeen ja ehdotusvaiheen ratkaisu on sovittu vuoropuhelussa yrittäjän kanssa. Asemakaavaehdotuksessa Grillolle on varattu oma tontti ja lisärakentamisoikeutta nykyisen sijaintipaikan länsipuolelta. Yrittäjä ja KPO ovat yhdessä neuvotelleet peltoalueen maakaupoista kolmannen osapuolen kanssa

Leikki- ja ulkoilualueesta: alueella voi joskus haista pumppuaseman vuoksi. Se ei ehkä ole isompi ongelma, mutta ehkä siellä ei haluta istua ja grillata. Joku on ehdottanut liikenneympyröitä netissä, mutta Sundomin läpi ajaa paljon tuulivoimaloiden osia kuljettavaa raskasta liikennettä, jolle liikenneympyrät voivat olla ongelmallisia. Missä kunnossa Ådronin ylittävä kivisilta on, vaikuttaa vanhalta. Se pitäisi tarkastaa, jos viereen rakennetaan alikulkutunneli. Muuten hyvä ja perinpohjainen suunnitelma, erityisen tyytyväinen mielipiteen antaja on kevyen liikenteen väyliin Sundomintien molemmin puolin ja Kronvintielle. Kaupan alue näyttää myös hyvin suunnitellulta.	sekä keskenään sopineet Grillon rakennuksen siirtokustannuksista. Pumppaamosta aiheutuva hajuhaitta tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa. Kaavoittaja on ollut asiasta yhteydessä Ely-keskukseen, jonka vastuulla siltarummun kunnostaminen on.
6. Vaasan Perheravintolat Oy	Vastine
Aikaisempi toive (24.6.2019) tuodaan esiin uudelleen, yritys toivoo voivansa pysyä nykyisellä paikalla. Luonnoksissa Grillo on sijoitettu kahteen eri paikkaan. Yrityksen toive on pysyä nykyisellä paikalla. Jos se ei ole mahdollista ja on pakko muuttaa, yritys pitää parempana vaihtoehtoa 1., jossa Grillo siirretään lähemmäksi Ådrania. Yrityksellä on tarve erilliseen alueeseen, jolla voidaan järjestää erilaisia tapahtumia ja sitä vaihtoehtoa ei ole vaihtoehdossa 2. Terrassilla on myös hieno ilta-aurinko, josta yritys ei halua luopua. Tarvittaisiin yhteinen liittymä Kronvikintieltä, jota kautta voi vapaasti liikkua alueella toimivien yritysten, KPO:n, Grillon, Amazing Gymin ym. välillä. Yritys on ollut nykyisellä paikallaan vuodesta 2008 ja yrityksen siirtämisestä johonkin muuhun paikkaan ei olisi mitään etua. Pääinvastoin, yritys on tyytyväinen nykyiseen paikkaansa. Siksi yrittäjä on sitä mieltä, että Grillon ei pidä joutua maksamaan kustannuksia, joita syntyy mahdollisesta siirtymisestä. Sen tahon, joka hyötyy siirtämisestä, pitää maksaa kustannukset. On positiivista, että Sundomin keskustaa kehitetään ja yrityksellä ei ole mitään sitä vastaan. Yritys haluaa vain oikeudenmukaisen kohtelun, joka ei kuormita sitä taloudellisesti. Jos Grillon muuton on tapahduttava, toivomme, että se ei tapahdu kesäaikaan. Kesäkuukaudet ovat tärkeitä meille ja toiminnallemme. Muuton pitäisi ajoittua aikaisintaan syyskuun loppuun.	Yrittäjän kanssa on käyty keskustelua asemakaavaluonnoksen jälkeen ja ehdotusvaiheen ratkaisu on sovittu vuoropuhelussa yrittäjän kanssa. Asemakaavaehdotuksessa Grillolle on varattu oma tontti ja lisärakentamisoikeutta nykyisen sijaintipaikan länsipuolelta. Yrittäjä ja KPO ovat yhdessä neuvotelleet peltoalueen maakaupoista kolmannen osapuolen kanssa sekä keskenään sopineet Grillon rakennuksen siirtokustannuksista. Luonnosvaiheessa julkaistiin karttapohjainen kysely, jossa asemakaavasta sai antaa palautetta. Grillo sai yksinomaan positiivisia merkintöjä ja vastaajat pääsääntöisesti halusivat toiminnan pysyvän alueella.
7. Sundom bygdeförening	Vastine
Yleistä	

Sundom bygdeförening toteaa, että suunnittelussa on ollut tahtotilaa sekä kuulla asianomaisia että informoida osapuolia asemakaavan sisällöstä. Positiivista on myös se, että asemakaavamääräyksillä sovitetaan uusia rakennuksia olemassa oleviin rakennuksiin. Sitä vastoin paljon huolta herättää se, että asemakaavasta puuttuu toimenpiteitä Sundomin liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Museoalue

Sundom bygdeförening on uutena omistajana aloittanut museoalueen ja sen rakennusten kunnostamisen ja parantamisen. Tiedot perustoiminnot puuttuvat vielä itse museoalueelta. Tarvitaan kokoontumistila, joka voidaan pitää lämpimänä vuoden ympäri, toimivat sanitetitilat, joissa on juokseva vesi ja viemäri sekä yleisaktiviteettitila, sateen- ja tuulensuojaa ulkona tapahtuvalle toiminnalle.

Asemakaavaluonnoksessa on varattu tilaa yllämainitulle toiminnalle varsinaisella museoalueella. Uudisrakennuksen toteuttaminen tai vanhan rakennuksen siirtäminen on ajankohtaista heti, kun ympäristöön sopiva ratkaisu löytyy.

Museoalueen liikennejärjestelyt

Kolmen vuoden ajan bygdeföreningen on aktiivisesti työskennellyt niin kutsutun "kvarnbackenin" (=myllymäki) remontoimiseksi. Työ on tarkoittanut sitä, että pusikko myllyn ympäriltä on poistettu. Myllyn pohjoispuolella olevaa peltoaluetta on jo pitkään käytetty museovierailijoiden pysäköintialueena, mutta aikaisemmin ei ole tehty toimenpiteitä, joilla pelto olisi rakennettu toimivaksi pysäköintialueeksi. Bygdeföreningen on tehnyt yhteistyötä ja saanut apua Vaasan kaupungin Viheralueyksiköltä, osittain toimivan parkkipaikan saamiseksi ja osittain myllyn lähiympäristön siistimiseksi.

Kommentteja asemakaavaan ylläolevista asioista

Bygdeföreningen toivoo suojatietä myllymäen ja museoalueen välille, se pitää ottaa mukaan asemakaavaan. Asemakaavassa ehdotetaan yhteyttä Ådranin ja Kuutsintien risteyskseen kautta. Ehdotus tarkoittaa sitä, että museokävijät, jotka pysäköivät myllymäen puolelle, joutuvat kävelemään etelään Ådranille ja takaisin museolle noin 250 metriä, sen sijaan, että kävelisivät 8 metrin matkan Myrgrundintien yli suoraan museoalueelle. Tältä osin ehdotus on puutteellinen, eikä sitä luultavasti pidetä järkevänä tai relevanttina.

Bygdeföreningen vaatii edelleen, että Vaasan kaupunki ja Ely-keskuksen liikennevastuualue yhdessä työskentelevät sen eteen, että myllymäen ja museoalueen välille saadaan suojatie. Se sopisi asemakaavan tavoitteisiin saada turvallisempi ja rauhallisempi läpikulku nykyisin raskaasti liikennöidylle risteysalueelle Näsetin-Ådranin-, Koulualueen-Kronvikintien ympäristöön.

Asemakaavatyön viivästymisen vuoksi kyseiselle rakennukselle on jo ehditty myöntämään suunnittelutarveratkaisu ja se on jo siirretty museoalueelle. Asemakaava mahdollistaa silti tarvittaessa myös uudisrakennuksen rakentaminen alueelle.

Sundom Bygdeföreningin mielipide on asemakaavan valmistelutyön aikana viety tiedoksi Ely-keskukselle ja Vaasan kaupungin kuntatekniikalle.

Asemakaavaan tehdään aluevaraukset liikenne- ja katualueille alustavien liikennesuunnitelmien mukaan. Liikennesuunnitelmat on esitelty asemakaavaselostuksessa. Liikenteen yleissuunnitelmassa ei ole osoitettu museon kohdalle suojatietä. Sekä Ely-keskuksen että Vaasan kaupungin liikenneasiantuntijat ovat todenneet, että suojatie museon kohdalla olisi liian vaarallinen. Sundomintien länsipuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle, jota pitkin siirtyminen museon parkkipaikalta varsinaiselle museoalueelle voi tapahtua turvallisesti, mikäli jalkakäytävä toteutetaan tulevaisuudessa.

Kaavoituksessa tiedostetaan, että reitti museon parkkipaikalta varsinaiselle museoalueelle on ongelmallinen, kun lähin suojatie on Näsintien

Peltoalue Kuutsintien ja myllymäen pysäköintialueen välillä

Alueen omistaa Vaasan kaupunki, joka on nykyhetkeen asti vuokrannut sitä maanviljelijälle. Asemakaavaluonnoksessa ehdotetaan muun muassa, että tämä alue voitaisi muuttaa Sundom bygdeföreningille / museoalueeksi. Ajatus on hyvä ja heijastelee suunnittelijoiden tahtotilaa koko alueen suunnitteluun.

Kommentteja ylläolevaan

Sundom bygdeföreningillä ei ole juuri nyt suunnitelmia kyseisen alueen haltuunottamiseksi, jos se tarkoittaa sitä, että alueen hoitovastuu siirtyisi yhdistykselle.

Edelleenkin bygdeförening toteaa, että sillä ei ole suunnitelmia laajentaa museoaluetta rakennuksilla, jotka on osoitettu peltoalueelle. Tämä johtuu siitä, että museon pitkän tähtäimen suunnitelmat eivät ole ehtineet niin pitkälle.

Asemakaavassa on myös ehdotettu polkua Hemgårdenin aseuman ja tulevan kauppakeskuksen välille. Tämä polku voisi kulkea kvarnbackenin museoalueen läpi ja sitten kaupungin maan kautta. Jää epäselväksi, kuka vastaisi polun rakentamisesta ja kuka hallinnoisi sitä. Tässä vaiheessa Sundom bygdeföreningillä ei ole resursseja polun rakentamiseen tai ylläpitämiseen, tai myöskään koko alueen hoitoon.

Tämän reitin rakentaminen ei ole Ely-keskuksella eikä Vaasan kaupungilla suunnitelmissa. Täytyy todeta, että koska reitin oletetaan palvelevan museokävijöitä ja korvaavan suojatien, jota Sundom Bygdeförening vaatii myllymäen pysäköinnin ja museoalueen välille, muodostuu suojatien puuttuminen vakavaksi turvallisuusriskiksi, joka todetaan monessa yhteydessä asemakaavaehdotuksessa.

Liikenneturvallisuus Sundomissa

Asemakaavan suurin puute koskee keskustan läpi kulkevaa liikennettä. Asemakaavaluonnoksessa on ratkaistu asia vain osittain. Jalkakäytävät tai muut ratkaisut Sundomintien länsipuolelle Kuutsintien ja Kronvikintien välillä ja uudet suojatiet parantavat jalankulkijoiden turvallisuutta. Sundom bygdeföreningin on myös huomauttanut, että nopeuksia koulun lähellä pitäisi laskea. On myös tärkeää, että Sundomintien-Kronvikintien risteykseen tulee kevyen liikenteen väylä, molemmille puolille Kronvikintietä. Nykyisellään on paljon riskejä, kun autot kohtaavat pyöräilijöitä ja jalankulkijoita. Sundomin läpi kulkeva liikenne tulee lisääntymään osin Wärtsilän siirtyessä Vaskiluotoon ja osin Maalahden Söderfjärdsbackenin uuden asuinalueen vuoksi, mikä myös lisää onnettomuusriskejä.

Niin kauan kuin Sundomintietä hyödynnetään raskaalle liikenteelle, eikä voida tehdä ratkaisuja, jotka tekevät

risteyksessä. Reitin liittäminen osaksi museoreittiä tekisi siirtymän parkkipaikan ja museoalueen välillä mielekkäämmäksi ja vähentäisi ylitystarvetta suoraan museon kohdalla. Luonnosvaiheessa pellolle esitetty kävelyreitti on poistettu ehdotusvaiheessa, mutta se voidaan siitä huolimatta toteuttaa pellolle, jos museota ylläpitävä taho näin haluaa. Sundomintien länsipuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle, jota pitkin siirtyminen museon parkkipaikalta varsinaiselle museoalueelle voi tapahtua turvallisesti, mikäli jalkakäytävä toteutetaan tulevaisuudessa.

Asemakaavassa on järkevää mahdollistaa museoalueen mahdolliset tulevaisuuden tarpeet, vaikka yhdistyksellä ei tällä hetkellä olekaan suunnitelmia museoalueen laajentamiseksi. Yhdistykselle ei synny asemakaavamerkinnän vuoksi velvoitetta vuokrata aluetta Vaasan kaupungilta tai siirtää alueelle museorakennuksia. Aluetta voidaan edelleen pitää viljelykäytössä tai hoitaa niittynä.

Asemakaava-alue on niin pieni osa Vaasasta etelään johtavia liikennereittejä, että tällä asemakaavalla ei voida ratkaista kaikkia tiedossa olevia ongelmia. Alueen liikennejärjestelyistä on keskusteltu Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen välisissä asiantuntijakokouksissa. On todettu, että kevyen liikenteen turvallisuus on tällä hetkellä tärkein tavoite ja paras keino sen saavuttamiseksi on ajoneuvoliikenteen nopeuksien hidastaminen asemakaava-alueen kohdalla. Asemakaavassa on levennetty Sundomintien tiealuetta, mutta levennämällä ei tavoitella lisää tilaa autoille, vaan kevyelle liikenteelle. Asemakaavaan tehdään aluevaraukset liikenne- ja katualueille liikenteen yleissuunnitelman mukaan. Liikennesuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Liikenteen yleissuunnitelmassa koulun ja kaupan kohdalle on suunniteltu keskisaarekkeellinen suojatie. Näsintien ja Sundomintien risteys on suunnitelmassa esitetty nykyisen

tilanteen turvallisesti jalankulkijoille, asemakaava ei ole saavuttanut tavoitettaan. Kuinka koululaiset voivat turvallisesti ylittää Sundomintien, koululta marketille ja päinvastoin?	mukaisena. Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu, että Sundomintie on raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitti.
8. Ådran, Bredsundsträsket jämte bigrenars dikessammanslutning	Vastine
Sundomin keskustan asemakaavoittamisessa pitää huomioida se, että Ådranin pitäminen kunnossa on edellytys koko Bredsundetin ojituksen toiminnalle. Keskustan aluetta ei voida suunnitella niin, että Pohjoiskaaren ja Kronvikintien välisen alueen perkaus vaikeutuu. Alue tarvitsee pohjan puhdistusta vähintään joka kolmas vuosi, jotta vältetään tulviminen Bredsundetilla. Ådran, Bredsundsträsket jämte bigrenars dikningssammanslutning ehdottaa, että Vaasan kaupunki ottaa vastuun Ådranin ylläpidosta Pohjoiskaaren ja Kronvikintien välisellä alueella. Kun asemakaavoitettu alue on rakentunut, tulee jo nyt suuri virtaama alueelta vielä lisääntymään. Lisäksi voimistuvat syyssateet ovat lisänneet rajusti virtaamia Övre Byn alueelle kaavoitetuilta alueilta. Ojajhtiön hyötypinta-ala on pieni, mikä kuormittaa osaomistajia suurilla ylläpitokustannuksilla	Mielipide on viety asemakaavan valmistelutyön aikana tiedoksi Vaasan kuntatekniikkaan ja kiinteistötoimelle. Lisäksi kaavoittaja on ollut asiasta yhteydessä Ely-keskukseen, jonka vastuulla siltarummun kunnostaminen on. Asemakaavassa on otettu huomioon Ådran jättämällä riittävästi vapaata tilaa ojan reunoille, jotta perkaus on mahdollista jatkossakin. Ojan reuna-alueet on jätetty viheralueeksi tai pelloksi, jolloin asemakaava-alueelta tulevia hulevesiä on helpompi hallita. Asemakaavassa annetaan hulevesiä koskevia määräyksiä.
9. Yksityishenkilö F	Vastine
- Pohjoiskaarella on paljon liikennettä huolimatta liikennemerkistä ”vain tonteille ajo”. Monet käyttävät sitä oikotienä autolla, ilman, että heillä on asiaa asuintaloille, päiväkodille tai koululle. Tämä viittaa siihen, että on helpompi tulle Näsintiltä Sundomintielle Norrbysvängenin kautta kuin Näsintien risteysen kautta, mutta johtaa valitettavasti vaarallisiin tilanteisiin pienten lasten liikkeessä täällä. Voisiko päiväkodin ohi kulkevasta Pohjoiskaaren osasta tehdä kevyen liikenteen väylän? - Olemassa olevat korotetut suojatiet ovat todellakin hidastaneet liikennenopeuksia. Myös Pohjoiskaaren ja Näsintien risteyksissä on hidaste, mutta se puuttuu asemakaavaluonnoksesta. - Kaikki pitkät asfaltoidut alueet (kuten esimerkiksi koulun ja päiväkodin välinen) toimivat nuorten kiihdytsbaanoina ja johtavat usein vaarallisiin tilanteisiin, kun ne, joilla on koululla ilta-aktiviteetteja, joutuvat väistelemään mopoja, jotka kiihdyttelevät ja keulivat. Siksi pidämme parempana vaihtoehtoa 1, jossa on yhtenäinen päiväkotirakennus, koska se	Alueen liikennejärjestelyistä on keskusteltu Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen välisissä asiantuntijakokouksissa. On todettu, että kevyen liikenteen turvallisuus on tällä hetkellä tärkein tavoite ja paras keino sen saavuttamiseksi on ajoneuvoliikenteen nopeuksien hidastaminen asemakaava-alueen kohdalla. Asemakaavassa on levennetty Sundomintien tiealuetta, mutta leventämisellä ei tavoitella lisää tilaa autoille, vaan kevyelle liikenteelle. Asemakaavaan tehdään aluevaraukset liikenne- ja katualueille liikenteen yleissuunnitelman mukaan. Liikennesuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä. Liikenteen yleissuunnitelmassa koulun ja kaupan kohdalle on suunniteltu keskisaarekkeellinen suojatie. Näsintien ja Sundomintien risteys on suunnitelmassa esitetty nykyisen mukaisena. Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu, että Sundomintie on raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitti.

ainakin rajoittaa riskejä päiväkodin pohjoisella asfalttiparkkialueella. Päiväkodin ahtaalla parkkipaikalla on ylipäänsä valtavasti liikennettä. Yksi idea, jolla se voitaisi mahdollisesti ratkaista, olisi sijoittaa henkilökunnan pysäköintialue esikoulun ja nykyisen koulukeskuksen välille ja rajata pitkä kiihdyttelyrata (ei tarvitse olla aita, vaan esimerkiksi hidastetöyssi), ja tekemällä saattoliikenteelle liikenneympyrä Sundomintien ja päiväkodin väliselle pysäköintialueelle. (ideaskissi liitetty mielipiteeseen) • Vaihtoehdon 1 osalta toivomme myös esteettisesti viehättävämpää julkisivua päiväkodille (muoto ja värit) • Leikki- ja oleskelualue pappilan alapuolella on hyvä idea! • Nykyisen koulukeskuksen pihalla on uskomattoman kova äänenvoimakkuus johtuen ohikulkuliikenteestä ja siitä, miten ääni heijastelee seinien välillä. Se on sitä paitsi aivan liian pieni ja esimerkiksi koulun jalkapallokenttä on kutistanut sitä reilusti lähimpinä vuosikymmeninä. Melulla tulee myös olemaan vaikutuksia toiselle puolella tietä piirretyn pienen torin aktiviteetteihin. Toivomme hyvää akustista suunnittelua. • Yleisesti ottaen näemme, että nuorisotoimintaa pitäisi keskittää nuorisotilan alueelle ja että Vaasan kaupungin ja Sundom UF:n välistä yhteistyötä parannettaisiin. Tiedämme kaikki, kuinka rankkaa tällaisen yhdistystoiminnan vetäminen on ja kuinka kallista kiinteistöjen ylläpitäminen on. Korotettuja suojateitä tai muita ratkaisuja tarvitaan myös sillä alueella. Jalkapallokentän sisään- ja ulosajoliittymät ovat hengenvaarallisia.	Liikenteen yleissuunnitelmassa on esitetty Pohjoiskaarelle liikennettä hidastavia toimenpiteitä. Asemakaavassa Pohjoiskaari määritellään pihakaduksi. Ehdotus koulun pihaa koskevista toimenpiteistä viedään tiedoksi talotoimelle. Asemakaavassa annetaan määräyksiä siitä, että uudisrakennusten tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan.
10. Yksityishenkilö G Kårkullan rakennukset ovat ympäristöönsä nähden liian suuria. Jos siipi päädytään rakentamaan, tulee sen olla paljon matalampi, kuin päärakennus. Päärakennus on yksikerroksinen, mutta käytännössä melkein kaksikerroksisen talon kokoinen.	Vastine
11. Yksityishenkilö H Mielipiteen jättäjä asuu Kårkullan Sundom Boenden vieressä. Mielipiteessä kerrotaan, että Kårkullan toiminta aiheuttaa naapurustolle merkittävää meluhaittaa (huutoa). Melua kuuluu päivittäin 9-19 välisenä aikana, kesäaikana 9-21 välisenä aikana. Yhteydenotoilla Kårkullan suuntaan ei ole ollut vaikutusta asiaan. Mielipiteen jättäjä kokee, että kohdetta perustettaessa lähialueen asukkaille on annettu harhaanjohtavaa tietoa toiminnan luonteesta. Mielipiteen jättäjä vastustaa toiminnan laajentumista, koska kohde sijaitsee	Vastine Asemakaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide, jossa vastustetaan laajentumista. Muut lähialueen asukkaat eivät ole olleet yhteydessä kaavoitukseen kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaratkaisua ei ole muutettu luonnosvaiheen jälkeen. Asemakaavalla halutaan tukea palveluiden, myös palveluasumisen, säilymistä Sundomissa. Uudisrakentamisen yhteydessä rakennusten massoitellulla pystytään jonkin verran vaikuttamaan siihen, miten ääni kantautuu naapurikiinteistöille.

omakotialueella. Laajentumisen sijaan tulee vaatia, että Kårkullan nykyinen toimintaa muutetaan niin, että se ei enää aiheuta meluhaittaa.	Asemakaavassa ohjataan uudisrakennusten rakentaminen umpinaisemman pihapiirin muotoon. Lisäksi mielipiteen jättäjän kiinteistön rajalle on mahdollista sijoittaa uusia talousrakennuksia rajaamaan pihaa. Vaasan kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa 2019-2022 on vammaisten ja kehitysvammaisten henkilöiden asumisen osalta linjattu, että kaikille vammaisille tulee luoda ihmisarvoiset olosuhteet. Asuntopoliittisen ohjelman mukaan vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen tulee järjestää osana muuta asuntokantaa kiinteänä osana eri asuinalueita, jotka ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa sekä palveluiden läheisyydessä. Asumisyksiköiden sijoittelussa huomioidaan mm. ympäristön soveltuvuus, esteettömyys, kulkuyhteydet sekä palveluiden ja henkilöiden tarvitsemien aktiviteettien saavutettavuus. Kårkullan Sundom Boendessa täyttyvät kaikki edellä mainitut kriteerit. Asuntopoliittisen ohjelman tavoitteena on, että 2020-luvulla kukaan vammaisen henkilö ei asu laitoksessa, vaan Kårkullan Sundom Boenden kaltaisissa ryhmäasumiskohteissa. Sote-uudistuksen myötä tähän tulee muutoksia, jotka ovat osin vasta muotoutumassa. Kehitysvammaisten ihmisten asuminen on kuitenkin Suomessa järjestetty suurelta osin ryhmämuotoisissa asunnoissa. Tulevaisuudessa tarvitaan edelleen asiakkaiden ja heidän läheistensä toiveiden mukaisesti ryhmämuotoisia asumispalveluita.
12. Yksityishenkilö J	Vastine
Kaupunki tuhoaa Sundomin kylän vanhan kulttuurimiljöön keskeiset osat suunnittelemalla alueelle kaupan ja polttoaineen jakeluaseman. (viittaus yksityiskohtaisempiin kommentteihin aikaisemmassa mielipiteessä 20.6.2019) Tätä aluetta tulisi käyttää pienimuotoisempaan rakentamiseen, joka olisi harmoniassa ympäröivien vanhojen rakennusten, kuten pappilan, museoalueen ja läheisten asuinrakennusten kanssa. Esimerkiksi tänne voitaisi houkutella omakotirakentajia, jotka siirtäisivät vanhoja hirsirakennuksia alueelle, samaan tapaan kuin Stundarsin alueella Sulvalla. Kaupan sijoittaminen koulun ja päiväkodin viereen ei ole viisasta. Koululaisten makeisten kulutus ei varmasti tule vähentymään tämän sijoituksen seurauksena. Uudelle kaupalle sopiva sijainti on lähellä Myrgrundintien tuulivoimalaa, vastapäätä uutta asuinaluetta. Liikenne alueella on jo ongelmallinen vaaratilanteineen ja liikennerruuhkineen. Tieosuudella	Yleiskaavassa on osoitettu Myrgrundintien / Sundomintien varrelle kolme paikkaa palveluille, kaupalle ja hallinnolle (P tai P1). Eteläisin niistä on Översundomissa nykyisen kaupan alueella, keskimmäinen Yttersundomissa kaavoitettavalla alueella ja pohjoisin Myrgrundissa heti Myrgrundinsillan eteläpuolella. Kaavoitettava alue on näistä kolmesta suurin ja se on myös maakuntakaavassa määritelty lähipalvelukeskukseksi. Kaupallisen toiminnan sijoittaminen alueelle on myös historiallisesti perusteltua. Alueelle on jo kauan keskitetty julkisia ja kaupallisia palveluita. Yleiskaavallisen statuksen vuoksi Yttersundomin keskeisimmille alueille ei kaavoiteta pientaloasumista. Idea siirrettävistä vanhoista rakennuksista on erittäin hyvä. Sitä kannattaa harkita siinä vaiheessa, kun Sundomin kyläaluetta ryhdytään kaavoittamaan laajemmin. Alueen liikennejärjestelyistä on keskusteltu Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen välisissä asiantuntijakokouksissa. On todettu, että kevyen liikenteen turvallisuus on tällä hetkellä tärkein tavoite ja paras keino sen saavuttamiseksi on ajoneuvoliikenteen

on huono näkyvyys ja Kronvikintien risteysen läheisyys, koulun ja päiväkodin liittymät vaikeuttavat tilannetta. Joka aamu ja ilta muodostuu jonoja, kun vanhemmat jättävät ja hakevat koululaisia koululle / päiväkodille. Alueella liikkuu myös pyöräileviä ja käveleviä lapsia	nopeuksien hidastaminen asemakaava-alueen kohdalla. Asemakaavassa on levennetty Sundomintien tiealuetta, mutta leventämisellä ei tavoitella lisää tilaa autoille, vaan kevyelle liikenteelle. Asemakaavaan tehdään aluevaraukset liikenne- ja katualueille liikenteen yleissuunnitelman mukaan. Liikennesuunnitelma on asemakaavaselostuksen liitteenä. Liikenteen yleissuunnitelmassa koulun ja kaupan kohdalle on suunniteltu keskisaarekkeellinen suojatie. Näsentien ja Sundomintien risteys on suunnitelmassa esitetty nykyisen mukaisena. Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu, että Sundomintie on raskaan liikenteen erikoiskuljetusreitti.
13. Yksityishenkilö K	Vastine
Mielipiteen jättäjä ottaa kantaa entisen Ludenin / Rönqvistin veneverstaan kiinteistöön Tulevaisuus: - Vähintään 400 m2 rakennusoikeutta liike- ja palvelurakennukselle - Rakennusoikeudesta vähintään 30 % asumiselle - Ei grilliä tontille - Toiveena hyvä yhteys s-marketin parkkipaikalta - Toiveena s-marketin sijoittuminen mahdollisimman kauas Sundomintiestä, jolloin pienliikelle jää näkyvyyttä ja tori jää mahdollisimman suureksi. Nykyinen rakennus - Nykyisessä rakennuksessa on kaksio jota käytetty sekä asunto että toimistotilana. - Nykyisen rakennuksen ulkonäköä on suunniteltu parannettavan kun saadaan tietää mitkä värit ja mikä tyyli tulee viereiseen Market-rakennukseen, ennen sitä ei toimenpiteitä ole haluttu tehdä.	Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kiinteistölle rakennusoikeutta 250 k-m2. Suurempi rakennusoikeuden lisäys olisi edellyttänyt sitä, että kiinteistön omistaja neuvottelee kaupungin kanssa mahdollisista maankäytösopimuksista. Ely-keskuksen liikennevastuualue on myöskin todennut, että kyseiselle kiinteistölle saa sijoittaa liittymän suoraan Sundomintieltä vain siinä tapauksessa, jos toiminta on pienimuotoista. Ely-keskuksen lausunnon mukaan luonnosvaiheen ratkaisu (rakennusoikeutta 400 k-m2) aiheuttaisi liikaa asiakasliikennettä tontilla. Asemakaavaehdotuksessa grilli on sijoitettu toiselle kiinteistölle. Ely-keskuksen liikennevastuualue on todennut, että S-marketin ja kyseisen kiinteistön välille ei voida tehdä suoraa ajoyhteyttä, jotta S-marketin ajoneuvoliikenne ei ohjautu suoraan Sundomintielle. Tämän vuoksi asemakaavassa on määritelty S-marketin ja kyseisen kiinteistön väliin istutettavaa puustoa.
14. Yksityishenkilö L	Vastine
Kaava-alueen vuokralaisena mielipiteen jättäjä toivoo lisätietoa suunnitelmista, aikataulusta ja kaavan järjestelyistä, mitä tapahtuu olemassa oleville rakennuksille ja toiminnalle alueella, sekä mahdollisista korvauksista.	Mikäli asemakaava toteutuu, se tarkoittaa sitä, että vuokralaisen omistamat rakennukset puretaan ja toiminta siirtyy muualle. Mielipiteen jättäjän ja Vaasan kiinteistötoimen välillä on käyty tarkempia keskusteluja yksityiskohdista ja mahdollisista korvauksista.
15. Pensionärshemsföreningen Hemgården r.f	Vastine
- Luonnosvaihtoehtoa 1 pidetään parempana - Hallitus pitää polkua AP-alueelta YM /s -alueelle positiivisena asiana - PL-1-alueen rakennusoikeutta voisi laajentaa istutettavalle alueelle - Vuokra-aluetta voisi kasvattaa käsittämään PL-1 alueen kokonaisuudessaan	Asemakaavaehdotuksesta polku on jätetty pois, mutta kiinteistön omistaja tai vuokraaja voi halutessaan rakentaa polun ja ylläpitää sitä. PL-1 -alueen rakennusala on laajennettu alueelle, joka oli merkitty luonnosvaiheessa istutettavaksi.

- AP-alueen rakennusmassat ehdotetaan piirrettäväksi vaihtoehtoon 2 mukaan. - Tie AP-alueen läpi: tulee tutkia mahdollisuutta toiselle linjaukselle niin, että se ei rajoita AP- aluetta. Tielinjaukselle ei luultavasti ole vahvistettua rasitetta. - Varastorakennuksen t 70 voisi yhdistää varastorakennuksen t 90 kanssa. - AP-alueelle 300 m2-rakennuksen ja PL-1 alueen välille voisi suunnitella varastorakennuksen - Isopäällyksen varren kevyen liikenteen väylää arvostetaan	Vuokrasopimuksista voi neuvotella kiinteistötoimen kanssa. Koska palvelurakentamisen tulevaisuus Pohjanmaan hyvinvointialueella on epäselvä, alueen rakennusalat määriteltiin luonnosvaihetta väljemmin. Sanallisilla määräyksillä kuitenkin ohjataan uudisrakentamisen suunnittelua niin, että rakennukset sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön. Myös Hemgårdenin ja pappilan välinen alue määriteltiin ehdotusvaiheessa AP-merkinnällä, joka mahdollistaa alueelle sekä tavallista että palveluasumista. Ajorasitteen tarvetta on tutkittu ja todettu, että Hemgårdenin pohjoispuolella olevalle kiinteistölle ei ole helppoa järjestää uutta reittiä. Ajorasitteen kohdalla on myös Vaasan Veden ja Vaasan Sähkön vaatimat johtorasitteet, jotka rajoittavat AP-alueen suunnittelua joka tapauksessa. Talusrakennukset on merkitty alueelle ohjeellisina, jolloin niiden sijainti voi perustellusta syystä hieman poiketa asemakaavassa osoitetusta paikasta. Asemakaavaehdotuksessa ei ole määritelty yksittäisten rakennusten rakennusoikeutta, vaan niille on annettu yksi kokonaisrakennusoikeus. Tämä koskee sekä talous- että asuinrakennuksia.
16. Vaasan Rakennuskorjaus Oy	Vastine
- Toiveena on, että tontille saisi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen ja että sijoituspaikka voisi olla sama kuin nykyisen rakennuksen - Toiveena on, että suunnitteilla olevat kävely- ja pyörätiet eivät pienennä kiinteistöä liikaa. - Toiveena, että rakennuksessa saa olla yksi asunto	Rakennusala on muutettu väljemmäksi, jotta uudisrakennuksen voi sijoittaa sille parhaiten sopivaan paikkaan. Rakennuksen voi toteuttaa myös yksikerroksisena, mutta tontin pienen koon vuoksi pysäköintipaikkojen ja lastauksen järjestämisen kanssa voi tulla vaikeuksia, jos rakennus vie liikaa pihatilaa. Kronvikintien pyörätien suunnittelussa on huomioitu toive siitä, että pyörätie ei pienentäisi liikaa tontteja. Kronvikintien liikennealue on määritelty Sundomin kaupan kohdalla huomattavasti kapeammaksi kuin muualla Kronvikintien varressa. Nykyisessä rakennuksessa olevaa asuntoa saa asemakaavamääräyksen mukaan korjata. Uudisrakennukseen ei sallita asuntoja, sillä kiinteistön olosuhteet muuttuvat niin paljon, että kiinteistö ei tulevaisuudessa enää sovellu asumiselle. Alueelle ohjautuu paljon nykyistä enemmän ajoneuvoliikennettä. S-marketin asiakasliikenteelle varattu liittymä on aivan kiinteistön vieressä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	31.05.2022
Kaavan nimi	Sundomin keskusta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1050
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,0371	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,0371
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,0371	100,0	18590	0,14	13,0371	18590
A yhteensä	1,3700	10,5	3100	0,23	1,3700	3100
P yhteensä	1,6624	12,8	2690	0,16	1,6624	2690
Y yhteensä	3,4488	26,5	9950	0,29	3,4488	9950
C yhteensä						
K yhteensä	1,3798	10,6	2350	0,17	1,3798	2350
T yhteensä						
V yhteensä	0,8112	6,2			0,8112	
R yhteensä						
L yhteensä	2,8973	22,2			2,8973	
E yhteensä	0,6007	4,6			0,6007	
S yhteensä	0,4223	3,2	500	0,12	0,4223	500
M yhteensä	0,4446	3,4			0,4446	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,0371	100,0	18590	0,14	13,0371	18590
A yhteensä	1,3700	10,5	3100	0,23	1,3700	3100
AP	1,3700	100,0	3100	0,23	1,3700	3100
P yhteensä	1,6624	12,8	2690	0,16	1,6624	2690
PL-1	0,9083	54,6	1950	0,21	0,9083	1950
PL-2/s	0,0965	5,8	250	0,26	0,0965	250
PL	0,6576	39,6	490	0,07	0,6576	490
Y yhteensä	3,4488	26,5	9950	0,29	3,4488	9950
YM/s	0,8415	24,4	650	0,08	0,8415	650
YL	2,6073	75,6	9300	0,36	2,6073	9300
C yhteensä						
K yhteensä	1,3798	10,6	2350	0,17	1,3798	2350
KL	1,3798	100,0	2350	0,17	1,3798	2350
T yhteensä						
V yhteensä	0,8112	6,2			0,8112	
VL	0,8112	100,0			0,8112	
R yhteensä						
L yhteensä	2,8973	22,2			2,8973	
Kadut	0,9514	32,8			0,9514	
Pihakadut	0,5951	20,5			0,5951	
LT	1,3508	46,6			1,3508	
E yhteensä	0,6007	4,6			0,6007	
EV	0,6007	100,0			0,6007	
S yhteensä	0,4223	3,2	500	0,12	0,4223	500
SR	0,4223	100,0	500	0,12	0,4223	500
M yhteensä	0,4446	3,4			0,4446	
MA	0,4446	100,0			0,4446	
W yhteensä						

Sundomin keskusta

Sundom centrum

HOITOLUOKAT

SKÖTSELKLASSER

B1

Maisemapelto.
Landskapsåker.

PINTA-ALAT
AREALER

4630 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

4630 m²

C3

Suojametsä.
Skyddsskog.

PINTA-ALAT
AREALER

1401 m²
3307 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

4708 m²

B4

Avoin alue ja näkymä.
Öppet område och vy.

PINTA-ALAT
AREALER

1298 m²
802 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

2100 m²

C1

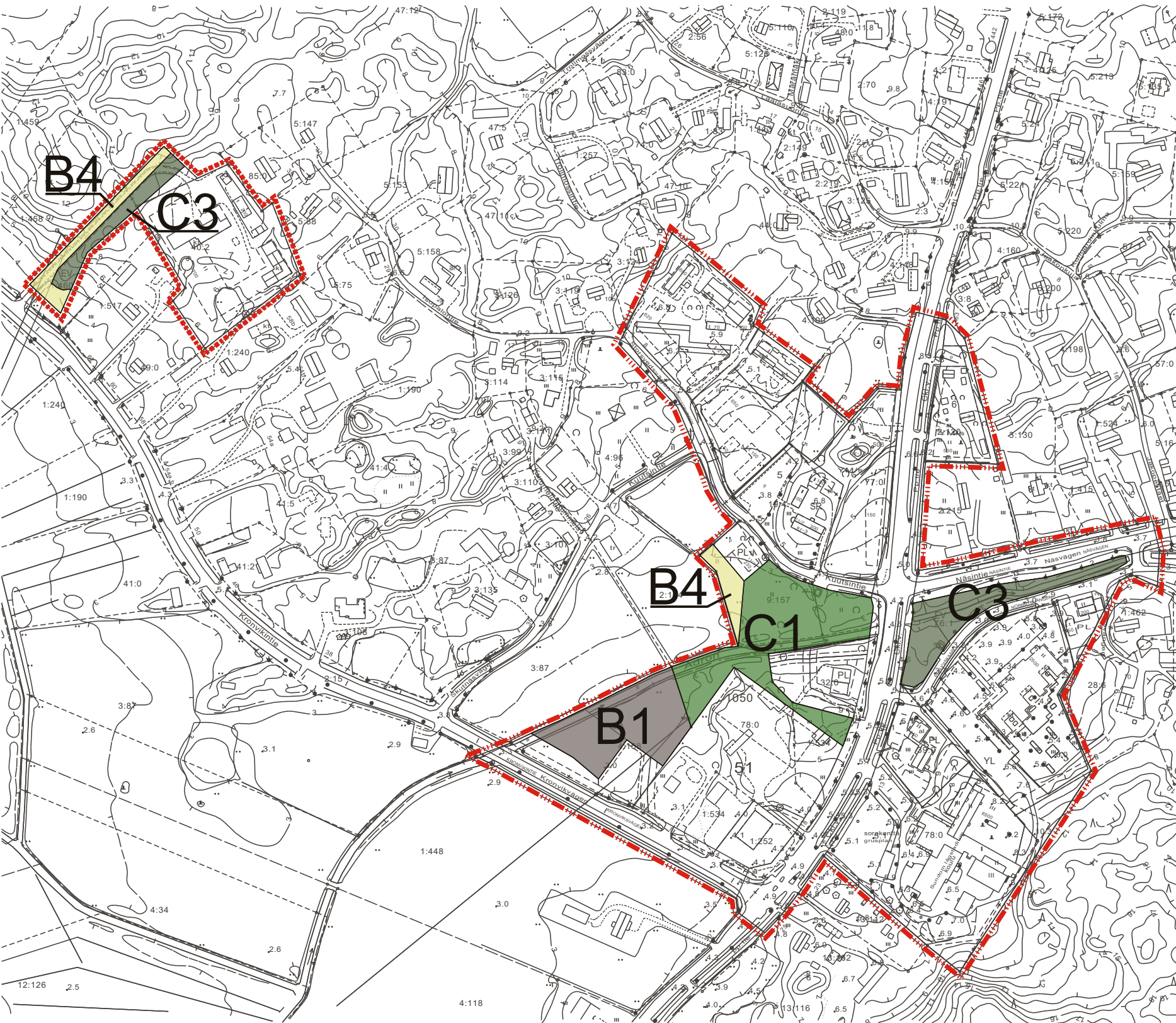
Lähimetsä.
Närskog.

PINTA-ALAT
AREALER

7249 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

7249 m²





KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaattisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Lootu
1	6993170.204	22477745.321	0.000	
2	6993167.710	22477749.597	0.000	
3	6993156.296	22477752.601	0.000	
4	6993037.900	22477742.821	0.000	
5	6992988.463	22477555.722	0.000	
6	6993027.684	22477579.781	0.000	
7	6993087.287	22477601.112	0.000	
8	6993088.280	22477601.228	0.000	
9	6993084.653	22477617.881	0.000	
10	6993089.273	22477623.140	0.000	
11	6993120.629	22477642.592	0.000	
12	6993140.472	22477659.392	0.000	
13	6993147.881	22477670.074	0.000	
14	6993152.274	22477682.310	0.000	
15	6993161.692	22477718.091	0.000	
16	6993127.070	22477727.204	0.000	
17	6993130.133	22477738.945	0.000	
76	6993093.747	22477719.289	0.000	
77	6993011.206	22477618.701	0.000	
89	6993162.949	22477717.760	0.000	
90	6993049.762	22477587.609	0.000	
93	6992890.381	22477646.260	0.000	
95	6993105.586	22477632.441	0.000	
242	6993114.415	22477730.535	0.000	
247	6992909.384	22477622.420	0.000	
270	6993081.648	22477620.521	0.000	
407	6993044.525	22477653.132	0.000	
419	6992975.287	22477546.224	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
051 0002 0001	26073	11456	427 0003 0034	K		SUNDFORS
		94	427 0076 0001	K		ENIGHETEN
		13296	427 0078 0000	K		SKOLAN
		1227	428 0013 0163	K		SKOLBACKAN
051 0002 0002	2745	2745	427 0039 0000	K		SPARTJÄNST
051 0002 0003	965	965	427 0076 0001	K		ENIGHETEN

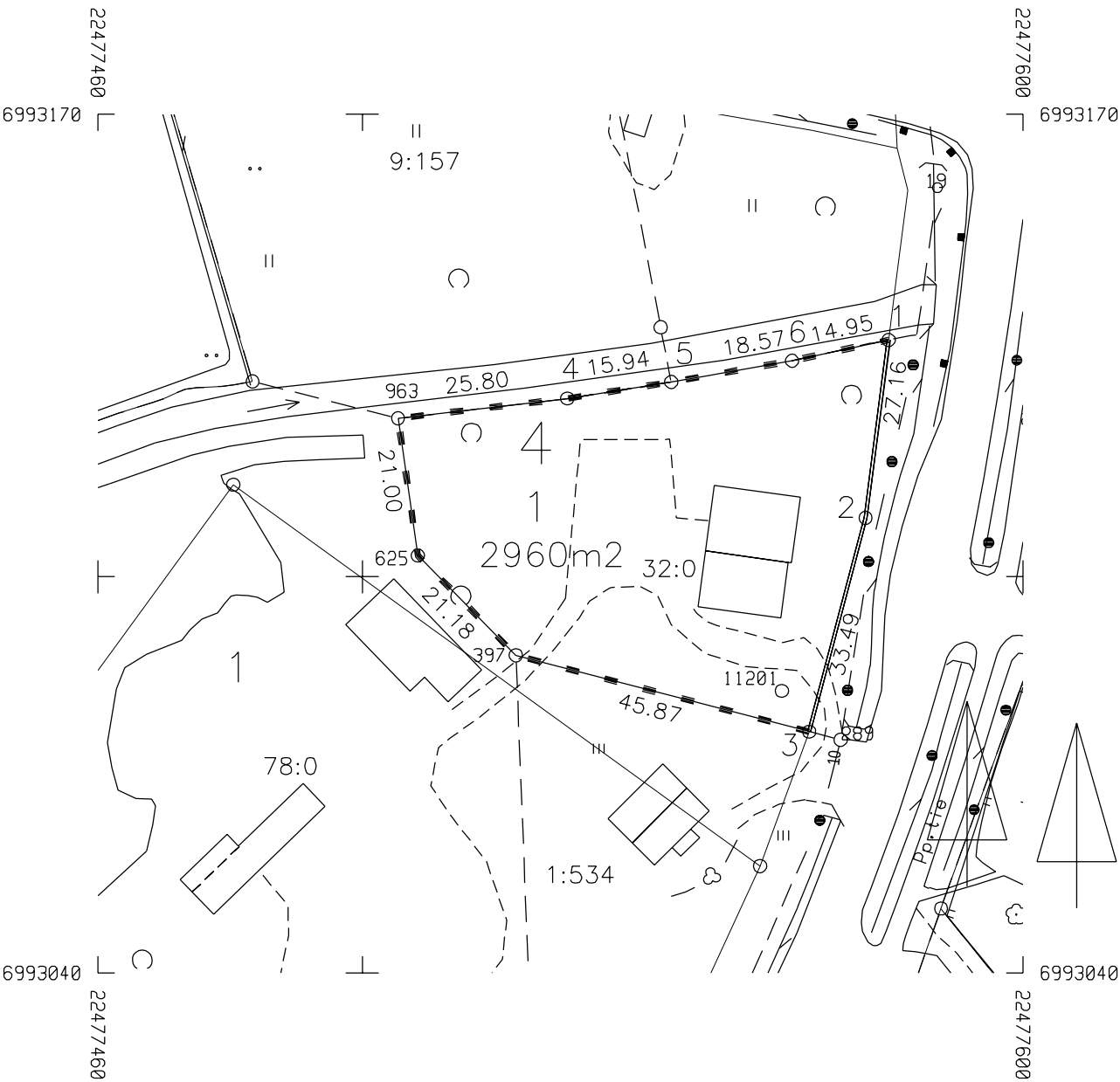
SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA DETALJPLAN 1050	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET KARTADELAR 22202
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÄENDE TOMTINDELNING		TJNRO TJNR 9053154
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH	01.06.2022	KAUP.OSA STADSDEL 51
		KORTTELI KVÄRTER 2
		TONTIT TOMTERNA 1,2,3
		MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS
LASK. RÄKN. MH	TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV	
PIIRT. RITARE KA	KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR Perttu Linjama	
TARK. GRANSK. PL		
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE		



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATÖRTECKNING			
Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem: ETRS-GK22			
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000			
Nro	X	Y	Z
1	6993113.932	22477480.477	0.000
2	6993056.189	22477560.207	0.000
3	6993035.037	22477550.535	0.000
4	6993017.961	22477541.342	0.000
5	6992992.613	22477525.295	0.000
6	6992970.014	22477507.523	0.000
7	6992966.350	22477491.408	0.000
8	6992979.869	22477466.831	0.000
9	6993012.699	22477407.148	0.000
10	6993027.268	22477380.662	0.000
11	6993031.966	22477380.600	0.000
12	6993035.189	22477376.796	0.000
13	6993063.727	22477397.431	0.000
14	6993041.699	22477428.084	0.000
47	6993016.076	22477494.645	0.000
958	6993070.172	22477448.640	0.000

MUODOSTUMINEN						
KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
051 0003 0001	10807	3043	427 0001 0534	K		Kauppapaikka
		7764	427 0078 0000	K		SKOLAN
051 0003 0002	1582	1582	427 0001 0252	K		KRON
051 0003 0003	1408	1408	427 0004 0168	K		BACKHOLM

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING1:1000		VAASA—VASA	
ASEMAKAAVA DETALJPLAN		1050	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTELLER 22202
EDELINEN TONTTIJAKO FOREGÅENDE TOMTINDELNING				TJNRO TINR	9053155
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH		01.06.2022		KAUP.OSA STADSDEL	51
LASK. RÄKN.		MH		KORTTELI KVARTER	3
PIIRT. RITARE		KA		TONTIT TOMTERNA	1,2,3
TARK. GRÄNSK.		PL		MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE		TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJÖRD AV KIIITEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR Perttu Linjama			



KOORDINAATTILUETTELO		KOORDINATFÖRTECKNING		
Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem: ETRS-GK22				
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000				
Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6993135.843	22477579.677	0.000	
2	6993108.908	22477576.185	0.000	
3	6993076.525	22477567.641	0.000	
4	6993126.978	22477531.032	0.000	
5	6993129.483	22477546.771	0.000	
6	6993132.695	22477565.061	0.000	
397	6993088.096	22477523.251	0.000	
625	6993103.204	22477508.408	0.000	
963	6993123.988	22477505.407	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ
051 0004 0001

P-ALA

OSAPINTA-ALA
2960

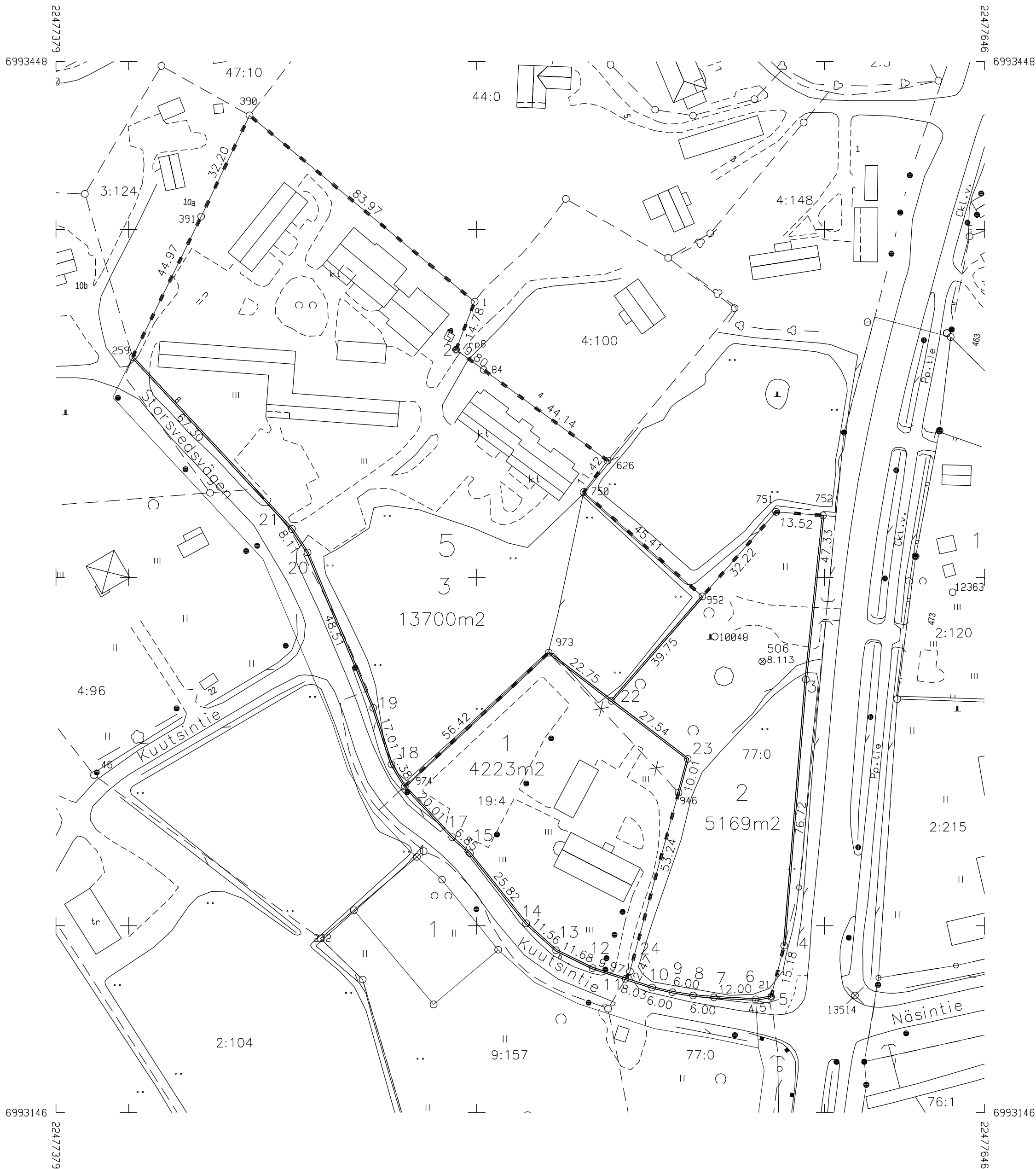
KIINTEISTÖ
427 0032 0000

OSA

M-ALA

KIINTEISTÖN NIMI
K

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING1:1000		VAASA – VASA		
ASEMAKAAVA DETALJPLAN		1050	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTEDELAR	22202
EDELINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING				TJNR0 TINR	9053156	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR  Perttu Linjama				KAUP.OSA STADSDEL	51	
				KORTELI KVARTER	4	
				TONTIT TOMTERNA	1	
				MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS		
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE						



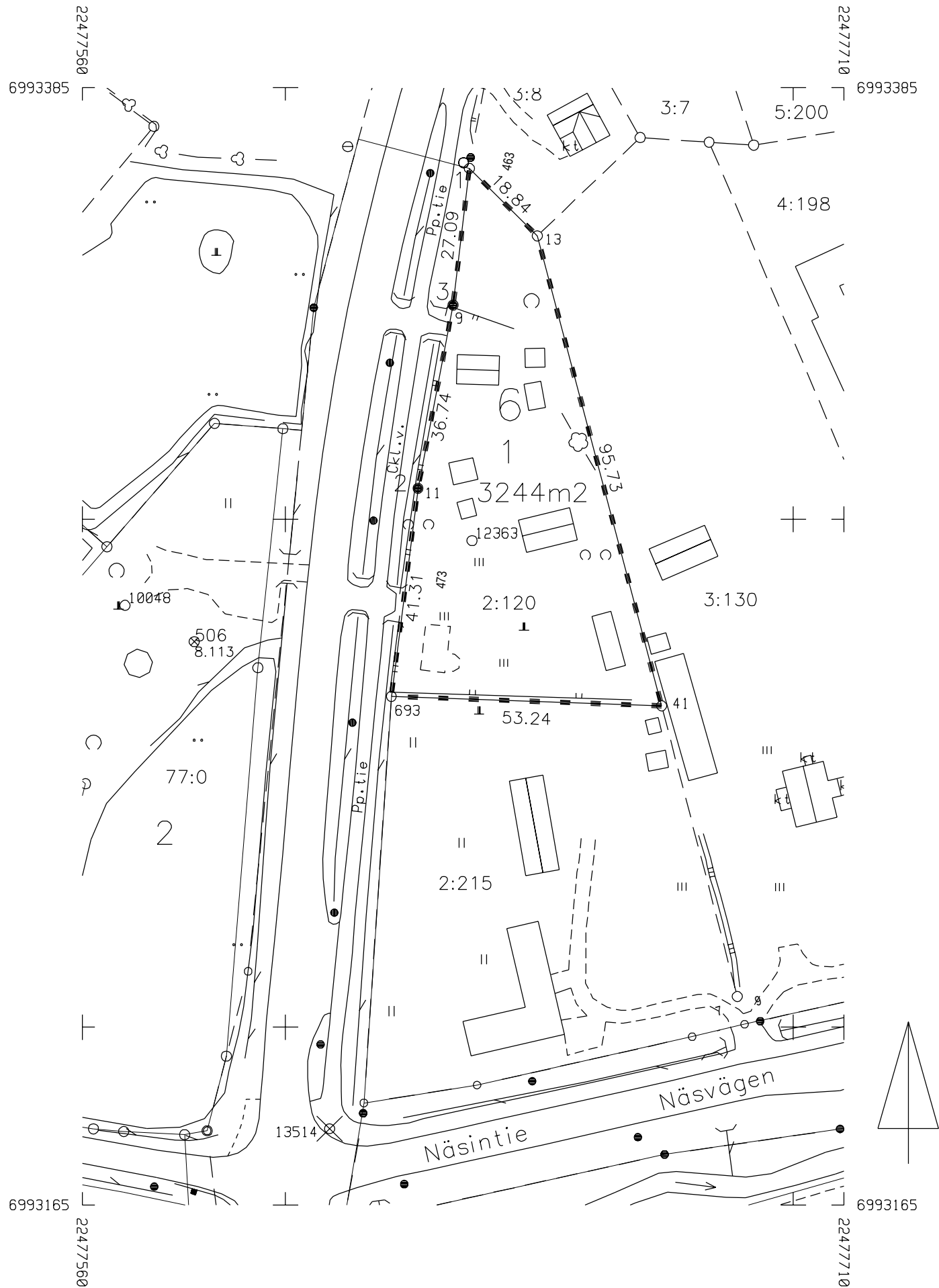
COORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6993379.238	22477499.418	0.000	
2	6993365.460	22477494.075	0.000	
3	6993270.761	22477594.583	0.000	
4	6993194.288	22477588.375	0.000	
5	6993179.583	22477584.602	0.000	
6	6993178.821	22477580.160	0.000	
7	6993179.449	22477568.176	0.000	
8	6993179.972	22477562.199	0.000	
9	6993180.910	22477556.273	0.000	
10	6993182.260	22477550.427	0.000	
11	6993184.742	22477542.789	0.000	
12	6993187.822	22477533.308	0.000	
13	6993192.945	22477522.805	0.000	
14	6993200.681	22477514.213	0.000	
15	6993220.828	22477498.056	0.000	
17	6993225.410	22477492.968	0.000	
18	6993246.370	22477475.524	0.000	
19	6993262.551	22477470.282	0.000	
20	6993307.223	22477451.366	0.000	
21	6993313.973	22477446.879	0.000	
22	6993264.626	22477538.753	0.000	
23	6993247.911	22477560.640	0.000	
84	6993359.666	22477501.978	0.000	
259	6993363.297	22477401.092	0.000	
390	6993432.759	22477434.721	0.000	
391	6993403.702	22477420.837	0.000	
626	6993333.622	22477537.612	0.000	
750	6993324.521	22477530.713	0.000	
751	6993318.884	22477586.034	0.000	
752	6993317.837	22477599.512	0.000	
946	6993238.253	22477558.011	0.000	
952	6993294.596	22477564.869	0.000	
973	6993278.432	22477520.675	0.000	
974	6993240.046	22477479.323	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
051 0005 0001	4223	3990	427 0019 0004	K		PRÄSTGÅRDEN
		233	427 0077 0000	K		VÄDERKVARN
051 0005 0002	5169	5169	427 0077 0000	K		VÄDERKVARN
051 0005 0003	13700	10	427 0004 0096	K		SUNDGÅRD
		13690	427 0077 0000	K		VÄDERKVARN

SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA DETALJPLAN	1050 HYVÄKSYTTY/VÄHVISETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET KARTADELAR 22202
EDellinen TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING		TJNRÖ TINR 9053157
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH	01.06.2022	KAUP. OSA STADSDEL 51
LASK. RÄKN. MH	TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJÖRD AV	KORTTELI KVARTER 5
PIIRT. RITÄRE KA	KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR	TONTIT TOMTERNA 1,2,3
TÄRK. GRANSK. PL	Perttu Linjama	MUUT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE		

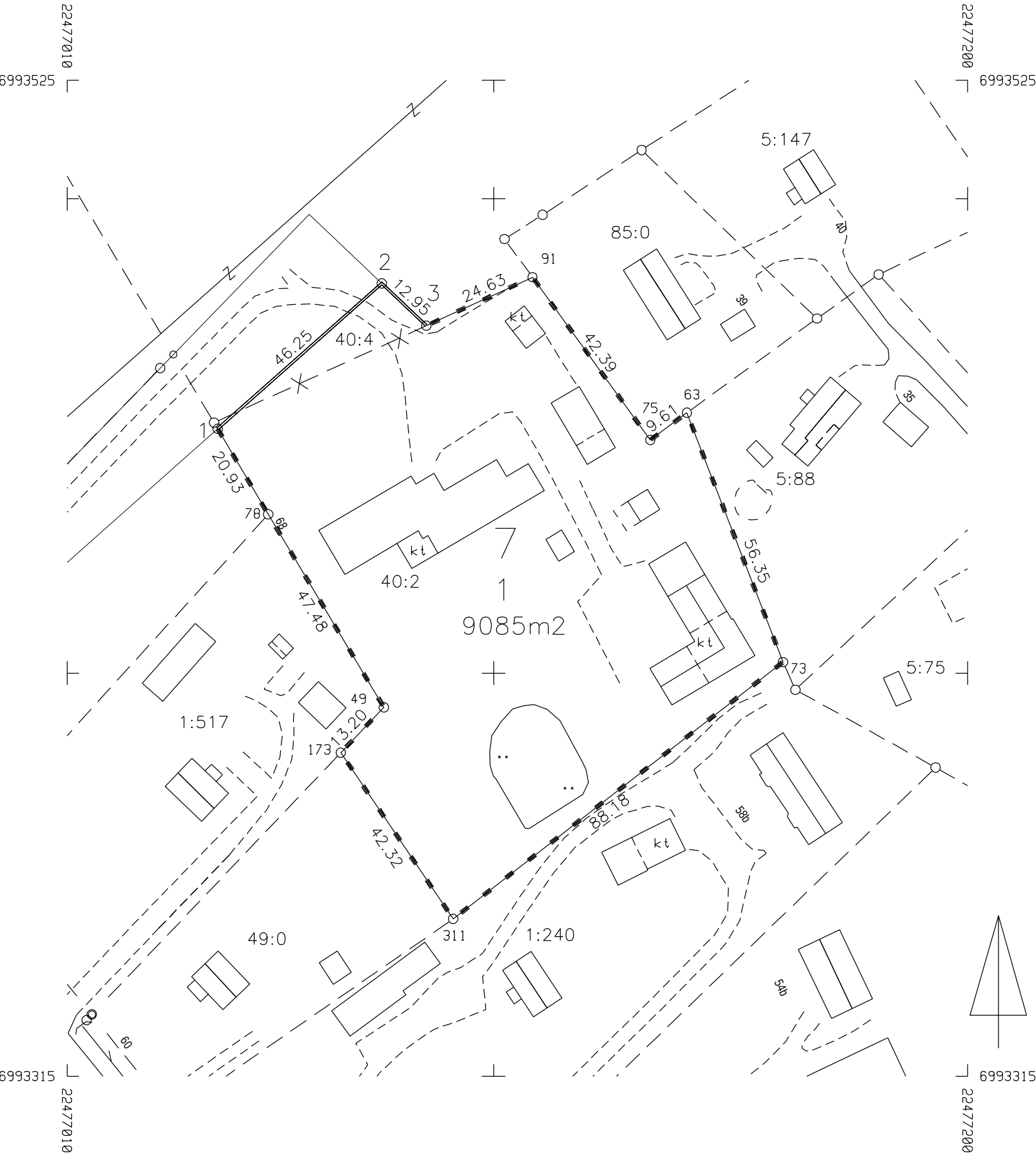


KOORDINAATTILUETTELO		KOORDINATFÖRTECKNING		
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22				
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000				
Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6993369.086	22477636.229	0.000	
2	6993306.098	22477626.110	0.000	
3	6993342.184	22477633.014	0.000	
13	6993355.818	22477649.599	0.000	
41	6993263.269	22477674.072	0.000	
693	6993265.127	22477620.863	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
051 0006 0001	3244	3244	427 0002 0120	K		MUSEET

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING1:1000		VAASA-VASA	
ASEMAKAAVA DETALJPLAN		1050		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD	
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING				TJNRÖ TINR	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH		01.06.2022		KAUP.OSA STADSDEL	
LASK. RAKN.		MH		KORTTELI KVARTER	
PIIRT. RITÄRE		KA		TONTIT TOMTERNA	
TARK. GRANSK.		PL		MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE		TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR <i>Perttu Linjama</i> Perttu Linjama		9053158	
				51	
				6	
				1	



KOORDINAATTILUETTELO		KOORDINATFÖRTECKNING		
Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem: ETRS-GK22				
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000				
Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6993451.512	22477041.791	0.000	
2	6993482.175	22477076.414	0.000	
3	6993473.257	22477085.803	0.000	
49	6993392.766	22477076.854	0.000	
63	6993454.895	22477140.800	0.000	
73	6993402.310	22477161.054	0.000	
75	6993449.165	22477133.087	0.000	
78	6993433.494	22477052.442	0.000	
91	6993483.482	22477108.208	0.000	
173	6993383.211	22477067.750	0.000	
311	6993348.156	22477091.468	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
051 0007 0001	9085	8820	427 0040 0002	K		SUNDBO
		265	427 0040 0004	K		Näverskiftet

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING1:1000		VAASA—VASA		
ASEMAKAAVA DETALJPLAN		1050	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTEDELAR	22202
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING				TJNR TINR	9053159	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA GRUNDKARTAN GODKÄND OCH				01.06.2022	KAUP.OSA STADSDEL	51
LASK. RÄKN. MH PIIRT. RITARE KA TARK. GRANSK. PL TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR  Perttu Linjama				KORTELI KVARTER	7	
				TONTIT TOMTERNA	1	
				MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS		
				KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMAKTIGE		

