



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PAPPILÄNMÄEN LAAJENNUS

ASEMAKAAVA NRO 1128

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

26. kaupunginosa
kaavoittamaton alue, kasvitarha-, puisto- ja katualue

Kaavoitus 9.8.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja tonttijako
26. kaupunginosa
Kaavoittamaton alue, kasvitarha-, puisto- ja katualueet.

Kaavan laatija: Juha-Matti Linna

Vireilletulosta ilmoitettu:	25.4.2023, § 21/2023
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	25.4.2023, § 21/2023
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	7.11.2023, § x/2023
Kaupunkiympäristölautakunta:	x.x.202x, § x/2023
Kaupunginhallitus:	x.x.202x, § x/202x
Kaupunginvaltuusto:	x.x.202x, § x/202x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Pappilanmäen laajennuksen asemakaava-alue koskee 26. kaupunginosan kaavoittamatonta aluetta, kasvitarha-, puisto- ja katualueita ja se sijaitsee noin 5,5 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Huutoniementiehen ja lännessä Vanhan Vaasan kanaaliin laskevaan ojaan sekä etelässä Pappilanmäen asuinalueelle. Kaava-alueen koko noin 23,5 ha.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavalla tutkitaan Huutoniementien ja Pappilanmäen asuinalueen väliin jäävän metsäalueen varaamista kaupunkipientalojen korttelialueiksi ja viheralueeksi. Kaavan tavoitteena on tukea kestävä kehityksen periaatteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta ja luomalla viihtyisää ja luonnonläheistä asuinympäristöä. Kaava-alue tukeutuu Huutoniemen, Melaniemen ja Ristinummen palveluihin. Kaavatyo käynnistyy keväällä 2023. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava kesällä 2024.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	10
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	16
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	21
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	21
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU.....	23
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	23
4.5.2 Asemakaavaluonnos.....	28
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	33
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus	34
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	35
4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	35
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	36
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	36
5.1.1 Mitoitus	36
5.2 ALUEVARAUKSET.....	36
5.2.1 Korttelialueet	36
5.2.2 Katualueet	36
5.2.3 Puisto- ja viheralueet.....	37
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	38
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	38
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	38
5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	39

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	39
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	40
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	40
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	41
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	42
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	42
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	42
LIITTEET.....	42

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokituskartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Pappilanmäen laajennusta koskeva asemakaava ja tonttijako on ollut kaavoitus-
katsauksessa 2023 ja tullut vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä
25.4.2023, § 21/2023. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
on ollut nähtävillä 11.5.-24.5.2023 ja se lähetetty niille osallisille, joita asema-
kaava koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedo-
tettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutislehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasa-
bladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa)
sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

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

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2023, jolloin osallisilla on ollut
mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli x lausuntoa
ja x mielipidettä.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2023,
jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asias-
ta. Nähtävilläoloaikana tuli x lausuntoa ja x muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Pappilanmäen laajennuksen ase-
makaavan.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesällä
2024. Kaavan saatua lainvoiman on Pappilanmäen laajennuksen kaava-alueen
toteuttaminen mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

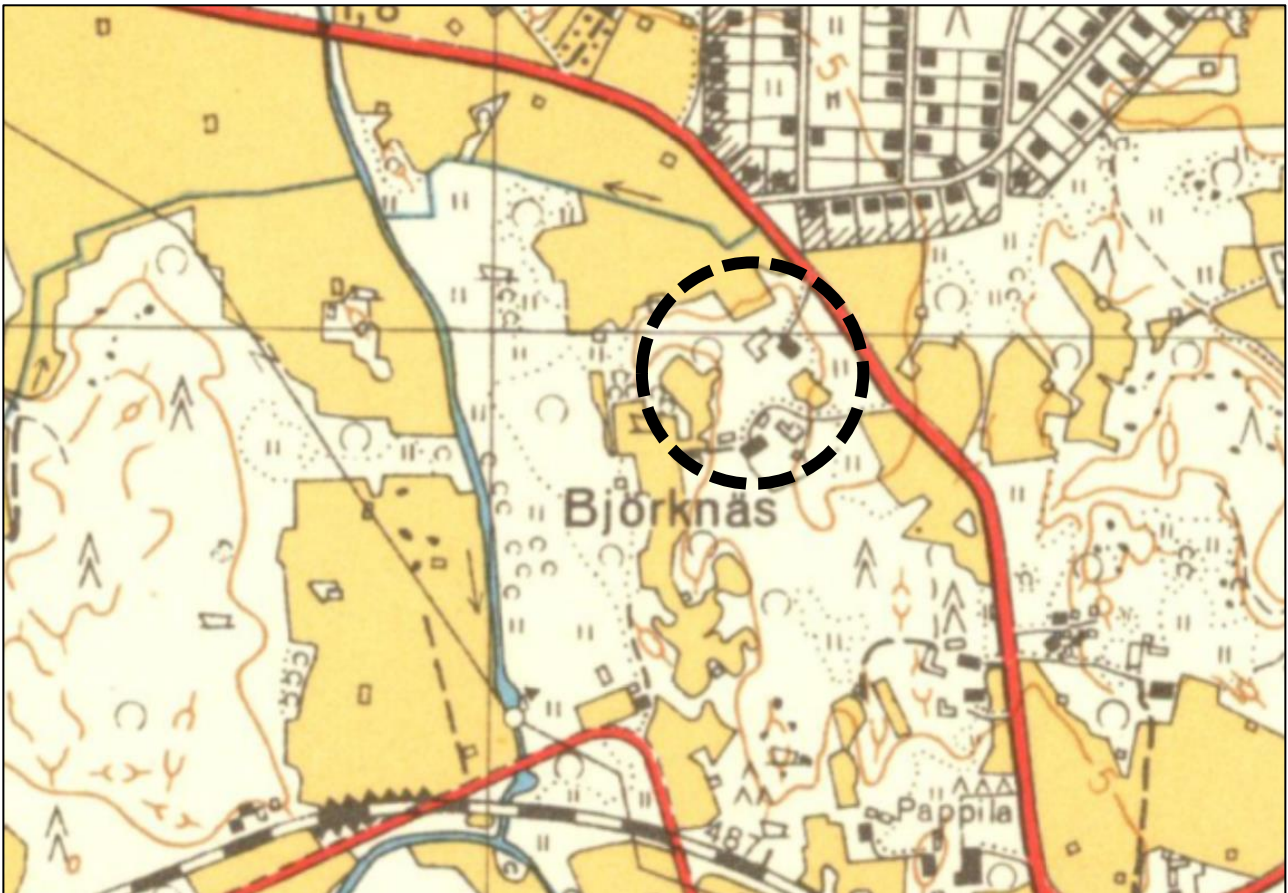
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

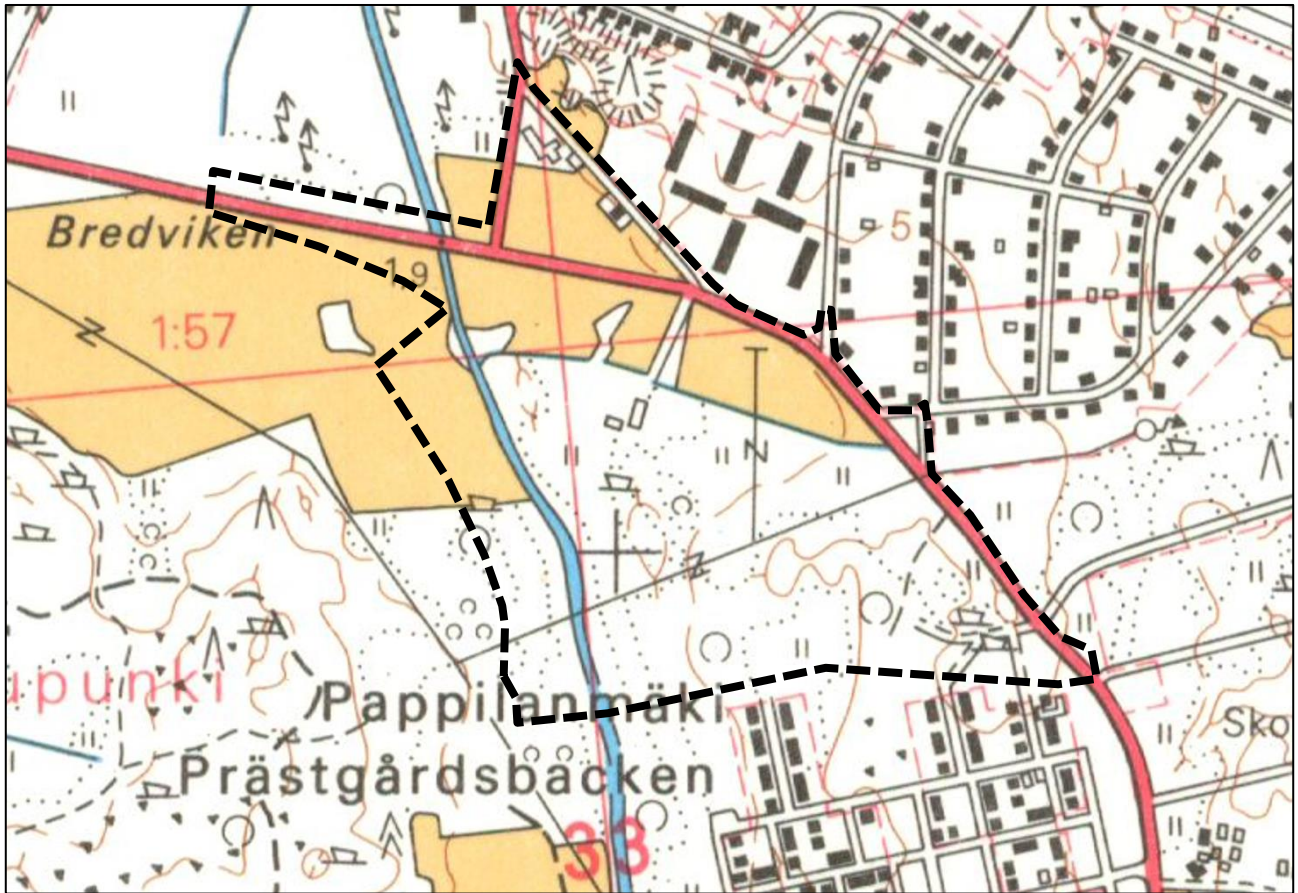
Pappilanmäen laajennuksen asemakaava-alue sijaitsee noin 5,5 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualueella kasvaa hoidettua koivumetsää ja se tukeutuu etelässä Pappilanmäen asuntoalueeseen. Pappilanmäen asuntoalue on tyyppipiirustusten mukaisesti rakennettu tiivis pientaloalue, joka on kaavoitettu ja rakennettu 1970-luvun alussa. Vuonna 2018 Alkulan alueella (Pappilankäki, Alkula ja Kråklund) oli 2061 asukasta. Vuosina 2010-2018 asukasluku väheni 127 asukkaalla. Vuonna 2017 Alkulan alueella oli 181 työpaikkaa. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet ympäristön viheralueille. Pappilanmäen laajennuksen alue tukeutuu palveluiden osalta Huutoniemeen, Melaniemeen, Ristinummeen, Vanhaan Vaasaan ja Liisanlehtoon.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueen itäosissa on nähtävissä jäänteitä rakennusten kivijaloista ja pihapiireistä. Maanmittaushallituksen peruskartassa vuodelta 1960 näkyy alueella kaksi maalaistalon pihapiiriä Björknäs-nimisen tilan alueella. Vuoden 1981 peruskartassa näitä rakennuksia ei enää ole.



Kuva 2. Suunnittelualueen vanhaa rakennuskantaa 1960-luvulla (Lähde: Maanmittaushallituksen peruskartta 1960).



Kuva 3. Suunnittelualue peruskartassa 1981 (Lähde: Maanmittaushallituksen peruskartta 1981).



Kuva 4. Kivijalan jäänteitä keväällä 2023.

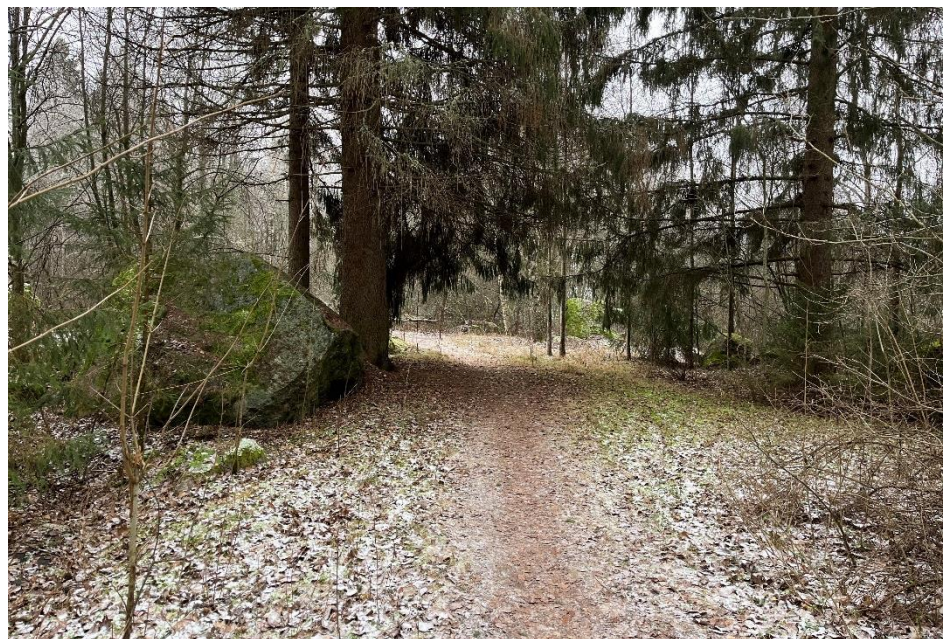
Kuva 5. Vanha kivijalka.



Kuva 6. Vanha kuusiaita.



Kuva 7. Vanha pihatie.





Kuva 8. Pappilanmäen rakennuskantaa Rovastinpolulla.



Kuva 9. Pappilanmäen rakennuskantaa Kirkkoherrankadulla.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osin kivikkoista ja savista entistä merenrantaa. Puusto on pääosin koivua, mutta myös kuuset ja haavat viihtyvät alueella.



Kuva 10. Kaava-alue on pääosin koivuvaltaista sekametsää.



Kuva 11. Kaava-alueen eteläosan kivikkoista ja lehtipuvaltaista sekametsää syksyllä 2022.



Kuva 12. Kaava-alueen oja keväällä 2023.



Kuva 13. Kaava-alueen itäosan kosteikkoalue keväällä 2023.



Kuva 14. Siirtolohkare kaava-alueen itäosassa.



Kuva 15. Kaava-alueen eteläosan vanha niitty.

Luontokartoitus 2022

Pappilanmäen laajennuksen suunnittelualueelle tehtiin luontokartoitus maastokauden 2022 aikana. Alueen luontotyytit inventoitiin biologin toimesta ja laadittiin erillisselvitykset pesimälinnustosta sekä liito-oravan, lepakoiden ja viitasammakon esiintymisestä alueella. Osa Suomessa pesivästä lintulajistosta kuuluu EU:n lintudirektiivin liitteen I suojeltuihin lajeihin ja liito-orava, lepakot ja viitasammakko EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) tiukasti suojeltuihin eläinlajeihin. Luontoselvitys on osa asemakaavaprosessin aikana tehtävistä taustaselvityksistä.

Selvitysalueen pohjoispuoli on pääosin lehtomaisista kankaista koostuvaa rakentamatonta metsäaluetta. Selvitysalueen eteläpuolella sijaitsee pientaloista koostuva asuinalue ja alueen länsipuolella kulkee suuria vesimääriä kuljettava Matalaselänojan kanaali. Selvitysalueen metsäalueet ovat laajalti virkistyskäytössä sekä pohjoisessa että etelässä. Alueen halkoo keskeltä itä-länsi suunnassa kulkeva kevyenliikenteen väylä. Selvitysalueen sijainti rakennetun alueen tuntumassa näkyy maastossa metsänreunojen rajautumisena asutukseen, katuihin, kevyenliikenteen väyliin ja rautatiehen.

Luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty lailla suojeltuja luontotyypppejä tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen luontotyyppikuviot koostuvat pääosin lehtomaisista kankaista ja kahdesta tuoreen kankaan kuvioista.

Pesimälinnustoon kuului yhteensä 40 lintulajia, joista 34 lajin arvioitiin pesivän alueella. Alueella ei tavattu pesivänä EU:n lintudirektiivin liitteen I suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisuusluettelon lajeista alueella tavattiin erittäin uhanalaiseksi (EN) määritellyt tervapääsky ja viherpeippo sekä silmälläpidettäviksi (NT) määritellyt västäräkki, pensaskerttu, harakka ja punavarpen.

Selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista tai elinpiireistä. Liito-oravat liikkuvat mahdollisesti alueen eteläosassa rautatien varrella. Muutoin maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia liito-oravien kulkureiteille.

Lepakkokartoituksessa ei löydetty luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Reittikartoituksessa havaittiin viisi pohjanlepakkoa, kaksi viiksisiippalajia ja yksi siippalaji. Passiivitalentimen ääninauhoitusten perusteella selvitysalueen pohjoispuolella sijaitsevan kosteikon ympäristö arvioitiin lepakoille tärkeäksi saalistusalueeksi.

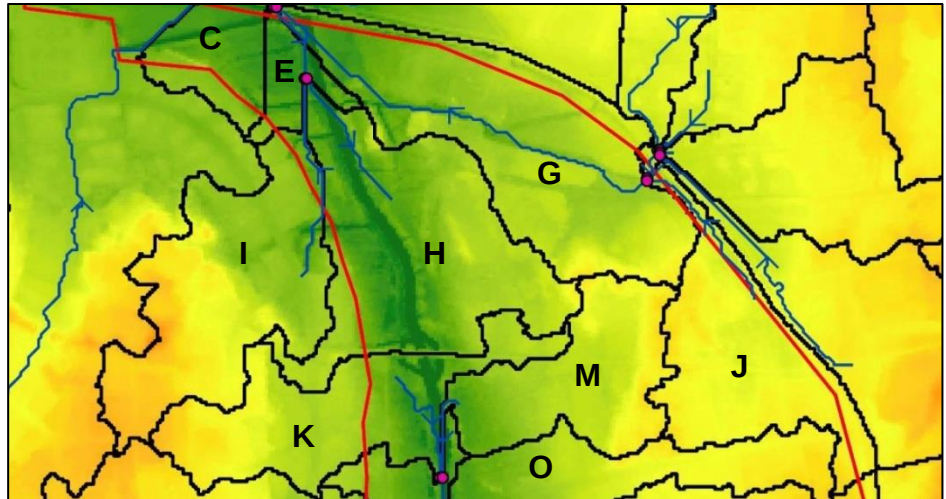
Viitasammakon kutualueita löytyi alueen pohjoispuolella sijaitsevan kosteikon alueelta. Lisäksi passiivitalentimella havaittiin soidintava viitasammakko Matalaselänojan kanaalin kohdalta.

Luontokartoituksen maastohavaintojen perusteella asemakaavasuunnittelussa tulee huomioida viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi tulkittu kosteikkoalue Huutoniementien ja Haapaniementien risteysalueen länsipuolella.

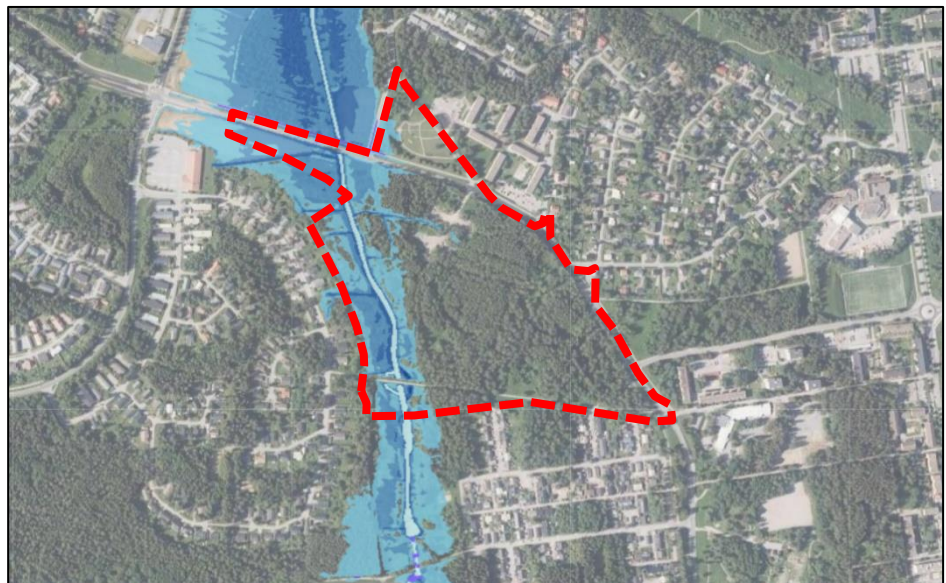
Hulevesiselvitys 2023

Pappilanmäen hulevesiselvitys 2023 tehtiin opinnäytetyönä Vaasan kaupungille. Selvityksessä tarkasteltiin asemakaavan muuttuvan maankäytön vaikutuksia alueen hulevesiin. Selvityksessä laskettiin keskimääräiset valumakertoimet alueille, joille kohdistui asemakaavaluonnoksessa maankäytöllisiä muutoksia. Osavaluma-alueiden hulevesimäärät ja virtaamat laskettiin määritettyjen valumakertoimien perusteella. Mitoitussateena laskennassa käytettiin kerran viidessä vuodessa toistuvaa 15 minuuttia kestävää sadetta rankkuudeltaan 146 l/s*ha, kerran kymmenessä vuodessa toistuvaa 60 minuuttia kestävää sadetta rankkuudeltaan 64 l/s*ha ja kerran kymmenessä vuodessa toistuvaa 60 minuuttia kestävää sadetta rankkuudeltaan 77 l/s*ha.

Suunniteltu maankäyttö lisäsi osavaluma-alueilla G ja H asfalttia 166 %, kattopinta-alaa 917 % ja puistomaista pihaa 279 %. Muutos maankäytössä vähensi soraa 26 % ja metsää 28 %. Suunnitellussa maankäytössä lisääntyi kattopinta-ala 3 %, asfalttia 7 % ja puistomainen piha 3 %. Suunniteltu maankäytön muutos lisää valuntaa osavaluma-alueella G 94,6 % ja osavaluma-alueella H 78,7 %.



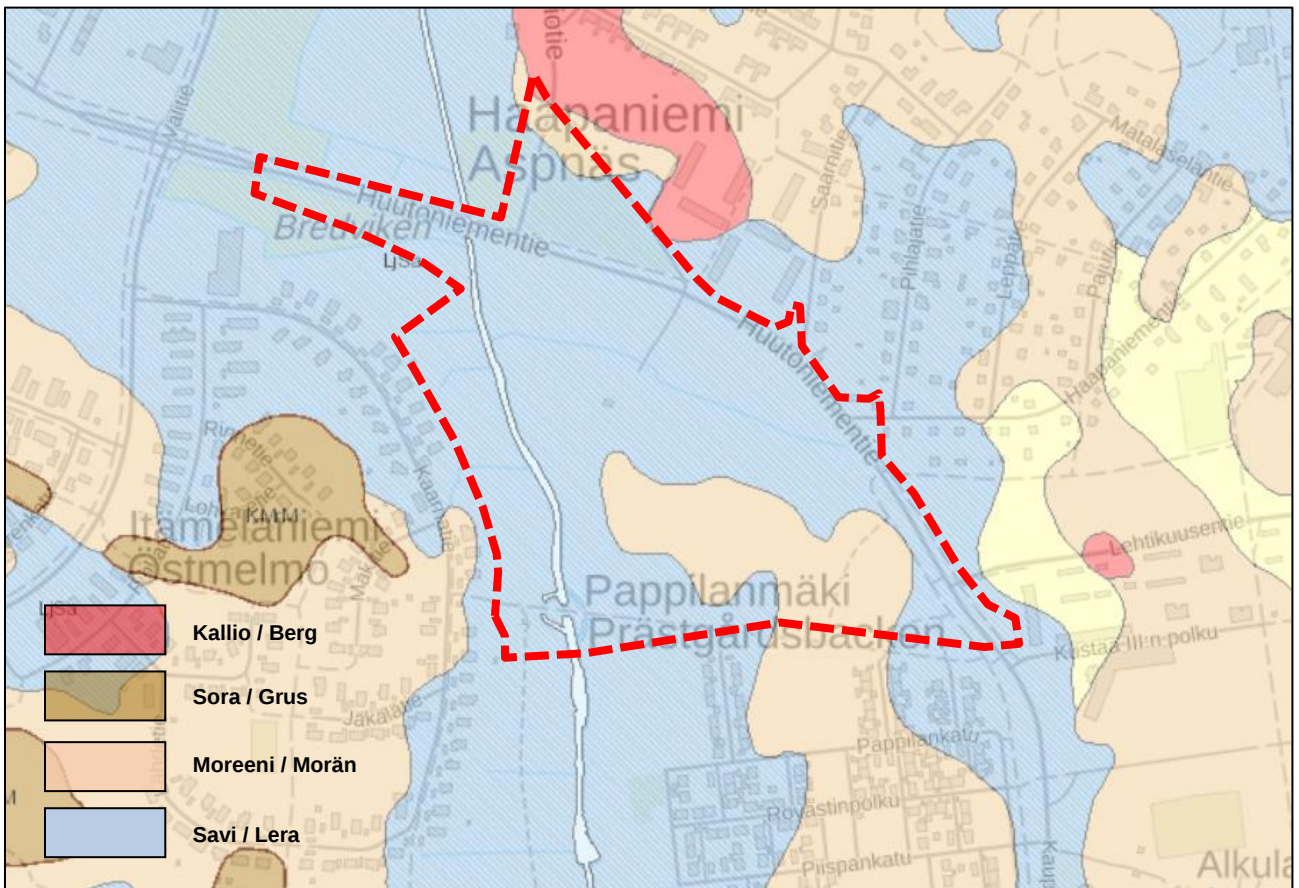
Kuva 16. Selvitysalueen osavaluma-alueet ja päävirtaussuunta.



Kuva 17. Kerran sadassa vuodessa toistuvan meritulvan vaikutusalue kaava-alueella.



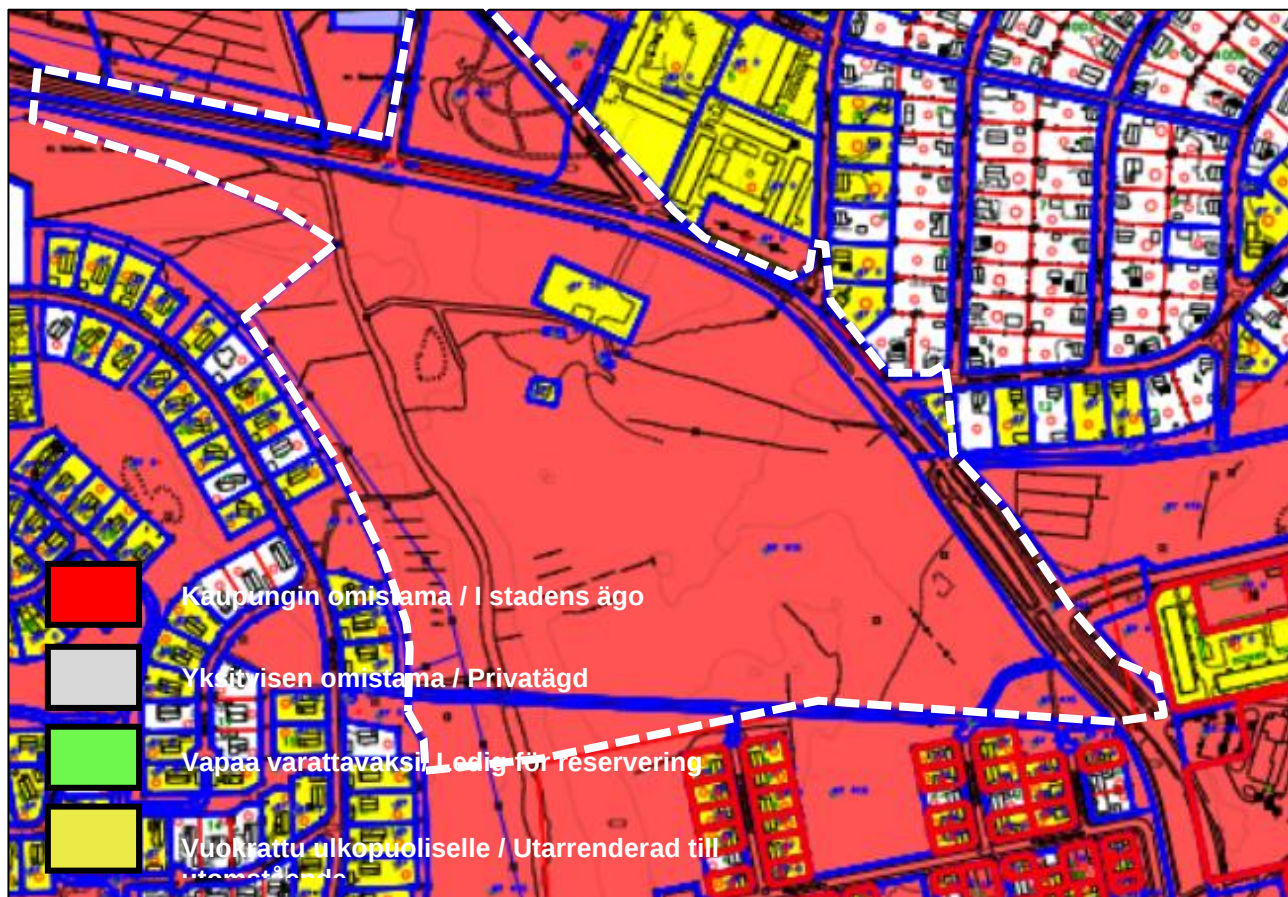
Kuva 18. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



Kuva 19. Maaperä.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Yksi noin 3000 m²:n määräala on vuokrattu yksityiselle.



Kuva 20. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 31.8.2020 (kuva 21). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (kuva 22). Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Ote asemakaava-aluetta ympäröivän alueen ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 23.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2.

Tonttijako- ja rekisteri:

Suunnittelualueella ei ole tontteja.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 1.3.2023.

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

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Pappilanmäen laajennuksen luontokartoitus, Vaasan kaupunki 2022.
- Pappilanmäen hulevesiselvitys, Vaasan kaupunki 2023.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pappilanmäen laajennuksen alue on asemakaavoittamaton. Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu asumiselle. Koska suunnittelualue sijaitsee varsin lähellä Huutoniemen, Melaniemen ja Ristinummen palveluita, on sen kaavoittaminen asumiselle perusteltua. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen pienentää energiakulutusta asumisyksikköä ja asukasta kohden, joka on linjassa kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden kanssa. Suunnittelualueelle on mahdollista kaavoittaa yhteisöllistä ja luonnonläheistä asumista, joka tukee lähialueiden palvelujen elinvoimaisuutta. Edellä mainitut perusteet toteuttavat Vaasan kaupungin strategiaa vuosille 2022-2025.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 30.11.2022 hyväksynyt vuoden 2023 kaavoituskatsauksen, jolloin asemakaavamuutos on tullut vireille.

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 museo, Pohjanmaan hyvinvointialue/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 ja Vaasan Vesi.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen käydä, koska Pappilanmäen laajennuksen alueen asemakaavalla ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että Vaasan yleiskaavassa 2030 osoitettua ns. Vähänkyrön tielinjausta ei ole tarpeen toteuttaa, jolloin tielinjaukselle varattu alue voidaan ottaa asumis- ja virkistyskäyttöön.

Pappilanmäen laajennuksen asemakaavaan liittyvä aloituskokous eri hallintokuntien kanssa pidettiin 28.4.2023. Hallintokuntien näkemykset Pappilanmäen laajennuksen asemakaavoituksesta olivat seuraavia:

Vaasan Vesi:

Alustavissa suunnitelmissa vesi- ja viemäriinjat on huomioitu. Mikäli alueen yleinen korkeusasema pysyy yli +4 metrin, niin viettoviemäreiden rakentaminen pitäisi riittää eikä pumppaamoihin tarvitsisi turvautua. Pumppaamon alueelle olisi hyvä saada puomi tai portti.

Vaasan Sähkö / Kaukolämpö:

Kaukolämpölinja kulkee kaava-alueen etäosassa Pappilanmäeltä Itä-Melaniemelle johtavan pyörätien alla. Liitäntä kaava-alueelle voidaan ottaa tätä kautta. Haapaniemen puolella kaukolämpöverkon kapasiteetti ei riitä palvelemaan Pappilanmäen laajennuksen aluetta.

Vaasan Sähköverkko:

Vain nykyiselle pumppaamolle tulee sähkörasite Huutoniementien suunnasta. Alustavissa suunnitelmissa esitettyjen muuntamoiden paikat ovat hyvät. Kaavassa voitaisiin kuitenkin selvittää yhdellä koko kaava-alueella palvelevalla muuntamolla, mikäli se saataisiin sijoitettua mahdollisimman keskelle aluetta esim. pumppaamon läheisyyteen.

Kuntatekniikka:

Alustavissa suunnitelmissa katulinjat on esitetty varsin selkeinä ja pihakatumaisina. Rakennettavan alueen korkeusasema on varsin hyvä suhteessa Huutoniementiehen ja alueen katukorkoihin yleensäkin. Hulevesiä voidaan johtaa olemassa oleviin ojiin. Mikäli rakennetaan tavanomaista laadukkaampaa katuverkkoa, on kustannustaso jopa 2500 € katumetriä kohden. Mikäli toteutus tehdään ilman laatoitusta ja käytetään ojarakenteita kuivatukseen, voi kustannus olla noin 1500 € rakennettavaa katumetriä kohden. Katujen poikkileikkausprofiilia voidaan kehittää kaavoitustyön aikana. Yksi katuliittymä Huutoniementielle olisi optimi.

Kuntatekniikka/Viheralueyksikkö:

Kaava-alueen itäosan alue, johon kuuluu vanha kuusiaita ja pihapiirejä, on merkitty metsäsuunnitelmassa poimintahakkuualueeksi eikä siellä ole tehty mitään sellaisia metsänhoidollisia toimenpiteitä, joilla kulttuuriympäristöä olisi varsinaisesti kehitetty. Kuusiaidan kuusista on noin 30 % kuollut. Pappilanmäen maisema vaatii vahvistamista mm. niittyjen jatkumien osalta. Jalopuiden istuttaminen voisi olla hyvä ratkaisu. Kosteikkoalue on käsitelty noin viisi vuotta sitten. Alueella kulkee moottorikelkkareitti. Alueella liikkujien kannalta yhteydet Haapaniemen grillin ja Variskan suuntaan ovat tärkeitä. Olisi hyvä, jos pumppaamon alue saataisiin siistittyä. Kaava-alueen lähellä on kaksi leikkipaikkaa, joten itse kaava-alueelle ei ole tarvetta uudelle leikkipaikalle.

Kiinteistötoimi:

Pientalojen koko on pienentynyt, joten tontteja, joissa on pieni rakennusoikeus (80-150 k-m²), olisi hyvä kaavoittaa lisää. Pappilanmäellä on jopa 300 m²:n tontteja. Kaupunkipientalojen osalta yksikerroksisista asunnoista on enemmän kysyntää pienrakennusyritysten taholta, koska niitä on helpompi markkinoida. MATO-ohjelmaa päivitettäessä tulisi pohtia rakennusoikeuksia ja toteuttamisvelvoitetta, joka tällä hetkellä on pientalojen osalta 50 % ja rivitalojen osalta 85 %.

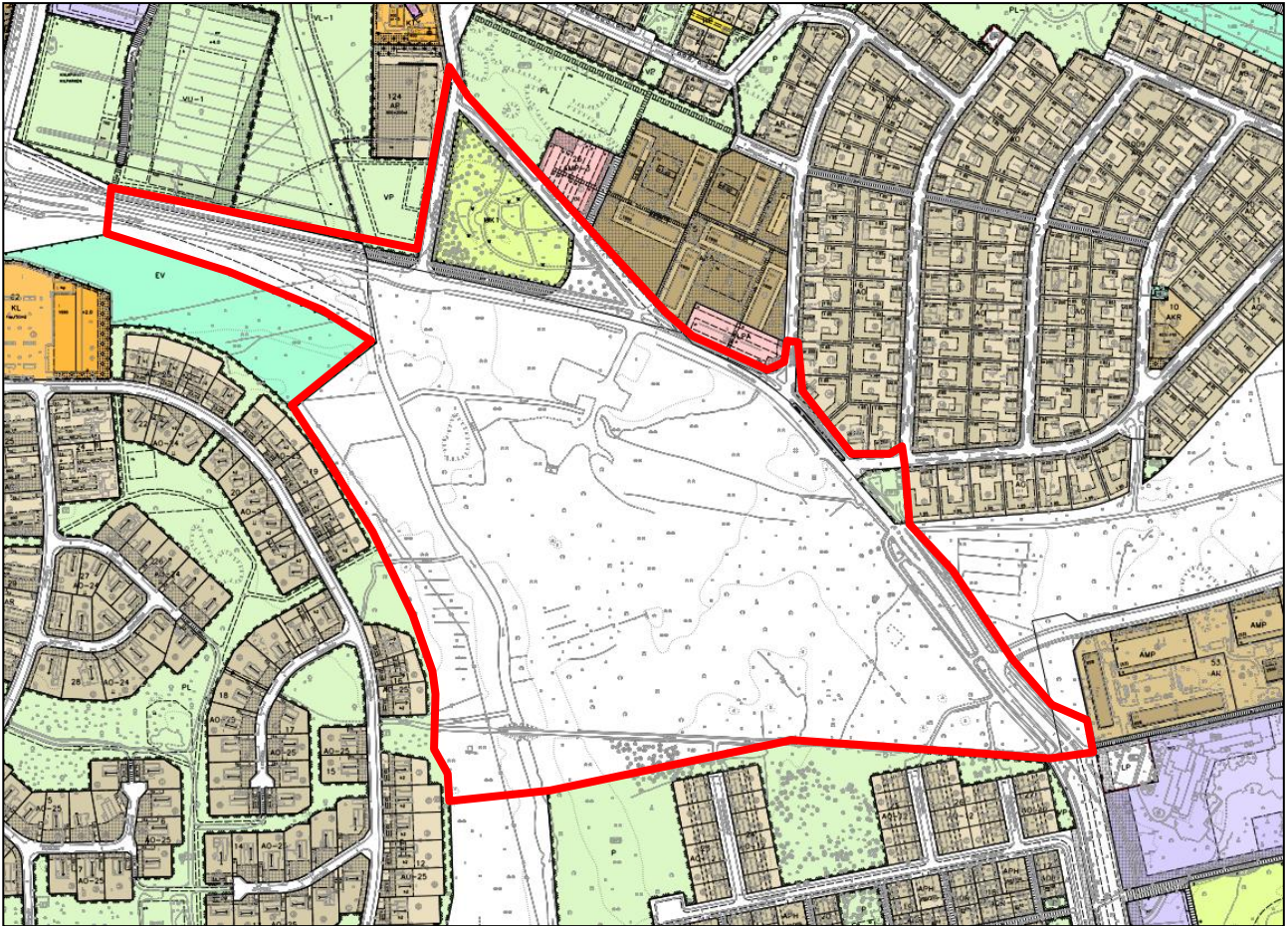
Kaavoitus/Viheralueiimi:

Nykyisen pumpppaamon mahdolliset hajuhaitat suhteessa lähimpien tonttien etäisyyteen mietityttävät. Kuusioiden elinikä ei välttämättä ole pitkä, jolloin voitaisiin harkita maankäyttöä myös niiden paikalle. Olisi hyvä saada lisää kortteli- aluetta kaava-alueelta, jotta yhdyskuntarakentamiselle saataisiin lisää kannattavuutta.

Kaava-alueelta vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen mukaan löytyi viitasammakoiden lisääntymisalue. Alustavissa suunnitelmissa on huomioitu lakialueet ja kosteikkoalueet ja yhteydet viheralueiden välillä. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan tarkentaa hulevesien ohjausta ja mahdollisten ylijäämämaiden sijoittelua. Ulkoilureittien suunnittelussa tulee huomioida turvallisuus mm. moottorikelkkareitteihin nähden.

Pohjanmaan hyvinvointialue / Pohjanmaan pelastuslaitos:

Suunnittelualue kuuluu osittain tulvariskialueelle, joka tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Pappilanmäen/Alkulan alueella on ollut monia liikenneonnettomuuksia, varsinkin Kauppiaankadulla. Liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa.



Kuva 23. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen pohjoisosissa on voimassa asemakaava ak563, jossa nykyinen puistoalue on merkitty kasvitarha-alueeksi (MK-1). Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava ak230, jossa Haapaniemen grillin kohta on merkitty puistoksi.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.5.-25.5.2023. Alla on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä:

1. *Telia Finland Oyj* 3.5.2023 (saapunut 3.5.2023):

Teliällä ei ole kyseisellä kaava-alueella verkkoja. Mahdollisia valmiusputkituksia varten toivomme yhteydenottoa hyvissä ajoin ennen kaavateiden rakentamista. Valmiusputkitukset olisi hyvä asentaa teiden rakentamisen yhteydessä.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2. *Pohjanmaan liitto* 10.5.2023 (saapunut 10.5.2023):

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mutta otamme mielellämme osaa suunnitteluvaiheessa.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3. *Vaasan Sähköverkko* 11.5.2023 (saapunut 11.5.2023):

Vaasan Sähköverkolla on alueella kaapelireittejä kaivettuna maahan. Rasitekartat on toimitettu rasitekyselyn yhteydessä kaupungin kaavoitukselle 27.1.2023.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4. *Vaasan Vesi* 15.5.2023 (saapunut 15.5.2023):

Alustavissa suunnitelmissa vesi- ja viemäriinjat on huomioitu. Mikäli alueen yleinen korkeusasema pysyy yli +4 metrin, niin viettoviemäreiden rakentaminen pitäisi riittää eikä jätevesipumppaamoihin tarvitsisi turvautua. Olemassa olevat vesihuoltolinjat tulee turvata perustamalla niille rasitealueet. Alueen pohjaolosuhteiden vuoksi rasitealue tulee ulottaa vähintään 15 m ulommaisesta putkesta tontinrajan ja/tai rakennettavien kiinteistöjen suuntaan. Alueella on haastavat pohjaolosuhteet, jotka tulee ottaa huomioon rakennettaessa uusia vesihuoltolinjoja tai saneerattaessa olemassa olevia. Alueen vesihuolto rakentuu kadunrakentamisen yhteydessä.

Vastine: Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

5. *Vaasan Ympäristöseura* 22.5.2023 (saapunut 22.5.2023):

Pappilanmäen metsillä on merkittäviä sijainnista (=keskeisen tärkeä ekologisen verkoston ydinalue), luontotyypeistä, lahopuustoisuudesta sekä lajistosta muodostuvia arvoja, joiden takia alue kannattaisi säilyttää jatkossakin rakentamisen ulkopuolella. Luontoarvojen ohella säilyttämistä tukee alueen jo nykyisin merkittävä virkistyskäyttö. Merkittävimmät luontoarvot keskittyvät metsäalueen etelä- ja kaakkoisosaan, jossa on monipuolisia, merkittävältä osin luontaisesti kehittyneitä varttuneita ja vanhahkoja sekametsiä.

Pappilanmäen metsissä näkyy vanha kulttuurihistoria pitkälle metsittyneine talonpaikkoineen, entisine niittyineen sekä osin nyttemmin siivottuine metsäkaupapaikkoineen. Puuston pääosin luontainen kehitys on kuitenkin jatkunut alueella pitkään ilman merkittäviä hoitotoimia. Siksi alueeseen on nykyisin syytä suhtautua monipuolisena luontoalueena, jonka edelleen hahmotuva vanha ihmisvaikutus lähinnä tuo lisäarvoa eikä heikennä alueen kokonaisluontoarvoja.

Alueen etelä- ja kaakkoisosassa on pääosin lehtopohjalla kasvavia 7-8 puulajin eri-ikäisrakenteisia sekametsiä, joissa on pääosin lehtipuista koostuvaa lahoppuuta. Huomionarvoisia ovat myös useat huomattavan järeät (rinnankorkeusläpimitta arviolta 70-90 cm) kuuset sekä muutamat lähes yhtä järeät kilpikaarnaistuvat männyt. Erityisen arvokas metsäalue ulottuu kaava-alueen eteläpuolella Pappilanmäen nykyasutukseen asti. Merkittävänä metsikkönä on syytä pitää myös vanhojen haapojen (useissa liito-oravalle soveliaita käpytikan tekemiä koloja) luonnehtimaa mäkeä varikkoalueen eteläpuolella.

Muut alueen metsät ovat puustoltaan hieman yksipuolisempia, entisille maatalousmaille kehittyneitä raudus- tai hieskoivuvaltaisia lehtimetsiä, joissa kasvaa sekapuuna hieman muuta lehtipuuta, kuusta sekä paikoin myös mäntyä. Varsinkin kaava-alueen länsiosan koivikot kanavan läheisyydessä sisältävät jo nykyisin näkyvästi koivulahoppuuta. Sen sijaan Huutoniementien varren nuorehko-varttuneet koivikot ovat vielä pääosin melko niukkalahoppuustoisia. Poikkeuksen muodostaa kosteapohjainen hieskoivuvaltainen metsäalue kaava-alueen itäkoillisosassa Huutoniementien varressa, johon on tulva- ja luhtavaiikutuksen lisääntymisen takia muodostunut merkittävästi pystypötkelöitä. Hieman pidemmän tähtäimen tarkastelussa nykyiset arvometsät sekä tien- ja kanavanvarren hiljalleen monipuolistuvat lehtimetsät muodostavat joka tapauksessa Vaasan oloissa pinta-alaltaan merkittävän lehtipuuvaltaisten rehevien metsien kokonaisuuden. Sen säilyttäminen nykyisessä laajuudessa olisi lehti- ja sekametsien suojelun kannalta tärkeää.

Pappilanmäen metsästä, kaava-alueen etelärajalta sekä hieman sen eteläpuolelta, on laji.fi-järjestelmässä havainnot liito-oravasta vuosilta 2016 ja 2017. Vaasan ympäristöseura selvitti keväällä 2023 liito-oravan esiintymistä alueen etelä- ja keskiosan metsissä. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosasta paljastui melko laaja, liito-oravien vahvasti asuttama metsäalue useine kolopuineen. Liito-oravien käyttämä metsä jatkuu myös kaava-alueen eteläpuolelle (ainakin Pappilankadulle asti). Liitteessä 1 on tiedot Pappilanmäen alueelta havaituista liito-oravien käyttämisestä puista sekä muista havaituista kolopuista.

Pappilanmäen metsien muista lajistoarvoista on kertynyt tietoja lähinnä luontoharrastajien retkeilyjen kautta. Alue vaikuttaa selvästi puutteellistenkin nykytietojen perusteella melko monipuoliselta myös ainakin lahopuiden sienilajiston kannalta. Kaava-alueelta on runsaasti eri vuosien havaintoja luontoarvoja indikoiviin lajeihin kuuluvasta liuskapieluksesta (kotelosieni, useita havaintoja laji.fi:ssä, kaksi havaintoa myös keväältä 2023) sekä havainnot levykäävästä (keväät 2023), männynkäävästä (laji.fi), okrakäävästä (laji.fi) ja pörrökäävästä (keväät 2023). Alueen vanhoilta haavoilta on lisäksi toukokuun 2023 maastokäynnillä paikallistettu luontoarvolaji jauhenuaisjäkälä. Liitteeseen 2 on koottu tiedot 18.5.2023 tehdyn maastokäynnin (Olli Manninen & Keijo Savola) tuottamista lajihavainnoista. Havaitun lajiston, metsien monipuolisen rakenteen sekä paikoin runsas lahoppuuston takia on oletettavaa että tarkempi, oikeaan vuodena-

kaan tehty asiantuntijaselvitys osoittaisi alueen metsillä olevan Vaasan oloissa selvää suojeluarvoa lehto- ja lehtilahopuiden vaateliaan lahottajasienilajiston kannalta.

Jatkoesitykset:

Kaava-alueen merkitys vaateliaan lahottajasienilajiston (lähinnä käävät, orvakat ja orakkaat) kannalta tulee selvittää ennen kaavan ehdotusvaihetta. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosaan on syytä rajata kaavassa vähintään 6 ha laajui-nen arvokas luontokohde, joka kattaa liito-oravan tällä hetkellä käyttämät alueet, muut järeää haapaa sisältävät lehtimetsät (varsinkin tiedossa olevat ko-lopuit) kyseisen alueen pohjoispuolelta sekä liito-orava-alueen kannalta pää- osin päällekkäisenä esiintyvän runsaasti erilaista lahopuuta sisältävän rehevä- pohjaisten sekametsien alueen. Kyseinen arvokas luontokohde tulee osoittaa kaavassa ensisijaisesti SL-merkinnällä, toissijaisesti VL/luo-merkinnällä. Mikäli kaavamerkinnäksi tulee pelkkä VL/luo, tulee kaavamääräysten olla riittävän tiu- kat ja selkeät liito-oravasuojelun lisäksi myös puuston luonnontilaisen kehitty- misen takaamisen kannalta. Ensisijaisesti esitämme koko nykyisen metsäalueen rajaamista rakentamisen ulkopuolelle siten, että arvokkain osa rajataan SL tai VL-luo-merkinnällä ja vähiten arvokkaat metsät VL-merkinnällä. Mikäli rakenta- misesta ei kuitenkaan haluta kokonaan luopua, on sen osalta syytä tyytyä vain Huutoniementien välittömän reunakoivikon rakentamismahdollisuuksien tar- kasteluun. Tässäkin tapauksessa etelä- ja kaakkoisosan arvokas metsäalue sekä eteläpohjoissuuntaisen ekologisen yhteyden kannalta tärkeät metsät kaava- alueen pohjoisluoteisosassa tulee rajata riittävän laajasti kaiken rakentamisen ulkopuolelle.

Vastine: Rakentamiselle varattava maa tarkentuu kaavaluonnos- ja kaavaeh- dotusvaiheissa. Tavoitteena on säilyttää alueen viheraluetta mahdollisimman paljon ja pitää rakennettavan maa-alan koko mahdollisimman pienenä ja te- hokkaana. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

6. ELY-keskus 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

ELY-keskus ottaa kantaa kaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset.

Luonnonsuojelu

Asemakaava, ak1128 Pappilanmäen laajennus OAS-suunnitelmassa todettiin, että alueelle on laadittu luontoselvitys 2022. Kyseinen selvitys ei ollut liitteenä OAS-suunnitelmassa, joten sen riittävyttä ei voida arvioida tässä vaiheessa. Suomen ympäristökeskuksen raportin 47/2021: 'Luontoselvitykset ja luontovai- kutusten arviointi' -ohjeiden mukainen selvitys tulee liittää luonnosvaiheen kaava-asiakirjoihin ja toimittaa viimeistään lausuntopyyynnön yhteydessä ELY- keskukselle. Luontoselvityksissä saatu aineisto tulisi tallettaa myös lajitietokes- kuksen järjestelmään.

Käytettävissä olevien aineistojen perusteella alueen koillisosassa on runsaasti liito-oravien jätöshavaintoja, tuoreimmat tältä keväältä. Alueen suunnittelussa

tulee noudattaa Vaasan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen toimintamallia direktiivilajien huomioonottamisessa maankäytön suunnittelussa.

Tulvasuojelu- ja kuivatus

Osa asemakaavasta sijaitsee Långfjärdsbäckenin ojitusyhteisön hyötyalueella (toimitus 1503va1). Yhteisön tehtävänä on pitää uomat ojitusyhteisön alueella suunnitelman mukaisessa kunnossa. Ojitusyhteisöt-karttapalvelusta löytyvät ojitusyhteisöjen hyötyalueet, ojitusyhteisön nimi ja toimitusnumero. Näillä tiedoilla voi tarvittaessa pyytää asiakirjoja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta tekemällä tietopyynnön.

Långfjärdsbäckenin alue on alavaa ja sijaitsee merivesitulva-alueella. Kartat veden leviämisalueista eri tulvatilanteissa löytyvät tulvakarttapalvelusta osoitteesta <https://www.vesi.fi/vesitieto/tulvakarttapalvelu/>. Lausuntoa alimmasta rakentamiskorkeudesta voi tarvittaessa pyytää Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta.

Alueidenkäyttö

Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida hulevesien käsittely sekä happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu kappaleessa ”Lähtötiedot”, että alueen länsiosassa on voimassa asemakaava ak230, jossa Haapaniemen grillin kohta on merkitty puistoksi. On syytä tarkistaa, onko tällä tarkoitettu kuitenkin alueen itäosassa voimassa olevaa asemakaavaa ak230.

Luonnos-/ehdotusvaiheiden lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine: Luonnosvaiheen suunnittelussa arvioidaan luontovaikutusten suhdetta rakennettavaksi varattaviin alueisiin. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä säilyy nykyisellään. Selvitysten perusteella havaitut direktiivilajit huomioidaan kaavasunnittelussa. Alueen jatkosuunnittelussa rakennettavaksi määriteltävien alueiden korkeus tulee olemaan noin +4 metrin korkeudella, joten tulvavesivaaran todennäköisyys on erittäin pieni. Kaavamääräyksissä huomioidaan tarvittaessa varautuminen happamien sulfaattimaiden käsittelyyn siltä osin kuin ne koskevat rakentamiselle varattavia alueita. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

7. Pohjanmaan museo 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Pohjanmaan museo mainitaan osiossa ”Osalliset” Vaasan kaupungin hallintokuntien alla. Alueellisena vastuumuseona Pohjanmaan museo toimii kuitenkin viranomaisroolissa kaavoitusprosessin osallisena. Museo tulee siis mainita ”Viranomaiset ja muut organisaatiot” otsikon alla.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

8. Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Pappilanmäen Omakotiyhdistys suhtautuu positiivisesti Pappilanmäen asema-kaavan laajennukseen, jonka tavoitteena on tukea kestävästä kehitystä tiivistämällä yhdyskuntarakennetta kaupunkipientalojen ja erillispienalojen kortteli-alueiksi sekä lähivirkistysalueeksi. Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry pyytää kiinnittämään erityistä huomiota kaavoitustyössä alueen liikenneasoiden suunnitteluun välttämällä nykyisen Pappilanmäen liikennemäärien huomattavaa lisäämistä uuden alueen vuoksi. Sen vuoksi esitämme Pappilanmäen uudelle alueelle omaa liittymää Huutoniementieltä. Koko Pappilanmäen liikennesuunnittelussa tulisi pyrkiä pihakatutyypin suunnitteluun. Lisäksi Pappilanmäen Omakotiyhdistys ry esittää toiveenaan, että uudessa kaavassa säilytetään alueen pohjoisosassa oleva viheralue. Alueen muiden viheralueiden suunnittelussa tulee ottaa kestävä kehitys huomioon siten, että istutuksista tulee riittävän monipuoliset tulevia kasvitauteja vastaan.

Vastine: Uusi asuinalue vaatii oman liittymän Huutoniementielle ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä tulee säilymään. Rakentamiselle varattava maa-alue pyritään minimoimaan varsin huonon rakennettavuuden sekä luonnon säilyttämisen vuoksi. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

9. Henkilö A 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Tämän kevään havaintojen valossa ainakin kuviolta 1697 löytyy runsaasti merkkejä asutusta liito-oravan elinpiiristä. Runsaasti papanoita löytyy niin järeiden kuusten ja haapojen kuin yhden järeän koivunkin juurelta. Papanoiden määrä on huhtikuudesta jo vähentynyt, kuten tapaa kevään/kesän edetessä käydä. Osa hajoaa, osaa käytetään muutoin resurssina ja löydettävyyttä heikkenee nousevan kasvillisuuden vuoksi. Mutta vieläkin niitä löytyy. Mm. sen järeän kuusen juurelta, jonka kuva on luontoselvityksen liitteen kuvassa 9.

Kuvio 1697 on muutenkin mielenkiintoinen sen monimuotoisen puuston ja metsärakenteen ansiosta. Kuviollahan on mm. useita kymmeniä vanhoja järeitä ylispuumäntyjä, joita ei ole kuviotiedoissa mainittu lainkaan!? Eikä myöskään sitä, että kuviolla on runsaasti eri-ikäisiä haapoja, osa järeitäkin ja osa kolopuita. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää monilajista lahoppuustoakin alkaa olla sekä pystyina että maapuustona.

Muutenkin kuviotiedot antavat vähän kalpean kuvan alueen luontoarvoista, mikä on toki ymmärrettävää, kun ne ilmeisesti ovat metsäsuunnitelmasta, jonka pohjaksi ei tehty varsinaisia luontoarvoinventointeja.

Vastine: Luonnosvaiheen suunnittelussa arvioidaan luontovaikutusten suhdetta rakennettavaksi varattaviin alueisiin. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä säilyy nykyisellään. Selvitysten perusteella havaitut direktiivilajit huomioidaan kaavasunnittelussa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

10. Henkilö A 24.5.2023 (saapunut 24.5.2023):

Lähetän vielä kuvan yhdestä kolohaavasta (kuviolla 1697), jonka juurella on vieläkin papanoita. Järeitä haapoja, joista osa kolopuita, on runsaasti myös kuviolla 1695. Kyse on hyvinkin potentiaalisesta liito-oravan elinpiirin osasta.

Luontoselvityksen mukaan alueen pohjoisosan kosteikolta on kuultu viitasamakon ääntelyä. Kosteikko vaikuttaa luonteeltaan hyvinkin sovelialta lisääntymis- ja levähdyspaikalta.

Edellä mainittujen luontoarvojen säilyttäminen on syytä ottaa kaavan laadinnassa tärkeäksi ohjenuoraksi. Samalla voisi pohtia myös niiden virkistysellisen ja opetuksellisen käytön helpottamista.

Vastine: Luonnosvaiheen suunnittelussa arvioidaan luontovaikutusten suhdetta rakennettavaksi varattaviin alueisiin. Lähtökohtaisesti suurin osa kaava-alueen metsistä säilyy nykyisellään. Selvitysten perusteella havaitut direktiivilajit huomioidaan kaavasunnittelussa. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavalla pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle asuinalueelle, joka rakennetaan mahdollisimman tiiviillä ja luontoa säästävällä tavalla. Asemakaava edesauttaa myös kunnallisteknisten investointien sekä Huutoniemen, Melaniemen ja Ristinummen palvelujen kannattavuutta.

Asemakaavaluonnoksesta on esitetty kaksi vaihtoehtoa, joista rakennusoi-keudeltaan hieman tehokkaammassa vaihtoehdossa on esitetty seitsemän kaupunkipientalorakennusten korttelialuetta (AR-1) ja toisessa vaihtoehdossa yhden AR-1 -korttelin lisäksi seitsemän asuinpientalokorttelia (AP), joissa on 33 tonttia.

VE 1. Kaupunkipientalojen korttelialueet (AR-1):

Kaava-alue koostuu seitsemästä kaupunkipientalojen korttelialueesta (AR-1), joissa on yhteensä 9832 k-m² rakennusoikeutta asumista varten sekä 1744 k-m² talousrakennuksia varten. Alueelle on osoitettu kolme erillistä yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), joissa yhdessä on rakennusoikeutta 300 k-m². Asuinalueen asukkaiden jätehuollon tarpeisiin on varattu pieni jätteenkäsittelyalue (EJ-1). Huutoniementien itäpuolelle on osoitettu pienehkö liikerakennusten korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa 100 k-m². Suurin osa kaava-alueesta on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Huutoniementien pohjoispuolella on puisto (VP). Vaihtoehto 1 mahdollistaa yli 200 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueelle.

VE 2. Kaupunkipientalojen korttelialue (AR-1) ja asuinpientalokorttelialueet (AP):

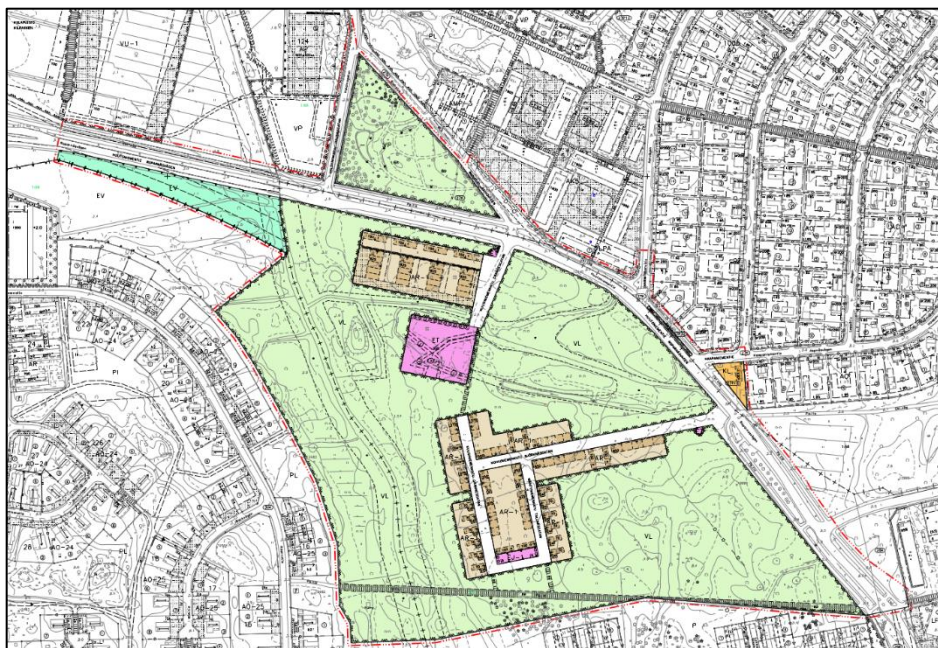
Kaava-alue koostuu yhdestä kaupunkipientalojen korttelialueesta (AR-1) ja seitsemästä asuinpientalojen korttelialueesta (AP), joissa on yhteensä 8390 k-m² rakennusoikeutta asumista varten sekä 1368 k-m² talousrakennuksia varten. Alueelle on osoitettu kolme erillistä yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), joissa yhdessä on rakennusoikeutta 300 k-m². Asuinalueen asukkaiden jätehuollon tarpeisiin on varattu pieni jätteenkäsittelyalue (EJ-1). Huutoniementien itäpuolelle on osoitettu pienehkö liikerakennusten korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa 100 k-m². Suurin osa kaava-alueesta on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Huutoniementien pohjoispuo-

lolla on puisto (VP). Vaihtoehto 2 mahdollistaa noin 170 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueelle.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

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

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



Kuva 24. Asemakaavaluonnoksen VE 1 muodostuu kaupunkipientalokortteleista.



Kuva 25. Asemakaavaluonnoksen VE 2 muodostuu asuinpientalokortteleista.



Kuva 26. Asemakaavaluonnoksen VE 1 havainnekuva.



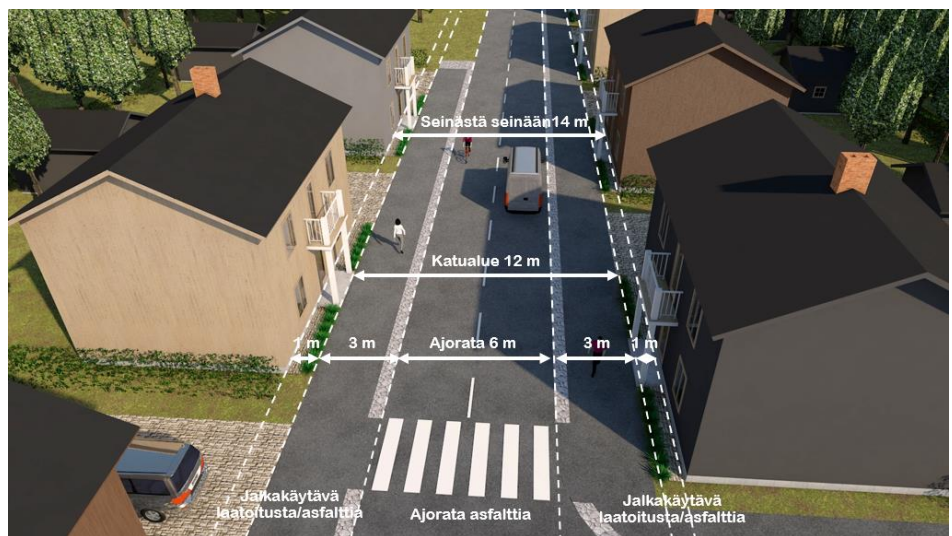
Kuva 27. Asemakaavaluonnoksen VE 2 havainnekuva.



Kuva 28. Koivuniemenkatu (asemakaavaluonnoksen VE 1).



Kuva 29. Koivuniemenkatu (asemakaavaluonnoksen VE 2).



Kuva 30. Katumitoitus Koivuniemenkadulla (asemakaavaluonnoksen VE 2).



Kuva 31. Kuusiniemenkatu voidaan katkaista ja yhdistää pyörätiellä.



Kuva 32. Kuusiniemenkatu voi jatkua Huutoniementielle saakka, mikäli läpiajo kaava-alueella sallitaan.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2023 on tullut x lausuntoa ja x mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. *Viranomainen x.x.2023 (saapunut x.x.2023):*

XX

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

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

- xx

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2023 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x mielipidettä. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. *Viranomainen x.x.2023 (saapunut x.x.2023)*

xx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Pappilanmäen laajennuksen asemakaava-alueen koko on noin 23,5 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
Liikerakennusten korttelialue (KL)	817	100
Kaupunkipientalojen korttelialue (AR-1)	22216	11608
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	4302	300
Suojaviheralue (EV)	6511	
Jätteenkäsittelyalue (EJ-1)	440	
Puisto (VP)	12720	
Lähivirkistysalue (VL)	143377	
Virkistysalue (V)	204	
Katualue	42561	
YHTEENSÄ	233150 m²	12008 k-m²

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Pappilanmäen laajennuksen asemakaavassa on rakentamista koskevilla määräyksillä pyritty varmistamaan tiiviin, luonnonläheisen ja viihtyisän asuinalueen toteutuminen. Rakennusten ikkuna-aukotuksen tulee olla pääsääntöisesti pystysuuntaista ja avautua kadun/sisäänkäyntisivun ja puutarhapihan suuntaan. Vierekkäisten rakennusten tai huoneistojen kadun/sisäänkäyntisivun suuntaan avautuvien julkisivujen ulkoasu tulee olla erilainen värityksen suhteen. Mustan ja valkoisen värin käyttö julkisivuissa on kielletty. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokulma on vähintään 18 astetta. Kadunpuoleisen tontinosan kulkuväylien pinnat tulee kivetä/laatoittaa. Pihan asfaltointi on kielletty.

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

5.2.2 Katualueet

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

5.2.3 Puisto- ja viheralueet

Kaava-alueesta suurin osa on lähivirkistysaluetta (VL). Huutoniementien pohjoispuolella on puistoa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen tukee lähialueiden palveluja asukasmäärän lisääntyessä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee vähäpäästöistä yhdyskuntarakennetta. Kaupunkipientaloasunnot tuovat alueelle uuden asuntotyyppin, joka yhdessä lähivirkistysalueiden saavutettavuuden parantumisen kanssa lisää alueen asumisviihtyisyyttä.

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

Luonto ja luonnonympäristö

Asemakaavan toteuttaminen vaatii puuston poistamista noin kolmen hehtaarin kokoiselta alueelta. Rakentamisen tieltä poistettava puusto on alle 20 % kaava-alueen puuston kokonaismäärästä ja se on tyypiltään harvaa sekametsää. Metsä on iältään varsin nuorta.

Hulevedet

Nykyisten katualueiden eli rakennetun maa-alan osuus koko asemakaava-alueesta on noin 16 %. Kun lasketaan mukaan uuden kaavan mukaiset kortteli- ja katualueet, on rakennettavan maa-alan osuus koko kaava-alueesta noin 33 %. Katujen asfaltin, kattopintojen ja vettä läpäisemättömien pintojen osuus arvioidaan olevan noin 27 % koko kaava-alueen pinta-alasta, mitä voidaan pitää varsin vähäisenä kaupunkialueella. Kaavassa on annettu määräyksiä tonttien pintamateriaalista ja hulevesien käsittelystä. Kattovedet ohjataan viivyttämällä ja suodatuksella hulevesiviemäriin.

Maaperä

Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen vaatii maamassojen vaihtamista ja paalutusta sekä maatäyttöjä. Rakennettava alue on vanhaa merenpohjaa, jolloin väistämättä savista maata joudutaan poistamaan. Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely rakennuspaikalla. Kaivuumassoja voidaan käyttää alueella viheralueiden muotoilussa. Olemassa olevaa maanpintaa pitää pyrkiä mahdollisuuksien mukaan säästämään.

Alueen vesiolot

Pappilanmäen alueen halkoo kahtia pohjois-etelä suunnasta Matalaselänoja, joka toimii valtaojana. Avouomat ohjaavat hulevesiä aluetta halkovaan Matalaselänojaan. Vesiolosuhteet huomioidaan parhaiten, kun suunnittelun lähtökohtana on maasto ja maisemarakenne. Alueen maasto on läpäisevää ja osittain läpäisevää maastoa, mutta pohjamaa on pääosin huonosti vettä läpäisevää liejusavea. Tällöin korostuu hulevesien ehkäiseminen sekä viivytykskeinot. Hulevesien ehkäisyyn sopivia keinoja on läpäisemättömien pintojen eli asfaltin minimointi, puoliläpäisevien ja läpäisevien pintojen käyttö esimerkiksi kiveyksien ja soran käyttö sekä viherkatot. Hulevesien viivytyks- ja käsittelykeinoina voidaan käyttää avouomia ja ojia, rakennettavia kosteikkoja, altaita, lammikoita ja painanteita sekä muita vastaavia keinoja. Viherpainanteiden ja erilaisten kourujen avulla pintavaluntaa voidaan ohjata istutuksille, lammikoille, altaille ja kosteikoille. Kosteikot, altaat, lammikot ja vastaavien on suositeltavaa sisältää ve-

siä puhdistavaa ja kiintoainesta pidättävää kasvillisuutta. Kasvillisuuden käyttö hulevesien hallintaan käytettävissä viheralueissa lisää alueen viihtyvyyttä ja luonnon monimuotoisuutta.

Ilma ja ilmasto

Asemakaavan toteuttamisella on vähäisiä vaikutuksia Pappilanmäen alueen pienilmastoon. Puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä noin kolme hehtaaria, jolloin valoisuus lisääntyy ja metsän viilentävä vaikutus pienenee vähäisessä määrin. Puustoa kaadettaessa alueen hiilensidontakyky heikkenee hieman, mutta palautuu muutamassa vuodessa, koska suurin osa kaava-alueen puustosta säilytetään ja kasvaessaan puuston hiilensidontakyky vahvistuu.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kasvi- ja eläinlajit

Asemakaavan toteuttamisella on vain vähän vaikutusta olemassa olevien kasvi- tai eläinlajien elinehtoihin Pappilanmäen laajennuksen kaava-alueella. Puuston kaatamisella on varsin vähäinen vaikutus paikallisten kasvi- ja eläinlajien elinpiiriin pienenemiseen. Asemakaavassa on hyvin suunniteltu viheralueet, joten käytännössä eläinlajien siirtyminen alueen sisällä ei vaaranna. Kaavaratkaisu ei heikennä luonnon monimuotoisuutta tai vaaranna uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien alueellista suotuisan suojelun tasoa.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kaavamutoksen mahdollistama rakentaminen täysimääräisenä merkitsee sitä, että kaava-alueella olevasta puustosta poistetaan noin 20 % rakentamisen tieltä. Luontokartoituksen maastohavaintojen perusteella asemakaavasuunnittelussa tulee huomioida viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi tulokitta kosteikkoalue Huutoniementien ja Haapaniementien risteysalueen länsipuolella. Luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty lailla suojeltuja luontotyypejä tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

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

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alueen korttelit sijaitsevat varsin lähellä olemassa olevia kunnallisteknisiä johtolinjoja, jolloin täydennysrakentamisen investoinnit infraan ovat kohtuulliset. Asemakaavalla mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen, joka edesauttaa kestävä kehitystä. Kaava-alue sijaitsee julkisen liikenteen yhteyksien varrella, jolloin yksityisautoilun tarve pienenee. Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta johtuvat katujen sekä vesi- ja viemäriinjojen rakentamiskustannukset ovat varsin pienet. Uusia katuja joudutaan rakentamaan noin 800 metriä. Kadunrakentamisen kustannusarvio on noin 1,5 milj. €. Vesi- ja viemärijärjestelmän kustannusarvio on noin 300 000 €. Tonttien vuokraamisesta saatava tuottoarvio 20 vuoden laskennallisen jakson aikana on noin 2,3 milj. €.

Energiatalous ja liikenne

Kaava mahdollistaa 50-70 uuden asunnon sijoittamisen kaava-alueelle. Energiataloudellisesti järkevintä olisi rakentaa kytkettyjä kaupunkipientaloja, jolloin lämmitysenergia pienenee erillispientaloihin verrattuna. Kaikkien uusien rakennusten tulee toteuttaa uusimmat energiatehokkuusvaatimukset, jolloin energiankulutus

asuntoyksikköä ja asukasta kohden on merkittävästi matalampi kuin esim. lähi-alueilla olevien vanhempien pientalojen.

Kaavan toteuttamisella mahdollistetaan 170-210 uutta asukasta kaava-alueelle. Mikäli kullakin asuntoyksiköllä on käytössään 1,2 autoa, olisi autoja asuntoyksikköjen määrästä riippuen yhteensä 60-80. Jos automatkoja tehdään päivittäin keskimäärin kolme lähtöä autoa kohden, lisää se Huutoniementien liikennemäärää 360-480 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tätä voidaan pitää vähäisenä lisäyksenä Huutoniementien nykyisiin liikennemääriin nähden. Joukkoliikennepysäkki on Huutoniementiellä.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamuutoksen toteuttamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, koska Pappilanmäen alueen lisärakentaminen asemakaavan mahdollistamalla tavalla lisää alueen viihtyisyyttä ja tukee lähialueiden yksityisiä ja julkisia palveluja. Asemakaavalla pyritään luomaan omaleimainen, luonnonläheinen ja haluttu asuinalue, joka antaa asukkailla paikan tuntua. Kaavan tavoitteena on luoda pienimittakaavaista ja tiivistä katu ympäristöä, jossa asuinyksikköjen julkisivut voivat olla yksilöllisiä kuitenkin niin, että ne muodostavat kokonaisuuden. Jokainen asuinyksikkö pyritään avaamaan omaan pienpuutarhaan, joka rajoittuu metsään.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on nähtävissä kaksi kivijalkaa, joista toinen lienee kuulunut Björknäs-nimisen tilan päärakennukseen. Näillä kivijaloilla ei kuitenkaan ole sellaisia kulttuuriarvoja, joka aiheuttaisi niiden suojelutarpeen. Kivijalkoja ei ole kuitenkaan tarvetta poistaa, koska asemakaavassa ne sijoittuvat lähivirkistysalueelle, jossa ne voivat hyvin olla muistuttamassa menneestä.

Kaava-alueen eteläosassa on vanha niitty, joka on kuulunut Björknäsin tilaan. Niitty avautuu Pappilanmäkeä ja Itä-Melaniemeä yhdistävälle pyörätielle.

Kaava-alueella on muutamia siirtolohkareita, joilla ei ole suojelustatusta. Siirtolohkareet sijoittuvat kaavassa merkityille lähivirkistysalueille.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa liikerakennusten korttelialueelle (KL) 100 k-m²:n rakennusoikeuden. Paikalla sijaitsee kioskityyppinen rakennelma, jonka kehittämisedellytykset paranevat, kun asemakaavalla muodostetaan tontti nykyisen puistomerkinnän sijasta. Pappilanmäen laajennuksen asemakaavan toteuttaminen lisää lähialueiden palvelujen kysyntää.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaava-asiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokituskartta