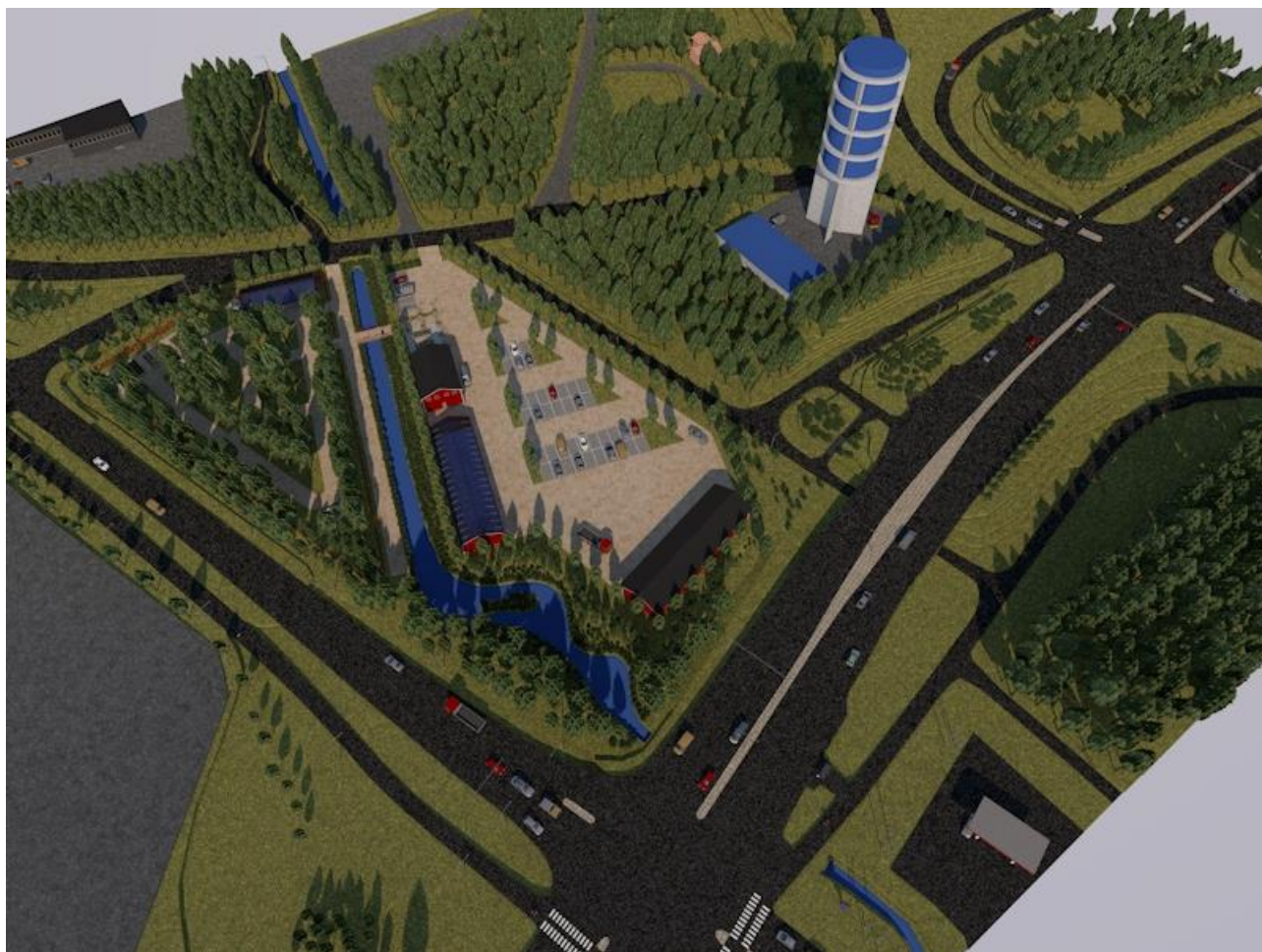




## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

# VANHAN PAKAN TIEN LIIKEALUE

ASEMAKAAVA NRO 1113

## ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

4. kaupunginosa  
Katu-, puisto- ja suojaviheralueet

Kaavoitus 13.4.2022

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

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

Kaavan laatijat: Juha-Matti Linna, Kati Vuohijoki

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Vireilletulosta ilmoitettu:           | SJ 8.12.2020, §72     |
| Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös: | 19.3.2021, § 13/2021  |
| Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös: | 1.9.2021, § 56/2021   |
| Kaupunkiympäristölautakunta:          | 15.12.2021, § 82/2021 |
| Kaupunginhallitus:                    | 25.4.2022, § 132/2022 |
| Kaupunginvaltuusto:                   | 2.5.2022, § 31/2022   |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

Suunnittelualue on noin 2,4 hehtaarin kokoinen.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                                                            | <b>2</b>  |
| 1.1 TUNNISTETIEDOT .....                                                                                           | 2         |
| 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....                                                                                    | 2         |
| 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS .....                                                                                 | 2         |
| 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO .....                                                                             | 3         |
| 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....                                                                  | 5         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>                                                                                          | <b>5</b>  |
| 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....                                                                                    | 5         |
| 2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....                                                                                 | 5         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                                                         | <b>6</b>  |
| 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....                                                                        | 6         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                                                     | 6         |
| 3.1.2 Rakennettu ympäristö.....                                                                                    | 6         |
| 3.1.3 Luonnonympäristö .....                                                                                       | 9         |
| 3.1.4 Maanomistus .....                                                                                            | 12        |
| 3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....                                                                                        | 13        |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....                                          | 13        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                                                    | <b>14</b> |
| 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....                                                                           | 14        |
| 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....                                                   | 15        |
| 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....                                                                               | 15        |
| 4.3.1 Osalliset .....                                                                                              | 15        |
| 4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....                                                                                     | 15        |
| 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....                                                                                   | 18        |
| 4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....                                                                | 18        |
| 4.5 ASEMAKAAVARATKAISU.....                                                                                        | 19        |
| 4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....                                                                   | 19        |
| 4.5.2 Asemakaavaluonnos.....                                                                                       | 21        |
| 4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....                                   | 24        |
| 4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus .....                                                                              | 28        |
| .....                                                                                                              | 29        |
| .....                                                                                                              | 29        |
| .....                                                                                                              | 29        |
| .....                                                                                                              | 29        |
| .....                                                                                                              | 30        |
| .....                                                                                                              | 30        |
| .....                                                                                                              | 30        |
| .....                                                                                                              | 30        |
| .....                                                                                                              | 31        |
| .....                                                                                                              | 31        |
| 4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet ..... | 31        |
| 4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen.....                               | 33        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>                                                                                   | <b>35</b> |

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1 KAAVAN RAKENNE.....                                                                                     | 35        |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                                                                        | 35        |
| 5.2 ALUEVARAUKSET.....                                                                                      | 35        |
| 5.2.1 Korttelialueet .....                                                                                  | 35        |
| 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....                                                                                | 36        |
| 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                             | 36        |
| 5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....                                    | 36        |
| 5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....                | 37        |
| 5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... | 38        |
| 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....            | 38        |
| 5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....                                     | 39        |
| 5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....                                                                     | 40        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                                                                          | <b>41</b> |
| 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....                                                                          | 41        |
| 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....                                                                               | 41        |
| <b>LIITTEET.....</b>                                                                                        | <b>41</b> |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### **Asemakaavan muutoksen vireilletulo:**

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

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

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 9.9.-22.9.2021, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli seitsemän lausuntoa.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 13.1.-11.2.2022, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

#### **Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:**

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Teeriniemen kaupunginosakeskuksen asemakaavamuutoksen.

### 2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2022.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

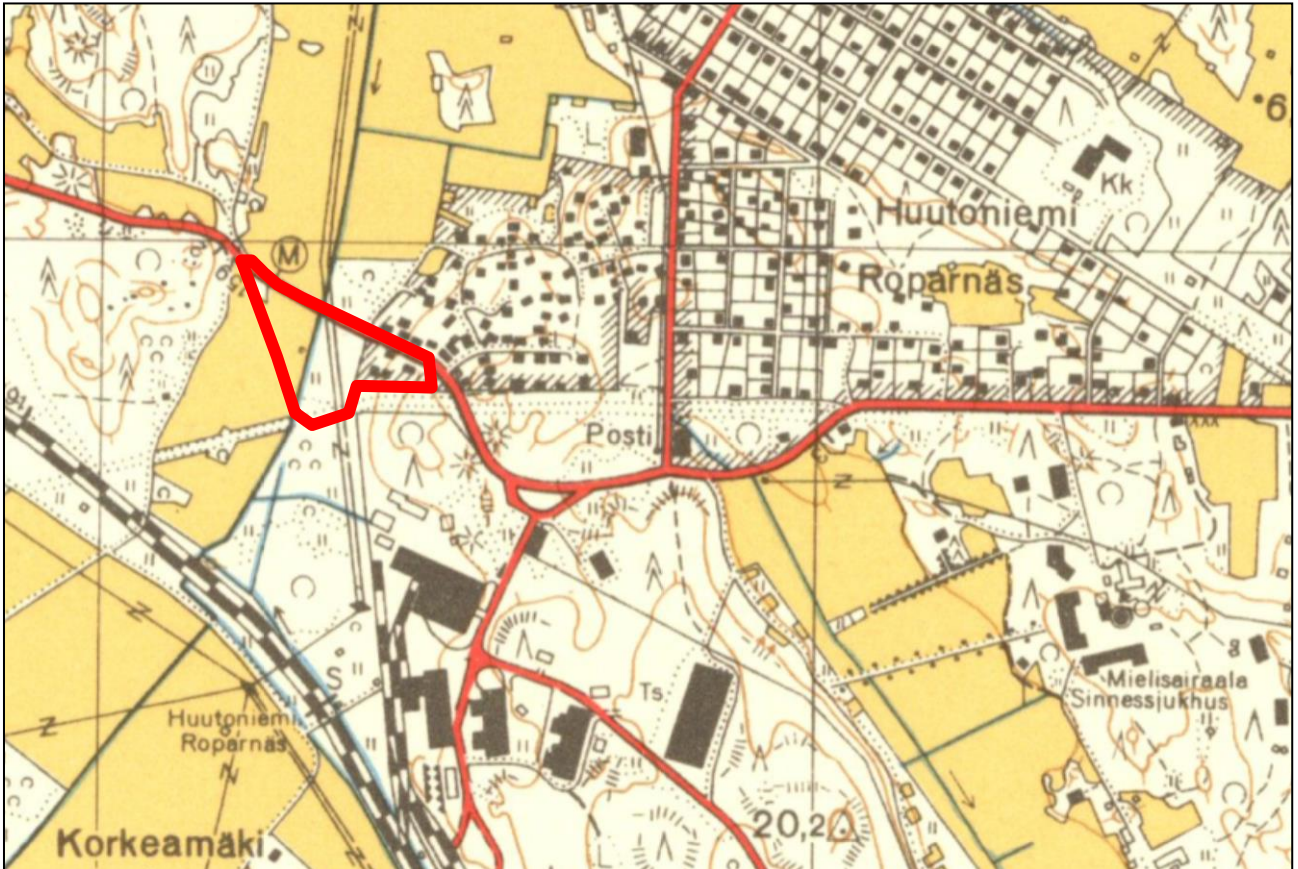
#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

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



Kuva 2. Vanhan Pakan tie.





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

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



**Kuva 4.** Vanhan Pakan tien alueen vanhaa rakennuskantaa.





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



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



### 3.1.3 Luonnonympäristö

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



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

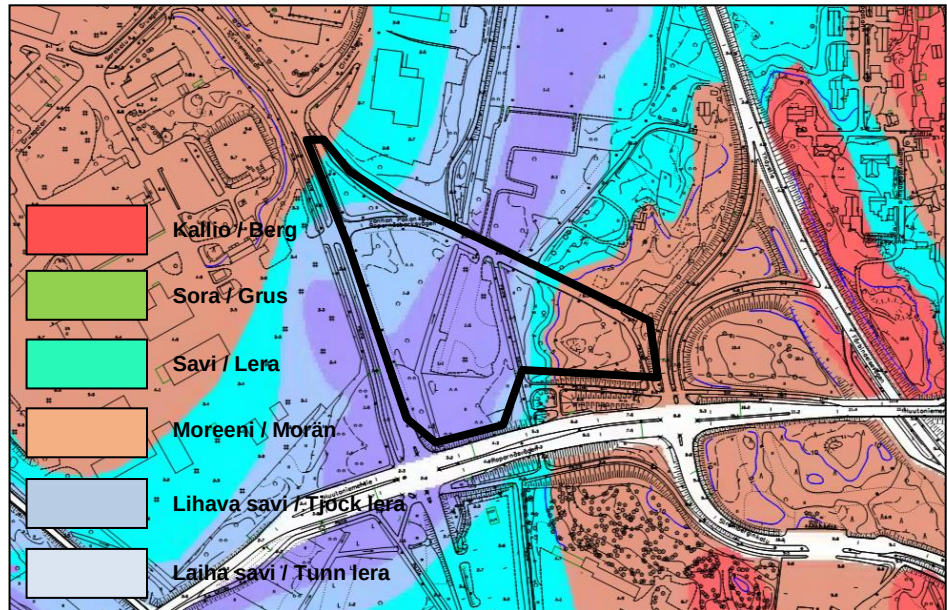


**Kuva 8.** Kaava-alueella on varsin nuorta hoidettua koivuvaltaista sekametsää.



### Maaperä

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



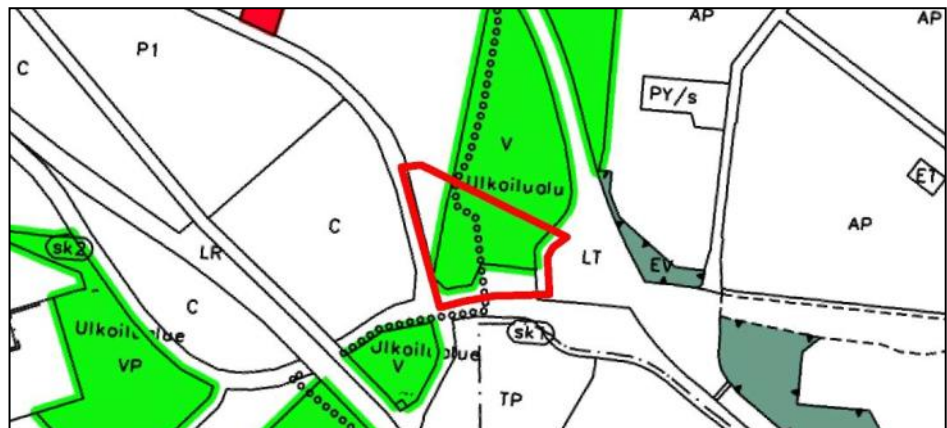
Kuva 9. Maaperälajit.

### Valuma-alueet

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

### Viheraluejärjestelmä

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



Kuva 10. Vaasan viheraluejärjestelmä.



## Luontoselvitys 2020

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

## Luontotyyppit ja kasvillisuus

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

## Pesimälinnusto

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

## Liito-orava

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

## Lepakot

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

## Viitasammakko

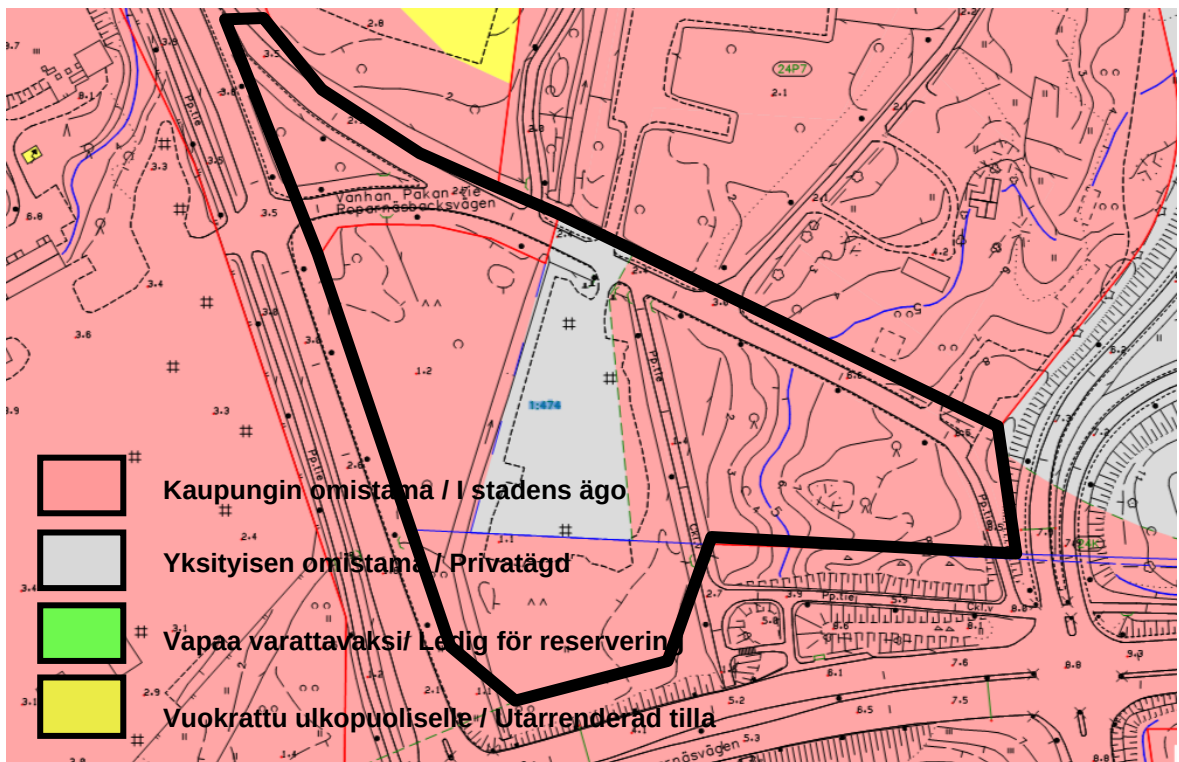
Viitasammakkokartoitus tehtiin kaksi kertaa toukokuussa 2020. Kummallakaan kerralla suunnittelualueen valtaajasta ei tehty havaintoja lajista. Aiempien kartoitusten perusteella voidaan arvioida, että selvitysalueen ojanvarsi ei ole viitasammakolle otollisinta kutualueita.



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

### 3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki.



Kuva 12. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

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

Ote ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 15.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2.

#### **Tonttijako- ja rekisteri:**

Tontti 414-1-474 on merkitty tonttirekisteriin 12.1.1972.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 31.3.2021.

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

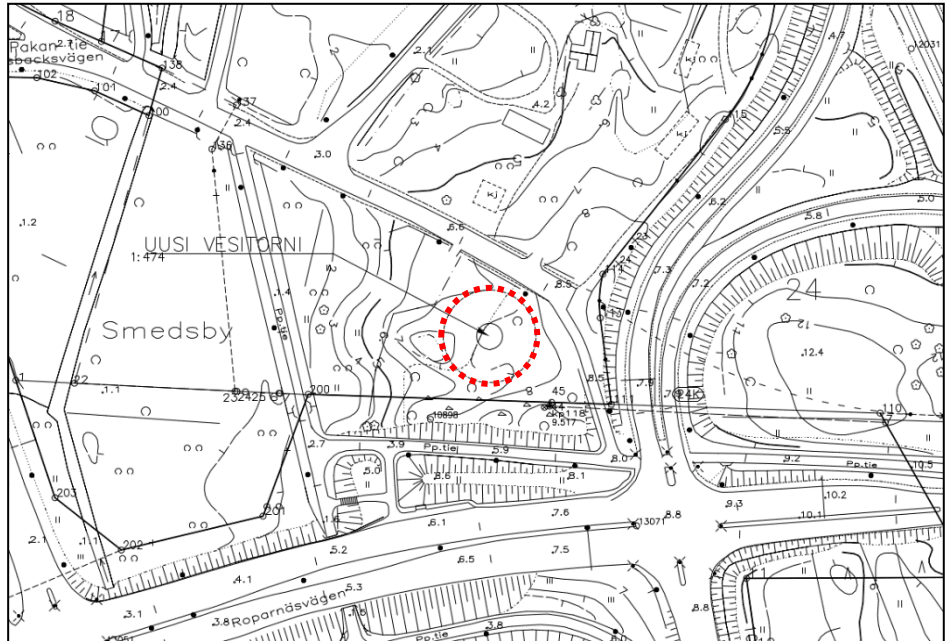
Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vaasan Veden tarpeissa on sijoittaa Vanhan Pakan alueelle uusi vesitorni ja alavesisäiliö. Selvitystyön perusteella Vanhan Pakan alueella olisi mahdollista sijoittaa tilavuudeltaan 3000 m<sup>3</sup>:n ylävesisäiliö, joka tasaisi kulutusta, kun vesilaitokselta voitaisiin pumpata vettä tasaisemmin. Lisäksi paikalle sijoitetaan 2000 m<sup>3</sup>:n alavesisäiliö. Uusi vesitorni mahdollistaisi vedenjakelun useaksi tunniksi tilanteissa, joissa verkostoon ei voida pumpata vettä esim. huoltokatkoksen takia tai verkostopumppausten häiriötilanteessa. Paras sijoituspaikka uudelle vesitornille on todettu olevan Huutoniementien ja Strömberginkadun risteysalueen läheisyydessä, josta on mahdollista tehdä liitos olevaan 2 x 500 SG –vesijohtoon. Vaasan Veden teettämässä Vaasan vesitornitarkastelut – selvityksessä (AFRY Finland Oy 17.6.2020) tutkittiin vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja uudelle vesitornille. Muita paikkoja olivat mm. Vaskiluoto, Vesilaitoksentie ja Palosaari, Pikitehtaanpuisto. Keskustassa oleva vanha vesitorni jää Vaasan Veden näkökulmasta tarpeettomaksi ja siirretään kaupungin haltuun.



**Kuva 13.** Uuden vesitornin sijoituspaikka.

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



## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

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

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.

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

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

### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

#### Aloituskokous 12.4.2021

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

#### Vaasan Vesi:

Vesitornin sijoituspaikka on kaava-alueella. Ylävesisäiliön koko tulee olemaan 3000 m<sup>3</sup> ja alavesisäiliön koko 2000 m<sup>3</sup>. Näköalatasanteen sijoittaminen vesitorniin ei nykyään katsota olevan mahdollista, koska vesitorni on varattu turvallisuussyistä ainoastaan vesihuollon käyttöön.

#### Pelastuslaitos:

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

#### Pohjanmaan museo:

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

Liikuntatoimi/kuntatekniikka:

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

Rakennusvalvonta:

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

Kuntatekniikka:

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

Kiinteistötoimi:

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

**Työneuvottelu 1.6.2021**

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

ELY-keskus:

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



Pohjanmaan museo:

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

Pelastuslaitos:

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

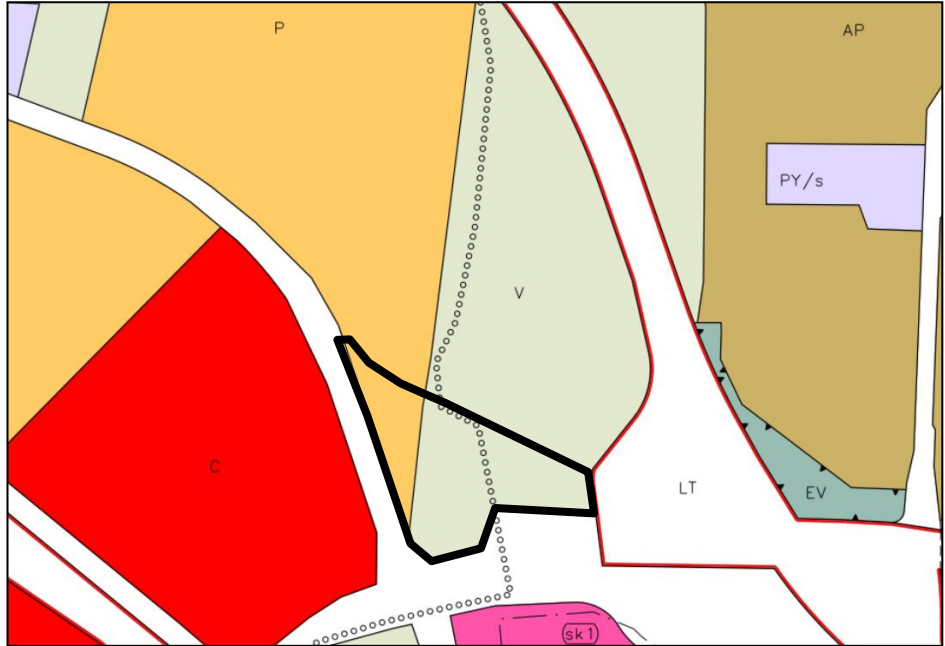
Pohjanmaan liitto:

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

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

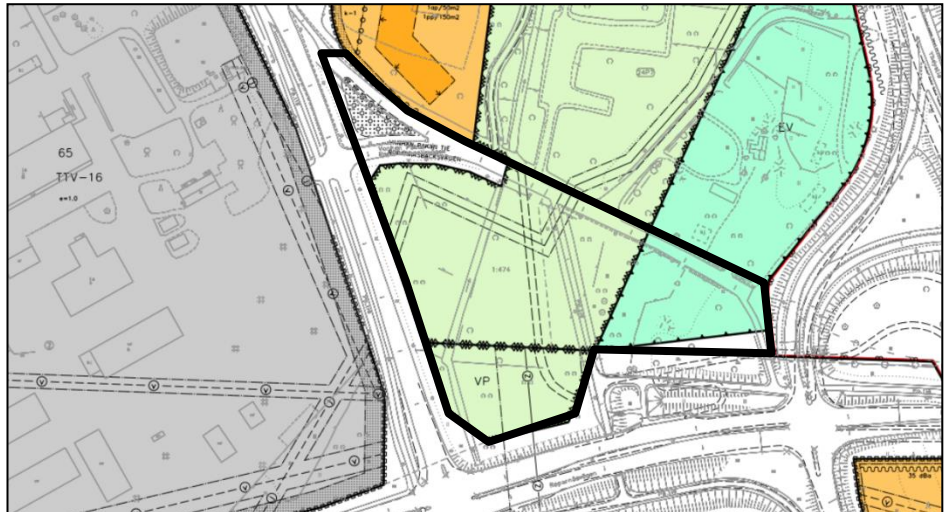
### 4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

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



Kuva 14. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

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



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta.

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





**laajennusta virkistysalueelle (V). Hietalahden-Purolan laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma mainitaan kaavaselostuksessa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.**

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

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

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

6. *Finavia 8.6.2021 (saapunut 8.6.2021):*

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

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

7. *Pelastuslaitos 8.6.2021 (saapunut 8.6.2021):*

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Asemakaavaluonnos

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

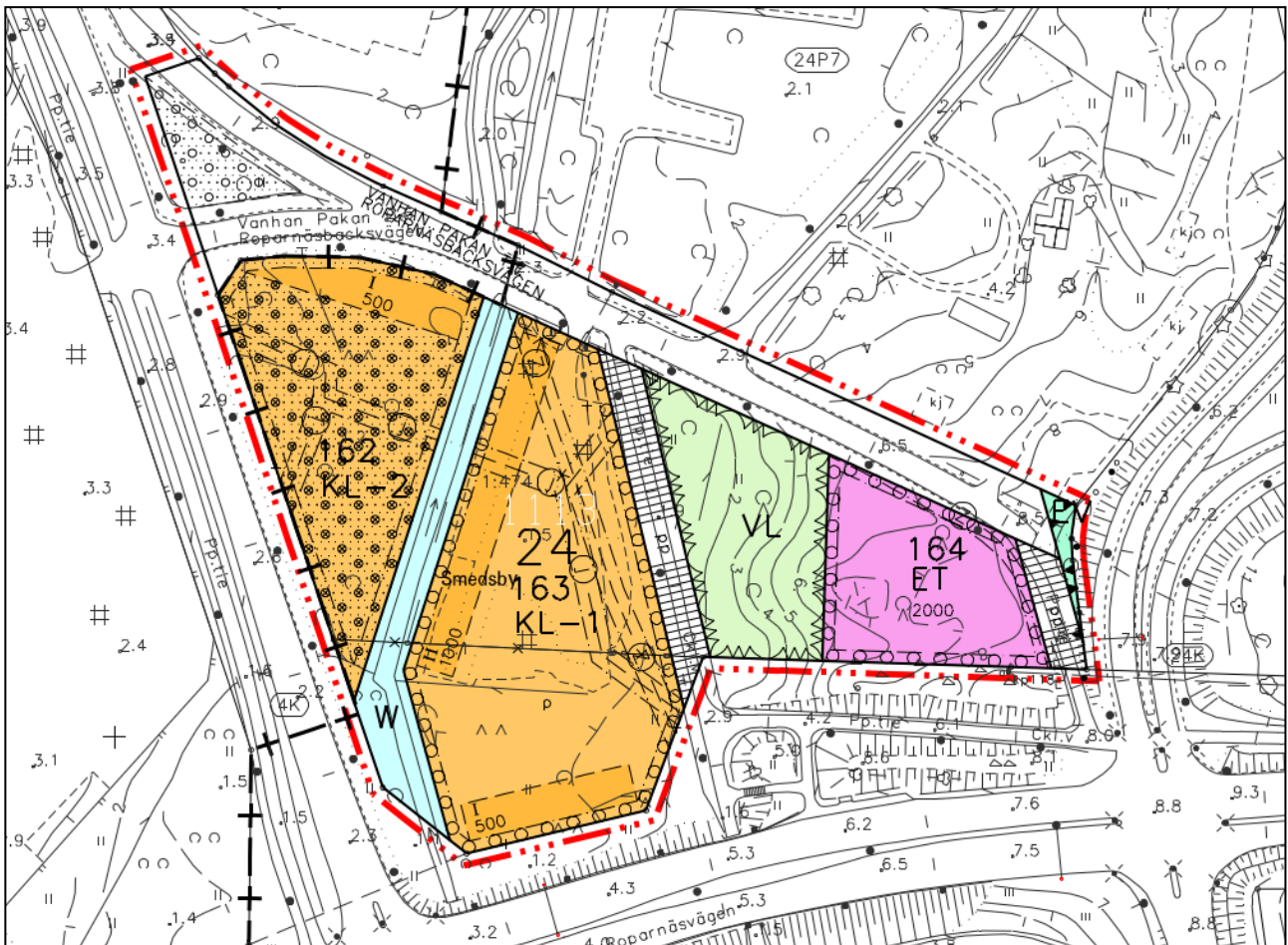
Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa puutarhamyymälän tai vastaavan liikerakennuksen (KL-1), liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa puutarhamyymälän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

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

Tonteille tulee rakentaa seuraavat polkupyörä- ja autopaikat:

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



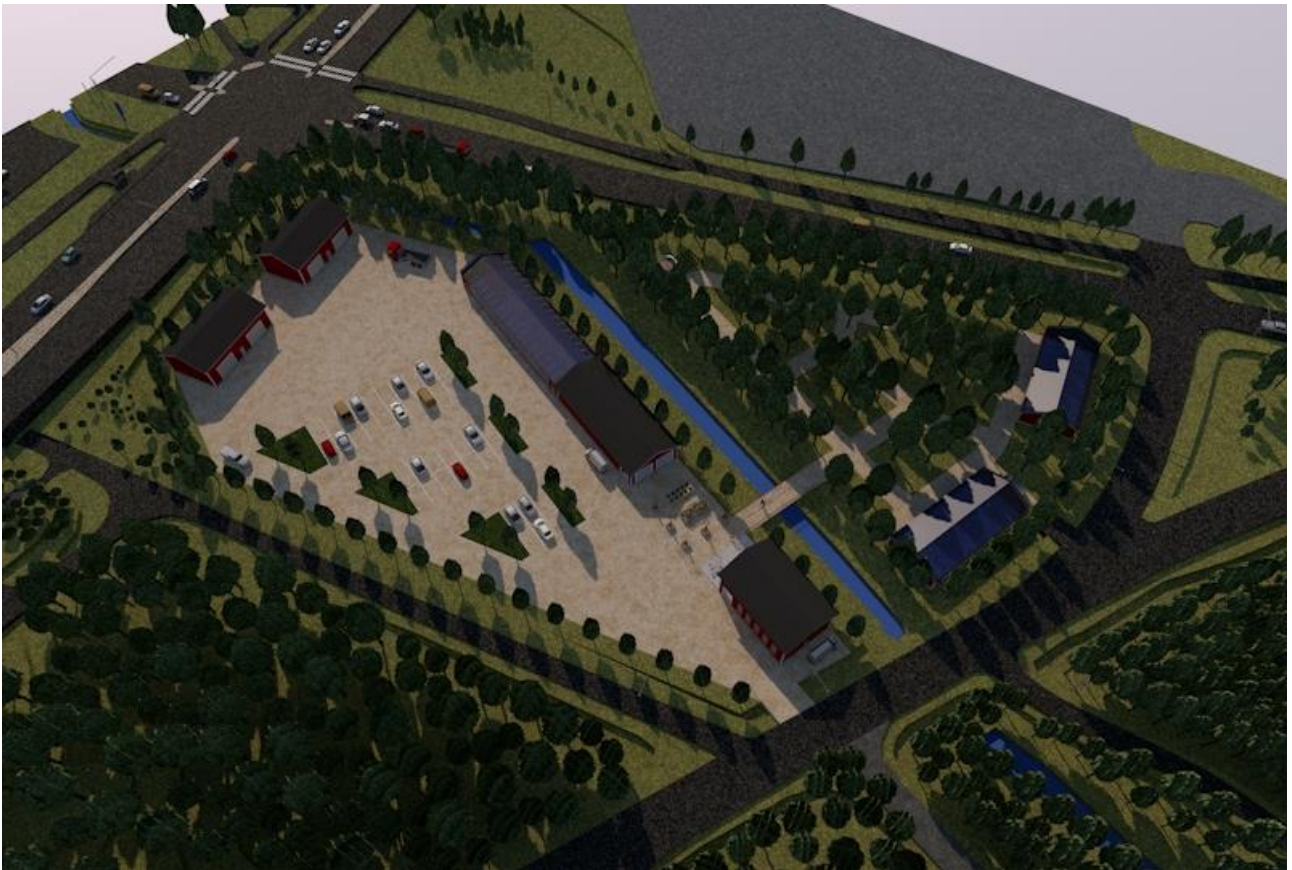


Kuva 16. Asemakaavan muutosluonnos.



Kuva 17. Vesitornin sijoituspaikka.





**Kuva 18.** Puutarhamyymälän sijainti Vanhan Paken alueella.



**Kuva 19.** Puutarhamyymälä Sairaskodinkadun puolella.

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

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 9.9.-22.9.2021 on tullut seitsemän lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. *ELY-keskus* 13.9.2021 (saapunut 14.9.2021):

Asemakaavaselistusta on täydennetty havainnekuvien sekä Vaasan Veden "Vaasan vesitornitarkastelut" –selvityksen osalta. Mutta asemakaavahankkeen kaava-asiakirjoihin ei ole liitetty hulevesiselvitystä eikä luontoselvitystä, joten ELY-keskus ei voi arvioida niiden pohjalta, kuinka hyvin kaavaluonnos huomioi alueen mahdolliset luontoarvot tai edellyttääkö valtaoan laaja valuma-alue varautumista hulevesialtaan rakentamiselle tai muille järjestelyille. Luonnoksessa yrityskäyttöön varatut korttelialueet valtaoan kummallakin puolella estävät kuitenkin mahdollisesti myöhemmin tarvittavien hulevesirakenteiden rakentamisen alueelle ja vaikeuttavat ojan kunnossapitoa.

Kaavaselistuksessa on todettu laaksopainanteen muodostuvan savikosta, joka todennäköisesti sisältyy alueen happamiin sulfiittimaihin, mitä ei kuitenkaan ole tarkemmin asemakaavatyön yhteydessä selvitetty tai huomioitu kaavamääräyksissä.

Vaikka luonnoksessa esitetty lisärakentaminenkin on melko vähäistä eikä Vanhan Pakan tien kautta ole johdettu läpiajoliikennettä, yleiskaavan mukainen ulkoilureitti ja liikerakennusten sekä Silmukkatien jalkapallokentän pysäköinti-alueen liittymät risteävät liikenneturvallisuuden kannalta jäsentymättömästi ja katkaisevat olemassa olevan kevyenliikenteen yhteyden. Luonnoksen liikennejärjestelyissä ja katualueiden mitoituksessa tulee ensi sijassa huomioida vilkkaasti käytetyn kevyenliikenteen ulkoilureitin toimivuus.

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

**Vastine:** Vanhan Pakan tien liikealueen luontokartoitus 2020 löytyy kaavoituksen nettisivuilta. Tehtävän hulevesiselvityksen perusteella voidaan kaavaehdotukseen tarvittaessa lisätä varaus hulevesialtaan tai –kosteikon rakentamiselle sekä lisätä tarvittavia määräyksiä koskien hulevesien hallintaa korttelialueilla. Vesialuetta (W) levennetään valtaoan kohdalta siten, että ojan kaivaminen on mahdollista ilman kulkua liikerakennusten korttelialueella (KL-1 ja KL-2). Happamia sulfaattimaita on käsitelty kohdassa 5.3.2. *Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.* Vaikka kaavan mahdollistava rakentaminen on vähäistä ja kaivu koskee pääasiassa vain rakennusten perustuksia ja kulkuväyliä, on kaavamääräyksiin lisätty määräys sulfaattimaiden selvitystarpeesta ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Vanhan Pakan tien ja alueen laakson suuntaisen pyörätien liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan, mutta alueen rakentuessa tulee autoilun ja pyöräilyn risteämäkohta huomioida katusuunnitelmassa merkinnöillä, jotka ohjaavat turvalliseen kadunylitykseen.

2. *Vaasan Vesi* 17.9.2021 (saapunut 17.9.2021)



Vaasan Veden uudelle vesitornille tulee varata ylävesisäiliön tilavuudeksi 5000 m<sup>3</sup> ja alavesisäiliön tilavuudeksi 3000 m<sup>3</sup>. Tällä pystymme varmistamaan vaasalaisten vedenkäyttäjien vesivarannot noin vuorokaudeksi kriisitilanteen varalta. Näköalatasanteen sijoittaminen vesitorniin ei nykyään katsota olevan mahdollista, koska vesitorni on varattu turvallisuussyistä ainoastaan vesihuollon käyttöön. Kaavoittaja on ottanut hyvin huomioon asemakaavaselostuksessa Vaasan Veden olemassa olevien vesihuoltolinjojen turvaamisen perustettavilla rasitealueilla. Alueella sijaitsee Vaasan Veden vesi- ja viemäriinjoja, joiden olemassaolo tulee turvata rasitealueilla. Jätevesilinjojen kaivoille tulee turvata pääsy. Mikäli viemäriinjoja joudutaan siirtämään, tehdään se alueen kehittäjän kustannuksella tai alueelta saaduilta maankäyttömaksuilla.

**Vastine:** Vesisäiliöiden tilavuutta ei määritellä asemakaavalla, mutta ET-alueen riittävä rakennusoikeus mahdollistaa Vaasan Veden esittämät vesitilavuudet. ET-korttelia on laajennettu lähivirkistysalueen (VL) suuntaan siten, että alavesisäiliö voidaan rakentaa vesitornin viereen. Rasitealueita ja pääsyä vesihuoltolinjojen lähelle tarkistetaan kaavaehdotuksessa.

### 3. Pohjanmaan pelastuslaitos 20.9.2021 (saapunut 21.9.2021)

Liikerakennusten korttelialueiden KL-1 ja KL-2 välissä kulkee kuivatus- ja hulevesioja, joka kaavakartassa osoitetaan vesialueena (W). Alue on kaavaselvityksessä olevan tiedon mukaan tulvaherkkää. Kaava mahdollistaa 2000 m<sup>2</sup>:n rakentamisen. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan kaavoittajan tulee selvittää ja arvioida tarvittavia kaavallisia ohjaustoimenpiteitä, kuten rakentamiskorkeuksia niin, ettei mahdollisesta tulvasta aiheudu alueen yrittäjille vahinkoa.

**Vastine:** Tehtävän hulevesiselvityksen perusteella voidaan kaavaehdotukseen tarvittaessa lisätä varaus hulevesialtaan tai -kosteikon rakentamiselle sekä lisätä tarvittavia määräyksiä koskien hulevesien hallintaa korttelialueilla. Alimmat rakennuskorkeudet määritellään asemakaavassa.

### 4. 2. Logistiikkarykmentti 20.9.2021 (saapunut 21.9.2021)

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden edellyttämät kehittämistarpeet ja varmistettava, ettei niistä vastaavien tahojen toimintamahdollisuuksia heikennetä.

Vesitornin rakentamisella saattaa olla vaikutuksia puolustusvoimien lakisääteisen aluevalvontatehtävän suorittamiselle. Jos vesitornin kokonaiskorkeus ylittää 50 metriä, hankkeesta tulee pyytää Pääesikunnalta erillinen lausunto aluevalvonnan sensoreihin kohdistuvien vaikutusten tarkemmasta selvittämistarpeesta ja hankkeen hyväksyttävyydestä. Pääesikunta (operatiivinen osasto) tekee arvion tarkemman selvityksen tarpeesta saatuaan tarvittavat tiedot suunnitellusta vesitornista (mm. maksimikokonaiskorkeus, sijoituspaikan koordinaatit).

Yli 50 metriä korkean vesitornin rakennushankkeelle tulee saada Pääesikunnalta myönteinen lausunto ennen rakentamisen mahdollistavan kaavan hyväksymistä. Rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja lähei-

syydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat. Puolustusvoimien kaapeleiden sijaintitiedot tilataan Johtotieto Oy:ltä osoitteesta: johtotietopankki.fi. Linjojen sijainti tulee selvittää vähintään 10 työpäivää ennen aiottua rakentamista.

**Vastine: Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Puolustusvoimien pää-esikunnalta.**

5. *Vaasan Sähköverkko* 21.9.2021 (saapunut 22.9.2021)

Korttelialueella KL-1 nro 163 on sijoitettuna 4 kpl Vaasan Sähköverkon keskijännitekaapeleita, jotka on merkitty kaavaluonnokseen rasitealueella. Rasitealueen kokonaisleveys on neljä metriä. Korttelin 163 pohjoisosassa on osoitettu rakennusoikeutta johtorasitealueen päälle. Näin ei voida toimia. Kyseessä olevat keskijännitekaapelit sähköä kukin kokonaiseen kaupunginosaan, joten ne ovat erittäin merkittäviä kaapeleita.

Korttelialueilla 162 ja 163 (KL-2 ja KL-2) sekä korttelialueella 164 (ET) sähkötehon tarve tulee kasvamaan. Alueen sähköverkko on tällä hetkellä heikko muuntamon puutteesta johtuen. Täten alueelle tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen kaavamääräyksellä. Optimaalisin paikka verkon rakenteen kannalta olisi korttelialue 163.

**Vastine: KL-kortteleiden rakennusaloja tarkistetaan. Kaavan yleismääräyksissä on maininta, että korttelialueille voidaan sijoittaa mm. teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten esim. muuntamoita.**

6. *Pohjanmaan liitto* 22.9.2021 (saapunut 22.9.2021)

Vaasan yleiskaavassa 2030 kaava-alue on osoitettu pääasiassa virkistysalueeksi ja alueen vasen osa palveluiden, kaupan ja hallinnon alueeksi. Pohjanmaan liitto on aikaisemmassa lausunnossaan nostanut esille laaksoalueen luonto- ja maisema-arvojen huomioimisen jatkosuunnittelussa. Asemakaavan muutoksella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu virkistyksestä liikerakennusten ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Ilmastonmuutoksen takia haluaa Pohjanmaan liitto nostaa esille hulevesien hallinnan tärkeyden alueella. On myös tärkeää huomioida mahdollinen tulvariski kaavamääräyksissä.

Asemakaavamuutoksella varataan huomattavan iso liikerakentamisen alue, jolle voi sijoittaa puutarhamyymälän tai vastaavan liikerakennuksen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa pienimuotoisen liikealueen rakentaminen, joka sopeutuu puistomaiseen ympäristöön. Pohjanmaan liitto kysyy, kuinka kaavamääräys ”tai vastaavan liikerakennuksen” pitäisi tulkita. Otettaessa huomioon alueen puistomainen luonne, on tärkeää, että käyttötarkoitustavoite määritellään kaavamääräyksissä.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan kaava-alueen itäiseen osaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon voi sijoittaa vesitornin ja alavesisäiliön. Vesitornin koko ja sijoitus näkyy varsin hyvin ympäristöönsä ja asettaa sen vuoksi korkeita arkkitehtonisia vaatimuksia vesitornin muodolle. Vesitornin ympäristö voitaisiin suunnitella kokonaisuutena, jota voitaisiin käyttää virkistysalueena.

Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa Vanhan Pakan tien liike-alueen asemakaavan muutosluonnoksesta.

**Vastine:** Vesitornin ja KL-kortteleiden väliin jää lähivirkistysalue (VL), jossa laaksoalueen virkistysreitti kulkee. Tehtävän hulevesiselvityksen perusteella on kaavaehdotukseen lisätty tarvittavia määräyksiä koskien hulevesien hallintaa korttelialueilla. KL-kortteleiden kaavamääräyksissä tarkennetaan käyttötarkoituksia.

7. *Pohjanmaan museo* 22.9.2021 (saapunut 22.9.2021)

Museo on tutustunut kaava-aineistoon ja katsoo, että kaavan vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön ovat myönteiset, eikä museolla ole siten huomautettavaa.

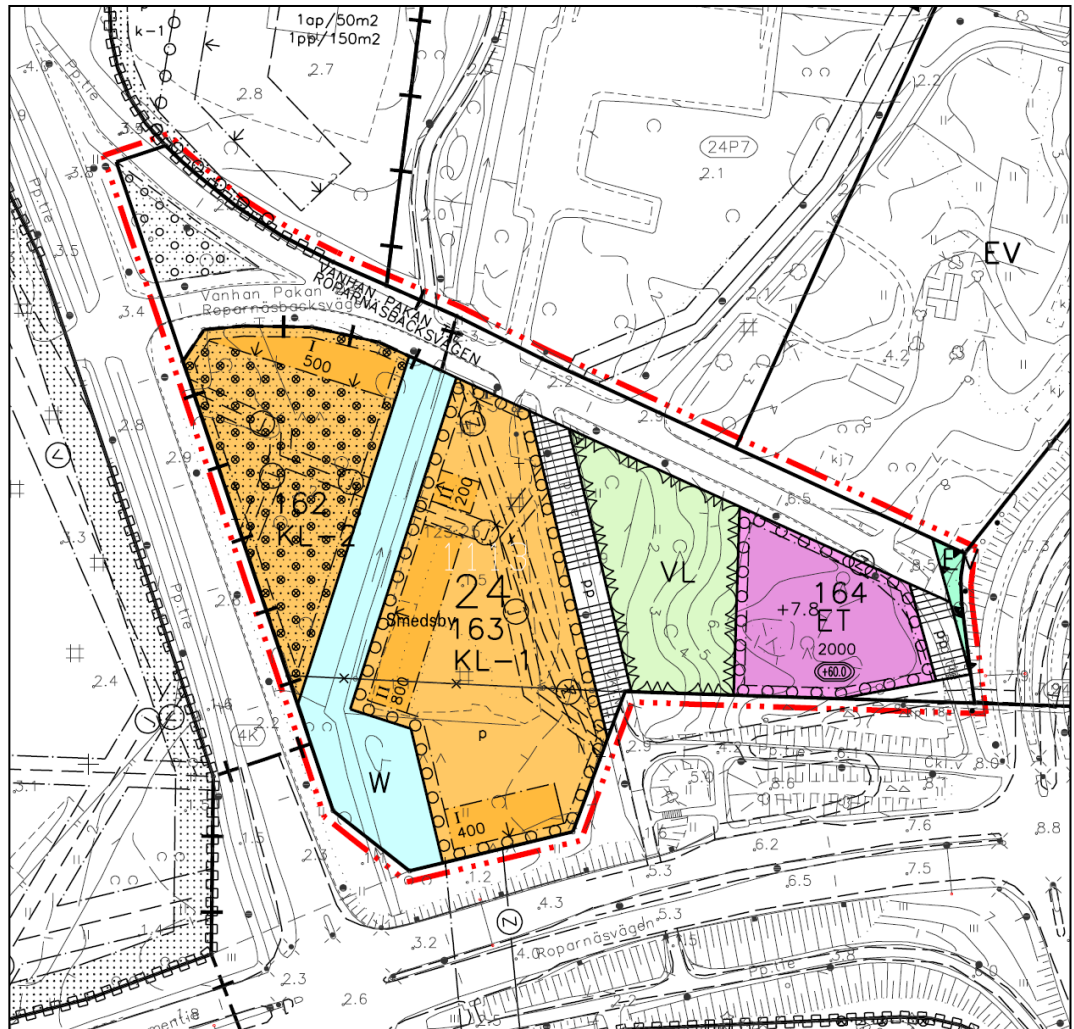
**Vastine:** Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.



#### 4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

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

- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) on laajennettu lähivirkistysalueen (VL) suuntaan, jotta vesitornin viereen on mahdollista rakentaa alavesisäiliö.
- KL-1- ja KL-2 –korttelialueiden rakennusaloja on tarkistettu niin, etteivät ne ole rasitealueiden päällä.
- Vesialuetta (W) on levennetty valtaojan kohdalta siten, että ojan kaivaminen on mahdollista ilman kulkua liikerakennusten korttelialueella (KL-1 ja KL-2). Liikerakennusten korttelialuetta (KL-1) on pienennetty lounaisnurkastaan, jotta vesialueelle (W) on mahdollista rakentaa tarvittaessa tulvaallas ja kosteikkopuhdistamo.
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys sulfaattimaiden selvitystarpeesta ja käsittelystä.
- KL-1- ja KL-2 –korttelialueiden kaavamääräyksiä on tarkennettu käyttötarkoitusten ja kortteleiden pintamateriaalimääräysten osalta.
- Kaavamääräyksiin on lisätty alin rakentamiskorkeus +2.80 koskien liikeraikentamisen korttelialueita KL-1 ja KL-2.

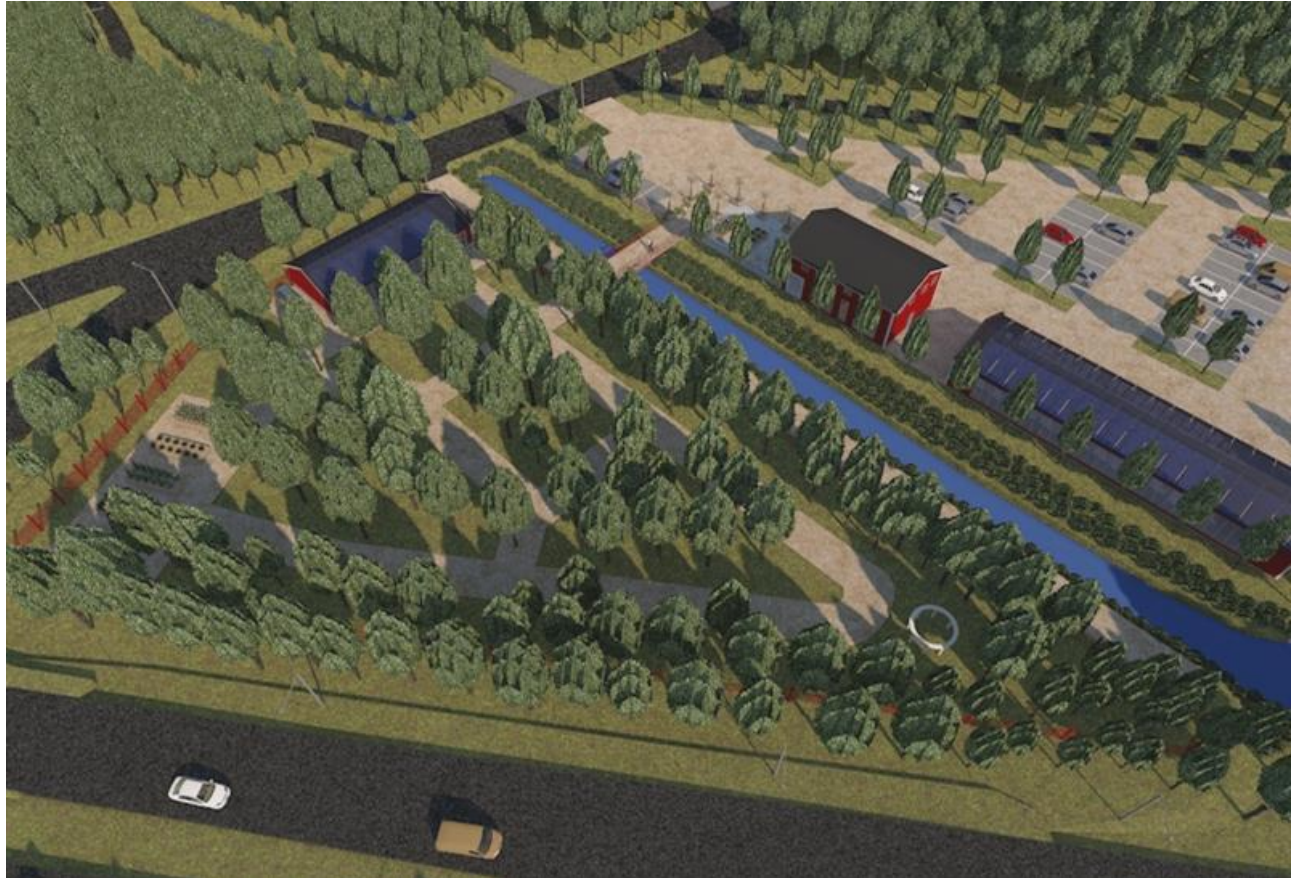


Kuva 20. Kaavaehdotus





Kuva 21. Kaava-alue lounaasta.



Kuva 22. Puutarhamyymälän alue.





Kuva 23. Näkymä Huutoniementieltä.



Kuva 24. Valtuoja.





Kuva 25. Vanhan Pakan tie.

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

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana 13.1.-11.2.2022 tai sen jälkeen on tullut kahdeksan lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. *Mustasaaren kunta* 10.1.2022 (saapunut 10.1.2022)

Mustasaaren kunnalla ei ole mitään huomautettavaa kaavahankkeesta.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

2. *Vaasan Sähköverkko* 12.1.2022 (saapunut 12.1.2022)

Vaasan Sähköverkon luonnosvaiheen lausunto on otettu huomioon ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheessa kaavassa on piirretty istutettava puurivi – symbolilla rivistö puita korttelin 163 ympäri. Korttelia 163 halkoo Vaasan Sähköverkon johtorasite pohjoiskulmasta kaakkoiskulmaan. Rasitealue on merkitty z-kirjaimella. Rasitealueelle ei voida tehdä lainkaan istutuksia, sen sijaan havainnekuville esitetyt päällystämättömät autopaikat ovat sallittuja. Istutusten kiellolla rasitealueella on kaksi syytä. Istutus itse voi vaurioittaa kaapelia, esimerkiksi puun tai pensaan juuret kasvaessaan tai sitten istutusten tekovaiheessa vaurioitetaan kaapelia. Mikäli kaapeli vikaantuu muista syistä istutusten kohdalla, istutukset ovat kaapelikorjauksen kaivutöiden tiellä hidastaen töitä sekä istutukset tuhoutuisivat korjaustöiden yhteydessä.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

3. *Pohjanmaan museo* 4.2.2022 (saapunut 4.2.2022)

Pohjanmaan museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

4. *Pohjanmaan pelastuslaitos* 7.2.2022 (saapunut 7.2.2022)

Asemakaavaehdotuksen mukaan voidaan alueelle sijoittaa tarvittaessa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita. Pelastusviranomaisen muistuttaa, että muuntamoiden rakennelmien suojaetäisyystarve ja pelastustoiminnan tilantarve on huomioitava.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

5. *Pohjanmaan liitto* 8.2.2022 (saapunut 8.2.2022)

Pohjanmaan liitto on luonnosvaiheessa antanut lausuntonsa, joka on huomioitu kaavaprosessissa. Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

6. *Vaasan Vesi* 8.2.2022 (saapunut 8.2.2022)

Vaasan Veden uudelle vesitornille tulee varata ylävesisäiliön tilavuudeksi 5000 m<sup>3</sup> ja alavesisäiliön tilavuudeksi 3000 m<sup>3</sup>. Tällä pystymme varmistamaan vaasalaisten vedenkäyttäjien vesivarannot n. vuorokaudeksi, kriisitilanteen varalta. Näköalatasanteen sijoittaminen vesitorniin ei ole mahdollista, koska vesitorni on varattu turvallisuussyistä ainoastaan vesihuollon käyttöön. Lisäksi alueelle tulee varata Vaasan Vedelle paikka uudelle vesitornille ja alavesisäiliölle. Jätevesilinjojen kaivoille tulee turvata pääsy. Mikäli viemäriinjoja joudutaan siirtämään, tehdään se alueen kehittäjän kustannuksella tai alueelta saaduilla maankäyttömaksuilla. Kaavoittaja on ottanut hyvin huomioon asema-kaavaselostuksessa Vaasan Veden olemassa olevien vesihuoltolinjojen turvaamisen perustettavilla rasitealueilla. Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Kaavassa ET-alueelle esitetty rakennuksen ylin korkeusasema +60.0 mahdollistaa tilavuudeltaan 5000 m<sup>3</sup>:n kokoisin vesitornin rakentamisen. ET-alueen koko puolestaan mahdollistaa 3000 m<sup>2</sup>:n alavesisäiliön sijoittamisen maanalle tai maantasoon.

7. 2. *Logistiikkarykmentti* 8.2.2022 (saapunut 8.2.2022)

Puolustusvoimat on aikaisemmin antanut lausunnon kaavaluonnoksesta. Lausunnossa on todettu, että jos vesitornin kokonaiskorkeus ylittää 50 metriä,

hankkeesta tulee pyytää Pääesikunnalta erillinen lausunto aluevalvonnan sensoreihin kohdistuvien vaikutusten tarkemmasta selvittämistarpeesta ja hankkeen hyväksyttävyydestä. Kaavaehdotuksen mukaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema on +60.0m. Pääesikunta (operatiivinen osasto) on arvioinut, ettei erillistä lausuntoa hankkeen hyväksyttävyydestä tarvita vesitornin n. 60 metrin korkeudesta huolimatta. Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Rakennus- ym. töitä tehdessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapeliliinjat. Puolustusvoimat ei osallistu kaapelireittien siirroista ja muutostöistä aiheutuviin kustannuksiin.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

#### 8. ELY-keskus 9.2.2022 (saapunut 9.2.2022)

Luonto- ja hulevesiselvitys on liitetty ehdotusvaiheen valmisteluaineistoon. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa on oleellisilta osin huomioitu aiemmissa lausunnoissa esille tuodut seikat sekä luonto- ja hulevesiselvityksen suositukset. Asemakaavaehdotuksessa on valtaojan vesialuetta (W) laajennettu siten, että sen huolto on mahdollista. Samalla kaavamääräyksiä on tarkistettu hulevesien hallinnan sekä happamien sulfaattimaiden huomioimisen osalta ja kaavassa on osoitettu alin rakentamiskorkeus. Myös liikenne/katualueiden rajausta on tarkistettu siten, että se vastaa tiesuunnitelman aluerajauksia.

ELY-keskus esittää kuitenkin yksittäisinä kaavateknisinä tarkistuksina seuraavaa:

- Alueen kautta kulkeva valtaoja on merkitty kaavakarttaan vesialueena (W). Vesialuetta koskevaa merkintää käytetään kuitenkin pääsääntöisesti osoittamaan avoimia vesialueita ja täytöt tms. alueella sijaitsevat kuivan maan alueet edellyttävät täydentäviä merkintöjä. Alueen luonteen osalta parempi merkintä voisi olla lähivirkistysaluemerkintä (VL), jolla sijaitsee pistekatkoviivalla osoitettu avoimena pidettävä vesialueen osa (w).
- Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva liikerakennusten korttelialue KL-2 on rakennusala lukuun ottamatta osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla puusto on säilytettävä. Aluevarausmerkinnät eivät mahdollista käyttötarkoituksen/rakennusoikeuden edellyttämän pysäköintipaikkavarauksen osoittamista korttelialueelle. Mikäli pysäköinti on tarkoitus osoittaa valtaojan itäpuoliselta KL-1 alueelta se tulee osoittaa korttelia koskevassa kaavamääräyksessä.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta eikä siitä tarvitse järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

**Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:** Vesialue (W) on muutettu kaavakartassa lähivirkistysalueeksi (VL), jolla sijaitsee pistekatkoviivalla osoitettu avoimena pidettävä vesialueen osa (w). KL-2 –korttelin autopaidat sijoitetaan kortteliin KL-1.

#### 4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

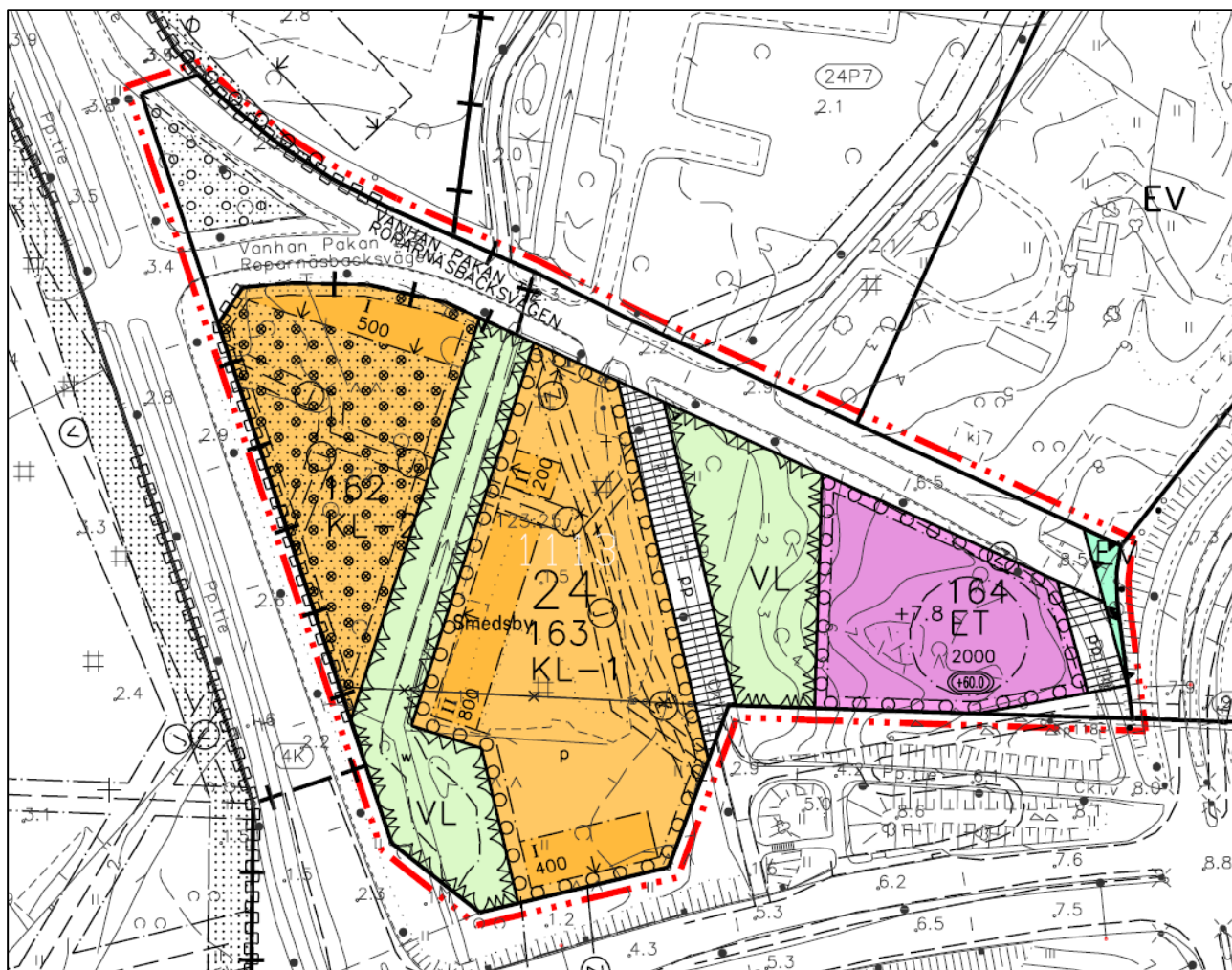
Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:



- Vesialue (W) on muutettu kaavakartassa lähivirkistysalueeksi (VL), jolla sijaitsee pistekatkoviihalla osoitettu avoimena pidettävä vesialueen osa (w).
- KL-2 -korttelin kaavamääräykseen on lisätty määräys autopaikkojen sijoittamisesta kortteliin KL-1.

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- Kohdassa 5.2.1 *Korttelialueet* on luonnehdittu asemakaavan toteutuksesta muodostuvien korttelialueiden kaupunkikuvaa ja katualueita.



Kuva 26. Tarkistettu kaavaehdotus.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Vanhan Pakan tien asemakaava-alueen koko on noin 2,4 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

| Käyttötarkoitus | pinta-ala (m <sup>2</sup> ) | rak.oik. (k-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|
| ET              | 2901                        | 2000                         |
| VL              | 4692                        |                              |
| KL-1            | 6384                        | 1400                         |
| KL-2            | 3806                        | 500                          |
| EV              | 131                         |                              |
| pp              | 1129                        |                              |
| katualue        | 5219                        |                              |
| <b>YHTEENSÄ</b> | <b>2,43 ha</b>              | <b>3900</b>                  |

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### Kaupunkikuva

Kaava-alueelle on varattu kaksi liikerakennusten korttelialuetta ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Koska liikerakennusten korttelialueet sijoittuvat varsin alavaan maastonkohtaan, asettaa se rakentamiselle varsin tiukkoja reunaehtoja. Rakentamisen tulee sopeutua mittakaavan, materiaalien ja tyylin puolesta Vanhan Pakan historiaan ja miljööseen. Rakennusoikeus näillä kahdella korttelialueella on hajautettu eri rakennusaloille, jolla varmistetaan mittakaavaltaan ympäristön luonteeseen sopivien rakennusmassojen sijoittaminen alueelle. Uudesta vesitornista tulee alueen maamerkki ja se voi olla enintään 60 metriä korkea.

##### Katualueet

Asemakaavassa Vanhan Pakan tietä jatketaan noin 150 metriä Huutoniementien suuntaan. Lisäksi kaavalla vahvistetaan nykyisessä asemakaavassa puisto- ja suojaviheralueilla olevat pyörätiet.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### Sosiaaliset vaikutukset

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

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

#### Maaperä

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

Happamat sulfaattimaat ovat entistä merenpohjaa, joka on maankohoamisen seurauksena muuttunut maaksi. Sulfaattimaita esiintyy mm. Vaasan rannikko-alueilla. Maaperän kaivaminen voi aiheuttaa riskin ympäristölle, koska ilman pääsy maaperään muodostaa rikkihappoa, joka liottaa maaperästä metalleja. Metallipitoisten valumavesien happamuus aiheuttaa ongelmia mm. vesieliösköille ja syövyttää teräs- ja betonirakenteita. Mikäli maaperän pH on alle neljä, luokitellaan maa happamaksi. Mahdollisesti happaman maaperän pH voi olla yli kuusi. Matalan pH:n ohella korkea sähkönjohtavuus (>20 mS/m) sekä korkeat metallipitoisuudet viittaavat happamaan sulfaattimaahan.

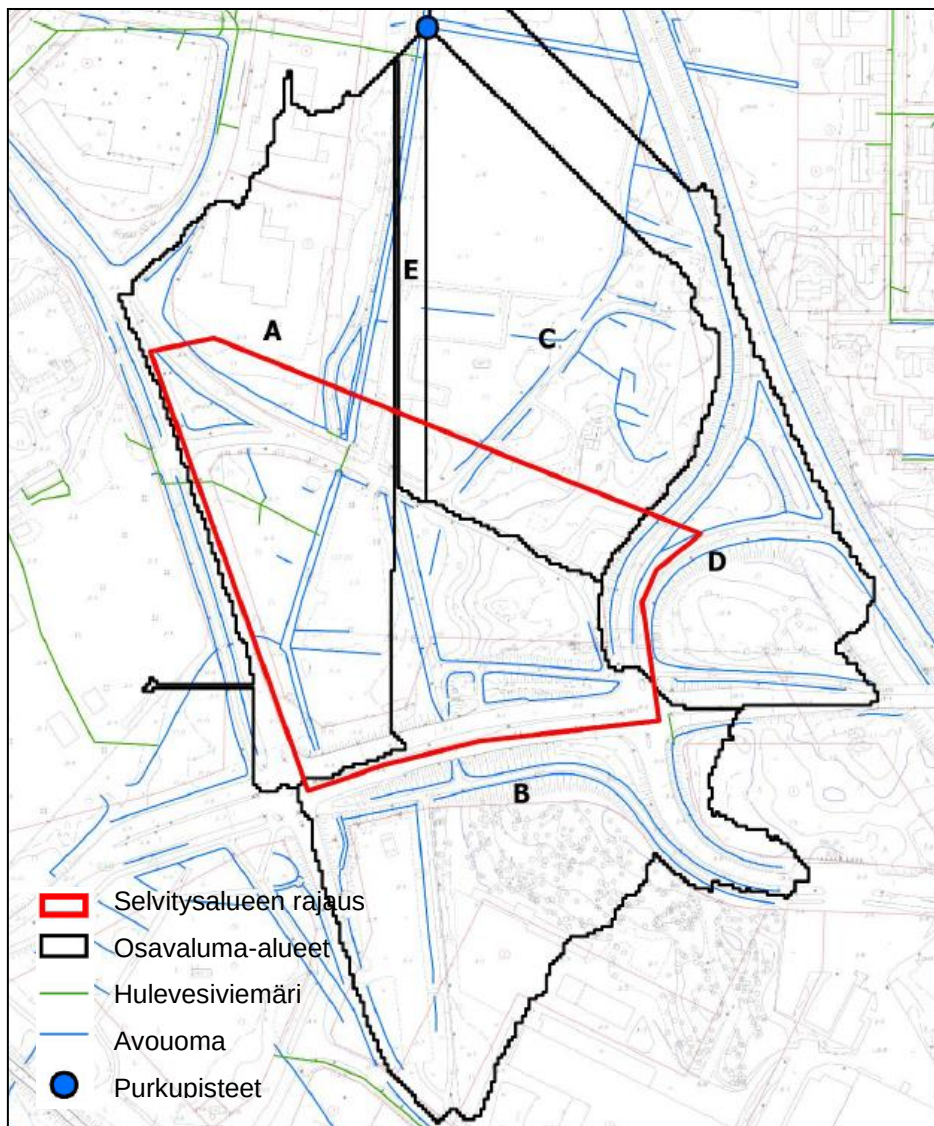
Koska kaava-alue sijaitsee pääosin savisella alueella, on syytä epäillä, että ainakin osa maaperästä on hapanta sulfaattimaata. Kaavan mahdollistama rakentaminen on kuitenkin varsin vähäistä ja edellyttää maankaivuuta lähinnä rakennusten perustusten ja kulkuväylien kohdalla. Vaikka arvioitu riski on pieni, on esimerkiksi kaava-alueen halki virtaavaa valtaojaa ja mahdollisia hulevesialtaita kaivettaessa syytä selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja suunnitella kaivuumaisten käsittely. Mahdollisten läjitysten sulfaattimaiden hapettumista voidaan estää peittämällä läjitettyjä maita sekä neutraloimalla kalkilla.

#### Alueen vesiolot

Vanhan Pakan tien hulevesiselvityksessä (Vaasan kaupunki 2021) tehtyjen laskeelmien perusteella suunniteltu maankäyttö tulee lisäämään pintavaluntaa osavaluma-alueella A noin 8 % ja osavaluma-alueella B noin 7 %. Tuleva maankäytön muutos ei merkittävästi lisää alueen hulevesien pintavaluntaa, joten alueen hulevesien hallinta on mahdollista toteuttaa pääosin kaava-alueella sekä selvitysalueen lähiympäristön luonnonalueilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvun 103 c § mukaan asemakaava-alueella hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttaa sekä ehkäistä niistä aiheutuvaa haittaa hulevesien syntypaikalla tai sen läheisyydessä. Viivytysratkaisut sekä niiden sijainti ja mitoitus voidaan ratkaista asemakaavaa toteuttavassa teknisessä suunnittelussa. Kaava-aluetta pohjois-



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



Kuva 27. Selvitysalueen vesiolosuhteet.

### Ilma ja ilmasto

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

### 5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

#### Kasvi- ja eläinlajit

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

### **Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat**

Kaavan mukaisen rakentamisen määrä on pinta-alallisesti pientä ja rakennus-  
alat on sijoitettu niin, että olemassa olevaa puustoa tarvitsee poistaa mahdol-  
lisimman vähän. Alueen rakentaminen kuluttaa varsin vähän luonnonvaroja,  
koska suuria maamassojen vaihtoja ei tarvitse tehdä. Energiaa kuluu itse ra-  
kentamiseen. Ainoastaan vesitornin rakentamista voidaan pitää jokseenkin  
merkittävänä hankkeena energian kulutuksen kannalta, koska siinä käytetyn  
teräsbetonin määrä on varsin suuri. Hanke on yleisen edun kannalta merkittä-  
vä.

### **5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liiken- teeseen**

#### **Yhdyskuntarakenne**

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

#### **Energialous ja liikenne**

Asemakaava-alueella tehtävien katujen sekä vesi- ja viemäriinjojen muutos-  
töiden rakentamiskustannukset ovat puutarhamyymälätoiminnan osalta erit-  
tään pieniä. Uuden vesitornin rakentaminen ja liitokset vesijohtoverkostoon  
vaativat taloudellisia resursseja. Uutta rakentamista alueelle kaavassa mahdol-  
listetaan vesitornin lisäksi 2000 k-m<sup>2</sup>. Tästä määrästä noin puolet voidaan ar-  
vioida olevan lämmitettävää tilaa, jolloin rakennusten energiankulutuksen  
voidaan katsoa olevan kokonaisuudessaan varsin pientä. Tulevaisuudessa  
asiakas- ja huoltoliikenteestä tulee jonkin verran päästöjä, mutta ne ovat vain  
murto-osa aluetta ympäröivän tie- ja katuverkon liikenteen päästöistä. Vanhan  
Pakan tien alueen vierestä kulkee tällä hetkellä kolme linja-autoreittiä, joten  
alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Toki suurin osa asiointili-  
ikenteestä voidaan arvioida olevan henkilöautoilijoita ja pyöräilijöitä. Vuonna  
2016 tehtyjen liikennemittausten mukaan Sairaskodinkadulla kulki 9500 ajo-  
neuvoa arkivuorokaudessa. Iltapäivän huippulukema klo 16-17 oli 950 ajoneu-  
voa. Vanhan Pakan tien asemakaavan muutoksen toteuttamisen voidaan arvi-  
oida aiheuttavan enintään noin 50 auton lisäyksen Sairaskodinkadun huippu-  
tuntilukemaan. Tämä lisäys on liikenteellisiltä vaikutuksiltaan pieni. Vanhan  
Pakan tien liittymässä Sairaskodinkadulle on varsin hyvä näkemäalue, jolloin  
Vanhan Pakan tiellä kaavan toteuttamisen myötä lisääntyvä liikenne ei aiheuta  
liittymän turvallisuuteen juurikaan muutoksia nykyiseen tilanteeseen verrat-  
tuna.

### **5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

#### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavamuutoksen toteuttamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan,  
koska aiemmin lähinnä läpikulkupaikkana tunnettu alue saa palveluita, joka li-  
sää alueen käyttöä. Kaavan mukainen toteutus lisää alueen viihtyisyyttä. Kaa-  
vamääräykset ohjaavat puutarhamyymälälle tai vastaavalle toiminnoille vara-  
tun rakentamisen tyyliä vanhaan perinteiseen punamullattuun puurakentami-

seen, joka pienimittakaavaisena sopii hyvin kaava-alueelle ja jatkaa sitä rakentamisen perinnettä, joka Vanhan Pakan tien ympäristössä on ollut. Koska rakentamisen määrä on vähäistä ja on jaettu pieniin kokonaisuuksiin, sopii se puistomaisen alueen olemukseen.

#### **Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö**

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

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

#### **Kaupalliset vaikutukset**

Kaavamuutos mahdollistaa yhteensä 1900 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden liikeraennuksille, joihin saa sijoittaa puutarhamyymälän tai vastaavaa toimintaa, joka sopii puistomaiseen ympäristöön. Vaasan kaupungissa puutarhamyymälätoimintojen sijoituspaikoille on ollut kysyntää. Tältä osin kaavamuutos parantaa kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.



## 5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

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

## LIITTEET

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