Vaasan kaupunki, kaavoitus
2025

ASEMAKAAVA ak1101

Kotirannan ja Kustaalan alue

Asemakaavamuutos



ASEMAKAAVASELOSTUS

VAASA.
VASA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Kunta:	905 Vaasan kaupunki	
Kaava-alue:	Kaupunginosa 21,	
	korttelit 3, 4, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57	
	ja kaupunginosa 22,	
	korttelit 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34	
	sekä katu-, viher- ja vesialueet	
Suunnittelulaji:	Asemakaavamuutos	
Kaavan nimi:	Kotirannan ja Kustaalan alue	
Kaavan numero:	1101	
Laatija:	Vaasan kaupungin kaavoitus,	
	kaavoitusarkkitehti Anna Myllymäki	
	kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva	
Käsittely:	Kaupunkiympäristölautakunta	1.3.2020
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	17.11.2023
	Kaupunkiympäristölautakunta	XX.XX.XXXX
	Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto	XX.XX.XXXX
Nähtävilläolo:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	29.11. – 14.12.2023
	Kaavaluonnos	XX.XX.XXXX
	Kaavaehdotus	XX.XX.XXXX

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue koskettaa Kotirannan, Kustaalan ja Vetokannaksen kaupunginosia. Muutosalue sijaitsee noin puolentoista kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta koilliseen. Kaava-alue käsittää noin viisisataa kiinteistöä, joista suurin osa on yksityisomistuksessa.

Kaava-alue rajautuu koillisessa Metsäkallion asuinalueeseen ja Kotirannanpuistoon, kaakossa Kivihaantiehen, lounaassa Kustaalantiehen sekä luoteessa Pukinkulman ja Pukinjärven alueeseen. Alue on vanhaa merenlahden rantaa, joka alkoi rakentumaan pientaloalueeksi 1920-luvulla. Alueella sijaitsee kourallinen palveluita sekä Porvarinkadun koulu. Suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, ja siellä sijaitsee useita historiallisesti arvokkaita rakennuksia. Kaavamuutosalueen koko on 86,3 hehtaaria.



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutosalue sijaitsee virallisten tilastoalueiden mukaan Kotirannan ja Kustaalan kaupunginosissa, mutta moni erityisesti kaavamuutosalueen pohjoisosassa tai sen läheisyydessä asuva mieltää alueen Vetokannakseksi. Esimerkiksi vanhojen lehtileikkeiden perusteella Kruunantien ja Eisnäsinkadun välisellä alueella sijainneiden rakennusten mainittiin järjestelmällisesti sijaitsevan Vetokannaksella. Kustaala -nimi on peruja Gustavsron kartanon omistajalta, Gustaf Lundénilta.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus päivittää alueen vanhentuneet asemakaavat helppolukuisempaan ja nykyaikaisempaan muotoon, sekä yhtenäistää kirjavia kaavamääräyksiä. Kaavatyössä kartoitetaan myös alueen vaalittavat kulttuuriympäristöarvot ja suojelutarpeet. Samalla tutkitaan alueelle sopivan täydennysrakentamisen paikat ja mittakaava.

1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. Perus- ja tunnistetiedot 2
1.1. TUNNISTETIEDOT 2
1.2. Kaava-alueen sijainti 3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4. Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 6
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6
2. Tiivistelmä 7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet 7
2.2. Asemakaava 8
2.3. Asemakaavan toteuttaminen 8
3. Lähtökohdat 9
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 9
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 9
3.1.2. Luonnonympäristö 10
3.1.3. Rakennettu ympäristö 14
3.1.4. Maanomistus 15
3.1.5. Liikenne 16
3.2. Suunnittelutilanne 19
3.2.1. Maakuntakaava 19
3.2.2. Yleiskaava 20
3.2.3. Asemakaava 21
3.2.4. Kaupungin maapoliittinen linjaus 22
3.2.5. Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset 22
3.2.6. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat 26
3.2.7. Rakennuskiellot 29

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 30
4.1. Asemakaavan käynnistäminen 30
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö 30
4.2.1. Osalliset 30
4.2.2. Vireilletulo 30
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 30
4.2.4. Viranomaisyhteistyö 31
4.3. Asemakaavan tavoitteet 31
4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) 31
4.3.2. Kaupungin asettamat tavoitteet 32
4.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet 32
4.3.4. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 33
4.3.5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja sen huomioiminen kaavatyössä 33
4.3.6. Vuorovaikutustilaisuus, 1.2.2024 34
4.4. kaavasuunnittelu 36
4.4.1. Asemakaavaluonnos 38
4.4.2. Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys 45
4.4.3. Luonnosvaiheesta saatu palaute (täydennetään) 46
4.4.4. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen (täydennetään) 46
4.4.5. Asemakaavaehdotus (täydennetään) 46
4.4.6. Ehdotusvaiheesta saatu palaute (täydennetään) 46
4.4.7. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen (täydennetään) 46
5. Asemakaavan kuvaus 47
5.1. Asemakaava 47
5.1.1. Korttelialueet 47
5.1.2. Muut alueet 47
5.1.3. Määräykset 47
5.1.4. Nimistö 47
5.2. Kaavan vaikutukset 47
5.2.1. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 47

5.2.2. Vaikutukset liikenteeseen 47
5.2.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin, ympäristöön ja virkistykseen 47
5.2.4. Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin 47
5.2.5. Vaikutukset luonnonympäristöön 47
5.2.6. Vähähiilisen rakentamisen/kiertotalouden toteutuminen 47
5.2.7. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 47
5.2.8. Esteettömyysvaikutukset 47
6. Asemakaavan toteutus 48
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 48
6.2. Toteuttamisen ajoitus ja seuranta 48

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITE 1. Asemakaavakartta ja määräykset

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 3. Havainnemateriaali

1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Luontokartoitus (2020)

Kulttuuriympäristöselvitys (2022)

Rakennusinventointi (2001)

Rakennusinventointi (2023)

AK1101 KOTIRANTA-KUSTAALA - SUOJELUESITYS ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHEESSA (2025)

ONKILAHDEN – PUKINJÄRVEN LAAKSO. Maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma. Anna-Kaisa Aalto, Vaasan kaupunkisuunnittelu, Viheralueensuunnittelu (2007)

Asuntomarkkinakatsaus 2023. Erikoisteema: Vaasan seudun asuntoselvitys, jossa arvioitu Giga-Vaasa-investointien vaikutuksia Vaasan seudun väestönkehitykseen ja asumiseen. JONAS NYLÉN, Kiinteistötoimi/asumispalvelut (2023)

2. TIIVISTELMÄ

Vanhentuneiden asemaakaavojen päivittäminen nykyaikaan on yksi kaavoituksen perustehtävistä. Kotirannan ja Kustaalan alueella kirjavat asemakaavamääräykset ovat johtaneet suureen määrään hakemuksia asemakaavasta poikkeamiseen. Tämä alueelle kohdistuva uudistamispaine edellyttää myös kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämistä. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos luo alueelle yhtenäiset ja maanomistajia tasavertaisesti kohtelevat asemakaavamääräykset. Arvokkaat rakennukset ja rakennetut ympäristöt tunnistetaan ja suojellaan tarpeen mukaan, sekä annetaan reunaehdot alueelle sopivalle täydennysrakentamiselle niin, että myös luonnon monimuotoisuudelle, hulevesien käsittelylle ja kaupunkivihreälle jää tilaa.

Kaavatyössä tarkasteltavia asioita:

- Eri aikoina rakentuneiden alueiden rakenne ja säilytettävät kaupunkikuvalliset erityispiirteet
- Historiallisesti arvokkaiden rakennusten kartoittaminen ja rakennussuojelu
- Kaupungin tiivistämisen mahdollistaminen luomalla paikkoja täydennysrakentamiselle
- Alueen viherjärjestelmä ja sen vaikutus eläimistöön, maisemaan, hulevesien käsittelyyn ja luonnon monimuotoisuuteen

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan vireilletulo

Kaavaprosessi käynnistyi kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavamuutos tuli vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 17.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeen OAS on hyväksytty nähtäville kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä § 49 / 2023. OAS ollut nähtävillä **29.11. – 14.12.2023.** Hankkeesta on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö asianomaisille viranomaisille sekä kirjeet kaava-alueen muutoksen kohteena olevien kiinteistöjen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille ja vuokraajille. OAS:n nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)

Kaavaluonnos sekä päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä (xx.xx.xxxx) nähtäville xx.xx.-xx.xx.xxxx väliseksi ajaksi. Asiasta kuulutettiin Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Aineisto pidettiin nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Kaavaluonnos lähetettiin kirjeitse tai sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille.

Asemakaavan luonnoksesta ja xxx.x.xxxx päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin x mielipidettä ja x ennakkolausuntoa.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus)

Asemakaavaehdotus sekä päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu julkisesti nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta ja xx.xx.xxxx päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin x muistutusta ja x lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.x.xxxx. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.xxxx.

2.2. ASEMAKAAVA

Kaavaprosessin tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava. Tavoitteena on nykyaikaistaa ja yhtenäistää alueen vanhentuneita kaavamääräyksiä niin, että myös alueen kulttuuriarvot huomioidaan asemakaavassa.

Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa sekä alueen historiallisen rakenteen ja rakennuskannan säilyminen, että alueen tiivistäminen uudisrakentamalla. Uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa oleviin rakennuksiin. Eri aikakausina rakentuneilla alueilla rakentamista ohjataan erilaisin kaavamääräyksin.

Asemakaavamuutoksella tuetaan Vaasan kaupungin strategian tavoitteita onnellisten ja hyvinvoivien asukkaiden, väestönkasvuun varautumisen ja hiilineutraaliuuteen liittyvän kaupunkirakenteen tiivistämisen osalta. Lisäksi asemakaavamuutos toteuttaa maakunta- ja yleiskaavoissa esitettyjä tavoitteita olemassa olevien asuinalueiden tiivistämisestä sekä rakentamisesta hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan tonteille sijoittuvien rakennusten rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen pysäköinti.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavoitus käynnistyi vuoden 2020 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2025. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1101.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosaluetta rajaavat Kivihaan palvelukeskittymä, Vaasan kaupunkia halkova pääväylä Yhdystie, Pukinkulman palvelu- ja pienteollisuusalue sekä Metsäkallion asuinalue. Alue on pääasiassa rakentunut 1900-luvun alun ja 1980-luvun välillä. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat Kustaalantien ja Kruunantien varressa sekä sen sivukaduilla. Alueella on runsaasti iäkästä kasvillisuutta, ja katunäkymä on vehreä. Kasvillisuus vaihtelee Kotirannan ja sen länsipuolen lehtomaisesta puustosta Kustaalan kuivempaan kangastyyppiseen kasvillisuuteen jylhine mäntyineen.

Kustaalantien varrella sijaitsee kourallinen liikekiinteistöjä, ja joitakin palveluita (a). Kustaalantien länsipuolella Kotirannan palvelutalo (1), itäpuolella Kustaalan päiväkoti ja hoivakoti Hopearanta (2). Porvarinkadun ja Kumpukadun kulmassa sijaitsee Porvarinkadun ruotsinkielinen yläkoulu (3), jossa toimivat vuosiluokat 7-9. Muilta osin kaavoitettava alue on pientalovoittoista. Kustaalanpuistosta alkava viheralueiden ketju johtaa aina Länsiniityn ja Pukinjärven metsäalueille, Pitkälahden kosteikkoalue taas yhdistää kaupunginosan Onkilahden ulkoilualueisiin. Alueella on useita leikkipaikkoja (b), ja Pitkälahden laaksoalueella on myös Sorsatien jalkapallokenttä (4). Ainonkadun kaakkoispäädyssä sijaitsee Vaasan kaupungin ylläpitämä viljelypalsta-alue (5).



Kuva 1 Kaavio alueen ja lähiympäristön toiminnoista. Kaavamuutosalue punaisella.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueeseen kuuluu Kustaalanpuiston luoteisosa sekä Porvarinkadun koulun ympäristön metsäisiä alueita. Leivonkadun ja Panimonkadun kulmassa sijaitsee puistomainen leikkialue (1). Vuonna 2020 tehdyssä luontokartoituksessa asemakaava-aluetta luonnehditaan seuraavasti:

Kotirannan ja Kustaalan suunnittelualue sijaitsee pääosin jo rakennetulla omakotitaloalueella. Rakennuskannassa on pienkerrostaloja, omakotitaloja, rivitaloja sekä Porvarinkadun koulu. Rakennetulla alueella ei ole luonnontilaisia alueita, vaan puusto ja pensaat ovat pääosin istutettu aikanaan rakentamisen yhteydessä.

Selvitysalueen pienialaiset luonnonalueet sijoittuvat Porvarinkadun koulun ympäristöön (2) sekä alueen keskivaiheilla olevan valtaojan varteen (3). Viheralueet ovat osin puistomaisesti hoidettuja ja valtaojan varteen on rakennettu kevyen liikenteen väylä.



Kuva 2 Kaavio suunnittelualueella sijaitsevista viheralueista.

Ympäristöhallinnon ylläpitämän tietokannan mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueita. Lisäksi selvitysalueen läheisyydessä ei ole valtakunnallisia luonnonsuojelualueita tai paikallisia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita. (syke.fi/avoindata).

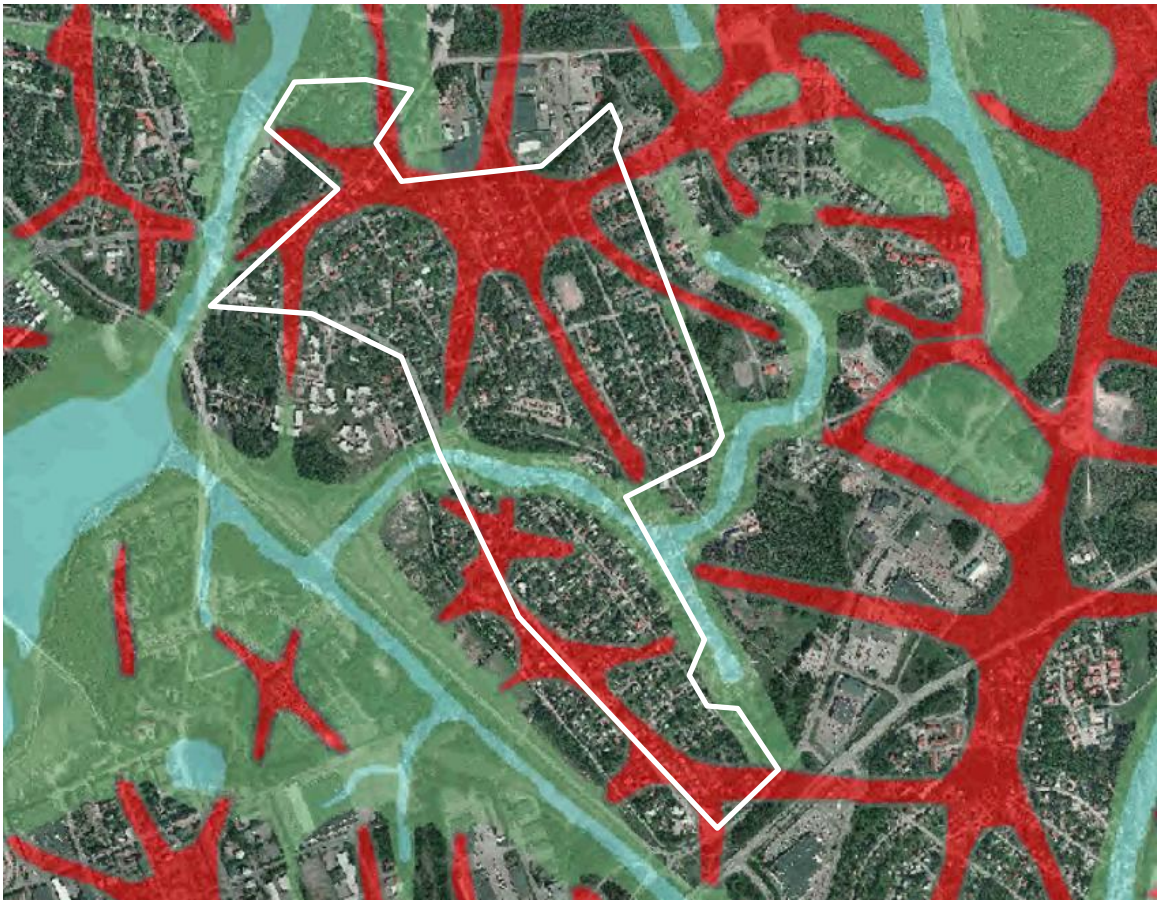
Luontokartoitusta referoidaan laajemmin kappaleessa *3.2.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.*

Maisemarakenne

Kaava-alueen pinnanmuodot ohjaavat valumavedet alla olevan kuvan mukaisesti kuvassa vihreällä merkittyä laaksoaluetta pitkin kohti Onkilahden pohjukkaa.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko vaihtelevaa. Kotirannassa vanhin asutus on rakentunut suotuisimmille rakennuspaikoille vanhojen kalliomoreenikumpareiden rinteille Kustaalantien varrelle. Maasto viettää loivasti koilliseen ja kaakkoon. Kustaalassa korkein kohta osuu Kalevankadun ja Eisnäsinkadun kulmaan.

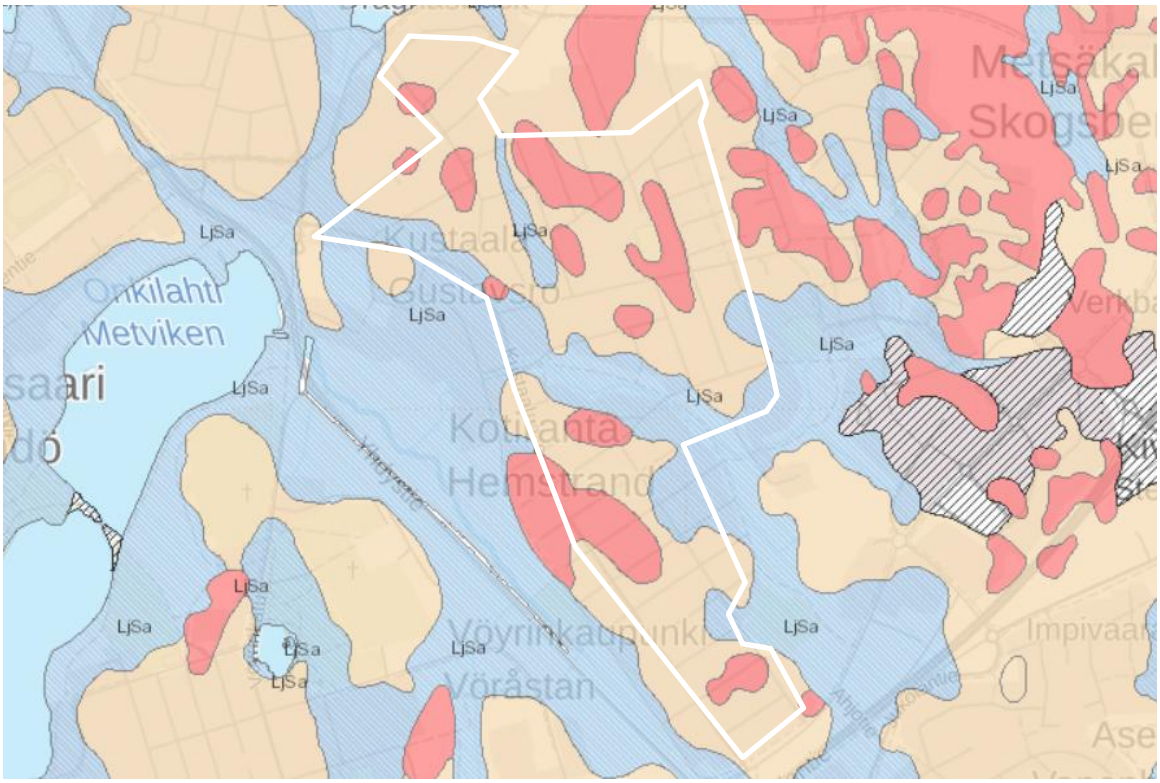
Tulvakarttapalvelun mukaan suunnittelualue ei ole kerran sadassa vuodessa (1/100a) toistuvien meritulvien vaikutusalueella. Vesistötulvien tulvakarttaa alueelle ei ole laadittu.



Kuva 3 Maisemarakenteen perusrunko Vaasan yleiskaavan 2030 yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan. Punaisella on merkitty selännealueet, vihreällä laaksoalueet. Kaava-alue on rajattu valkoisella.

Maaperä

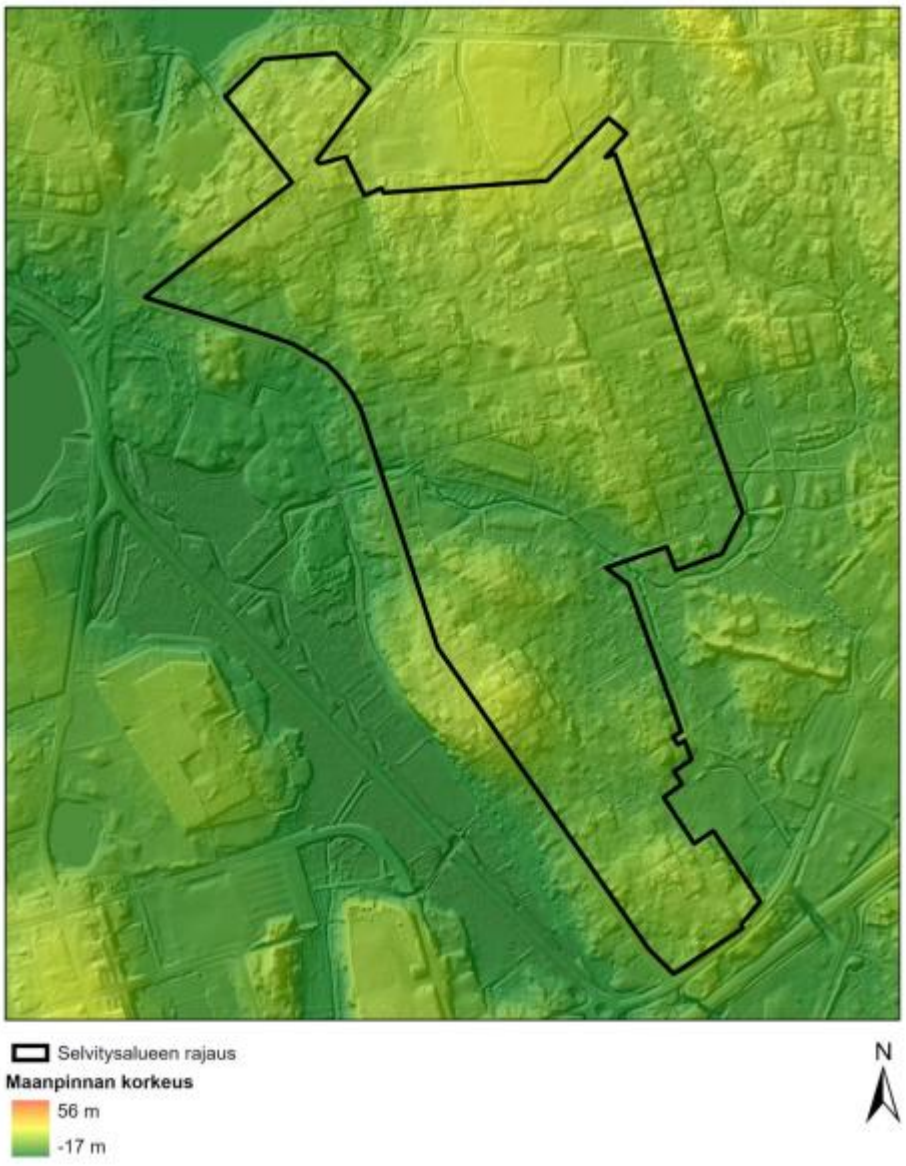
Aluetta halkoo alueen historiasta muistuttavaa vanhoille merenlahdille tyypillinen liejusavi-laakso. Kotirannan ja Kustaalan kaupunginosat ovat rakentuneet vanhojen kalliomoreenikumpareiden rinteille.



Maaperäkartta. Vaaleankeltainen on hiekkamoreenia, punainen kalliota, ja sininen laaksoalueille tyypillistä liejusavea. Kaava-alueen rajaus valkoisella.

Hulevedet

Suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat osin pinta-valuntana avo-ojia sekä selvitysalueen länsipuolella sijaitsevaa Pitkälahden ojaa pitkin Onkilahteen. Avo-ojaston kasvillisuus hidastaa veden liikettä. Selvitysalueella itäpuolella sijaitsee valumavesiallas, joka tasaa veden liikettä. Alueella on lisäksi kaupungin hulevesiverkosto, jolla on hoidettu rakennettujen alueiden kuivatus. Alueen laserkeilausaineisto on esitetty alla olevalla kartalla.



3.1.3. Rakennettu ympäristö

Rakennukset ja rakentuminen

Kaavamuutosalue on suurimmaksi osaksi eri aikakausina rakentunutta pientaloaluetta. Kustaalantien varrelle alettiin rakentaa asuintaloja 1920-luvulta lähtien. Tuolloin Kotirannan alueen maanomistaja Lindeman palstoitti tontit ja alkoi myydä niitä omakotirakentajille. Asunnot toimivat mm. lähialueen tehtaiden työntekijöiden koteina. Kotirannan tavoin Kustaalan rakentuminen jatkui tasaisesti 1930- ja 1940-luvuilla. Sotien jälkeisellä jälleenrakennuskaudella Kustaalaan rakennettiin yhtenäinen rintamamiestaloalue Ilmarisenkadun itäpuolisiin kortteleihin. Alueen uusimmat pientaloalueet valmistuivat 1980-luvulla.

Kotirantaan vuonna 1946 rakennetusta työväentalosta muodostui järjestötoiminnan keskus. Kaupungin ruotsinkielistä peruskouluverkkoa vahvistettiin rakentamalla Borgaregatans skola vuonna 1977. Alueen rakennuskanta on osittain korvautunut uudemmilla rakennuksilla.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Villa Gustafsro oli alueen ensimmäisiä rakennuksia, ja Kustaala onkin saanut nimensä tilan mukaan. Paikalla toimi aluksi Gustaf Lundénin perustama tiilitehdas (Bruket), ja tämän jälkeen hänen poikansa Ossian Lundénin vuonna 1892 perustama kauppapuutarha ja puutarhakoulu.

Muista merkittävistä rakennuksista mainittakoon Riihikatu 34 (Nya Bryggeriet –panimo, josta käytettiin myös nimeä Wasa Ölbryggeribolag), Orrenkatu 28 (Panimomestarin talo), Kotirannan päiväkoti ja Päivölänkatu 6 (Läderskofabriken J. Söderberg Ab: perustajan koti). Alueella on lisäksi useita Terijoelta siirrettyjä huviloita. Alueen rakentumista ja rakennuskantaa on esitelty laajasti kulttuuriympäristöselvityksessä (Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2022).

Vuonna 1918 Kotirannalle perustettiin Vaasan suojeluskunnan alla toiminut osasto. Suojeluskunnan tilat sijaitsivat nykyisen Kaartinkadun päässä, ja tien nimi olikin ennen Suojeluskuntakatu. Alueella sijaitsi ampumarata ja suojeluskuntatalo piharakennuksineen. Suojeluskuntatalon rakennuksia ei enää ole jäljellä, mutta niiden kohdalle Kaartinkadun päähän on jäänyt kaistale, jota ei ole kaavoitettu tonteiksi. Viljelypalstan viereisellä metsäalueella on kolme ampumavallia, osa ampumaradan kuusiaitaa sekä rajatolppana toiminut kivi polun varrella. Ampumavallit ja rajakivi on suojeltu asemakaavassa ak919 vuonna 2006.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

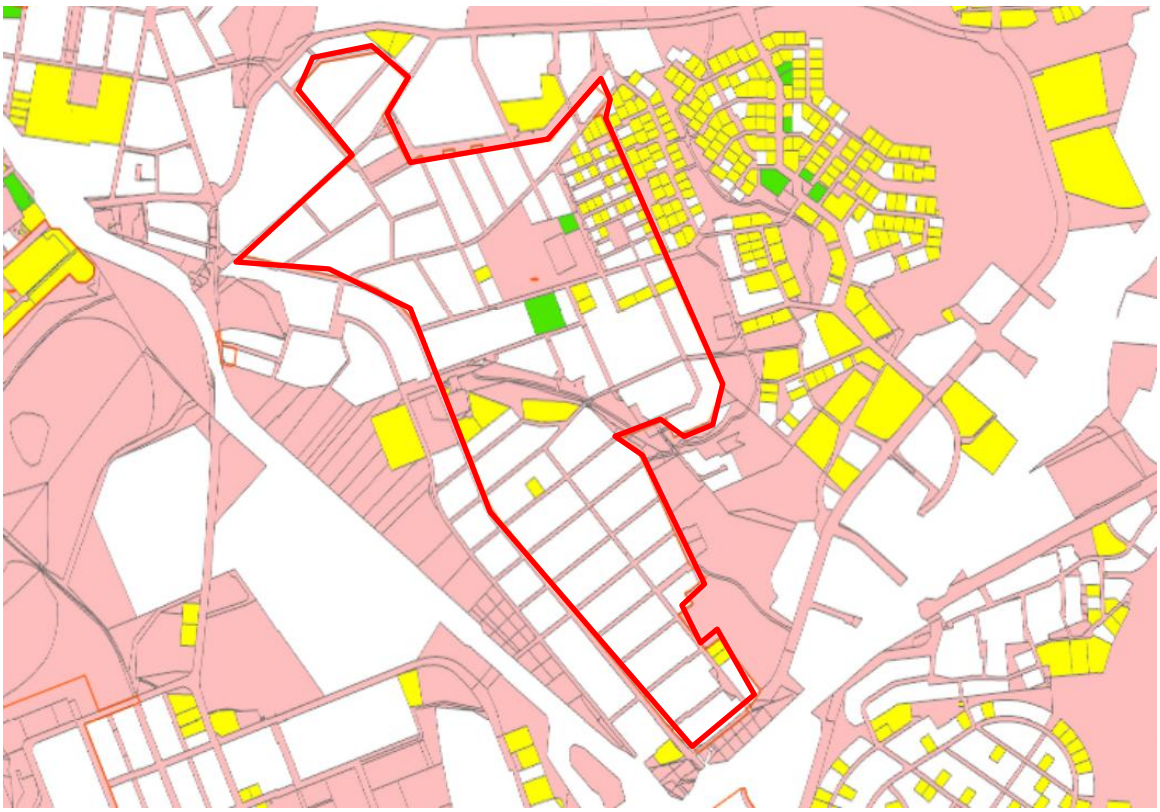
Vaasan seudun asuntoselvityksessä (2023) on laadittu seudulle neljä vuoteen 2050 asti ulottuvaa väestönkehitysskenaariota. Neljästä skenaariosta kolme perustuu Giga-Vaasa -alueen toteutumiseen, ja niistä positiivisimmat ennustavat seudun kasvavan 11 500-17 500 uuden asukkaan verran. Seudun väestönkasvusta erittäin suuri osuus tulee kohdistumaan luonnollisesti Vaasan ja Mustasaaren kuntiin, ja kasvu tulee muodostumaan suurilta osin nuorista ja työikäisistä, ja siksi voimakkain väestönmäärän kasvu tulee luultavasti keskittymään Vaasassa laajemmalle keskusta-alueelle (noin 7000-9000 uutta asukasta). Toisiksi suurimmaksi kasvualueeksi ennakoidaan nousevan Gerbyn ja Kotirannan alue (noin +1700-2500 uutta asukasta). Kotirannalla kasvua rajoittaa uudisrakentamiseen kaavoitettavien alueiden puute.

Suurin osa uusista asuntokunnista tulee olemaan yhden tai kahden henkilön asuntokuntia. Tätä suurempien asuntokuntien määrän ennakoidaan kasvavan vain maltillisesti. 2020-luvulla peruskouluikäisten (7-12-vuotiaat) määrä vähenee voimakkaasti 2010-luvun ja 2020-luvun alun laskeneen syntyvyyden takia. Edes voimakkaan kasvun skenaariot eivät pysty kääntämään tätä kehitystä positiiviseksi. Toisaalta ennakoitu voimakas tulomuutto näkyy positiivisesti myös lasten ja nuorten määrissä. Kaikkia skenaarioita yhdistää Vaasan väestön voimakas ikääntyminen ennustejakson aikana.

Asuntokuntien keskikoko suunnittelualueella on nykyisin 2,2 henkilöä asuntoa kohti. Perheasunnot (enemmän kuin 2 asukasta) sijoittuvat Kotirannan eteläkärkeen, Porvarinkadun koulun ympäristöön ja Panimontien ja Kruunantien rajaamalle alueelle. Eniten lapsiperheitä asuu Porvarinkadun koulun ympäristössä. Näillä alueilla sijaitsee myös suurin osa 2000-luvun jälkeen rakennetuista pientaloista. Erityisesti rintamamiestalokortteleissa asukkaat ovat tyypillisesti edelleen rakennuksen ensimmäisiä omistajia; sitä vanhemmilla ja hieman yllättäen myös uudemmilla (1960-luvulta 2000-luvulle rakentuneilla) alueilla omistajuus on vaihtunut.

3.1.4. Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisomistuksessa. Laajempia kaupungin omistuksessa olevia maita on Kustaalan koillisosassa sekä Kustaalanpuiston varrella.

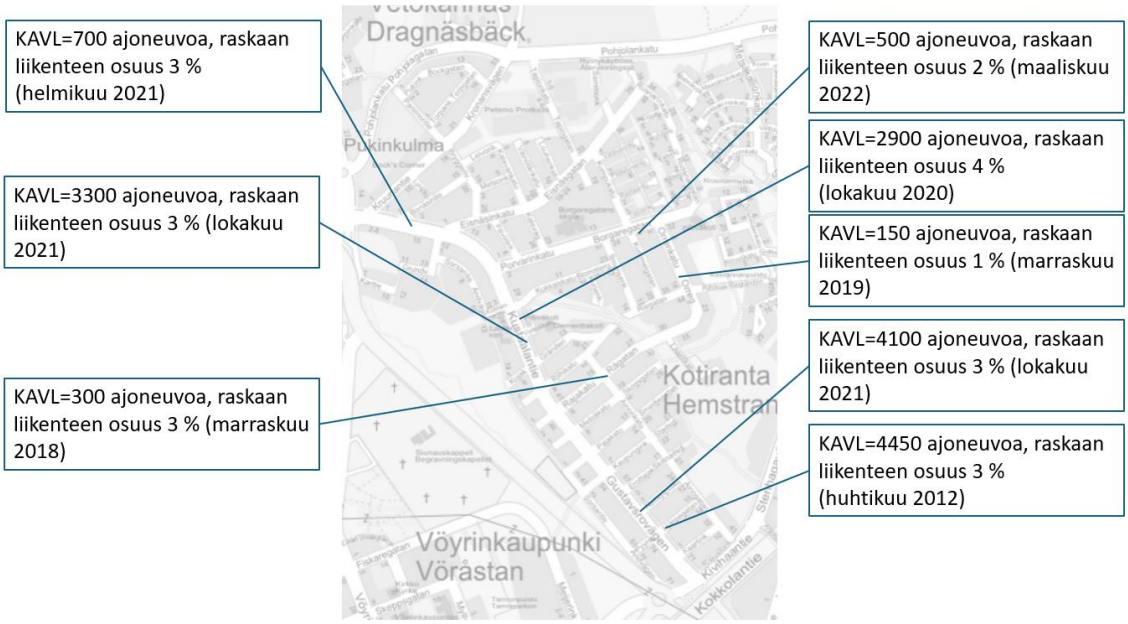


Kuva 4 Kaupungin maanomistus merkitty kartalle vaaleanpunaisina alueina. Keltainen alue on kaupungin vuokralle antamaa maa-aluetta, läpinäkyvät alueet ilman värirasterointia ovat yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

3.1.5. Liikenne

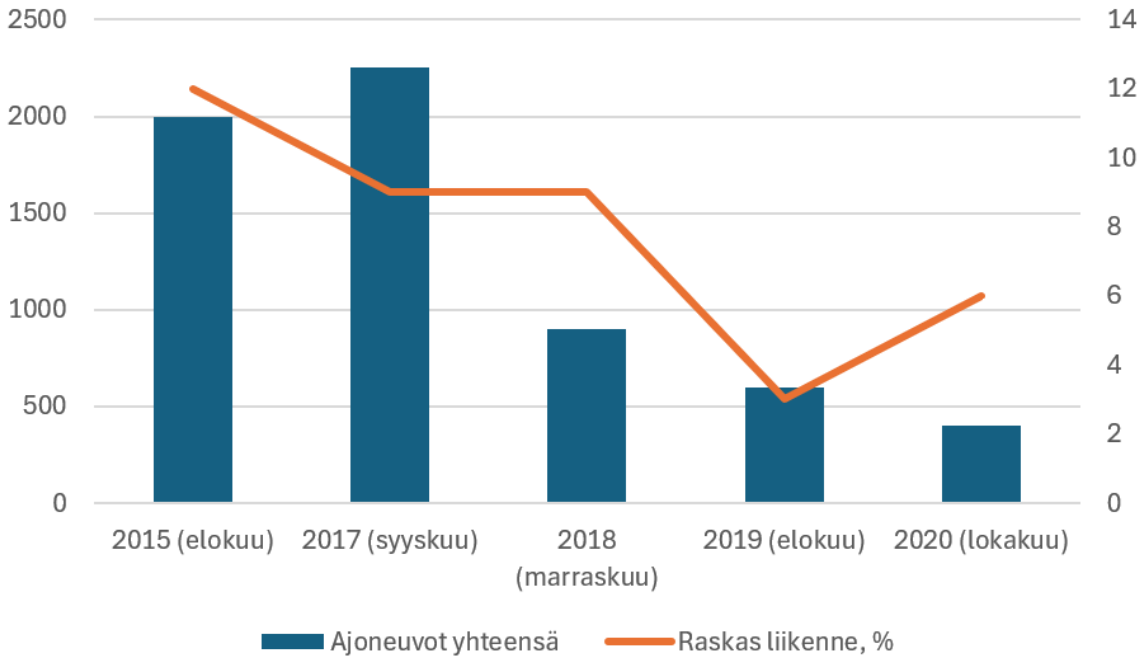
Alueen tärkein kokoojakatu on kaksikaistainen Kustaalantie, joka syöttää liikennettä itä-länsi-suuntaisille tonttikaduille. Tonttikadut ovat noin kuusi metriä leveitä. Alueen katuverkko perustuu pitkälti ruutukaavaan, joka mahdollistaa läpiajon lähes koko alueen läpi.

Kustaalantie oli aikaisemmin keskustan ohittavan etelä-pohjoissuuntaisen liikenteen pääväylä, mutta Yhdystien valmistuttua liikenne on vähentynyt merkittävästi. Nykyisin väylä palvelee kokoojakatuna alueen tonttikaduille. Alla olevalla kartalla esitellään alueen vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (arkivuorokausi =ma-to) (KAVL) sekä niiden mittausajankohdat.



Kuva 5 Kotirannan ja Kustaalan alueen liikennemääriä. KAVL= Vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (arkivuorokausi =ma-to)

Kruunantien läpiajo ja raskaan liikenteen määrä oli alueella suuri ongelma, sillä se oli ennen pääyhteys tehdasalueelta Pukinkulmalle. Uusi yhteys Pohjolankadun kautta saatiin valmiiksi vuosien 2018-2019 aikana, mikä rauhoitti Kruunantien liikennettä merkittävästi. Raskaan liikenteen osuus on vuonna 2020 puolittunut vuoden 2015 elokuussa mitatusta, ja ajoneuvoliikenteen kokonaismäärä on samassa ajassa pudonnut viidesosaan. Vaikka kokonaisliikenteen määrä onkin pudonnut merkittävästi, raskaan liikenteen osuus on lähtenyt vuoden 2019 jälkeen uudestaan nousuun.



Kuva 6 Ajoneuvoliikenteen määrä Kruunantiellä. Siniset palkit kuvastavat ajoneuvojen kokonaismäärää (KAVL), punainen käyrä taas raskaan liikenteen määrää prosenttiosuutena kokonaisliikennemäärästä.

Pyöräily ja kävely

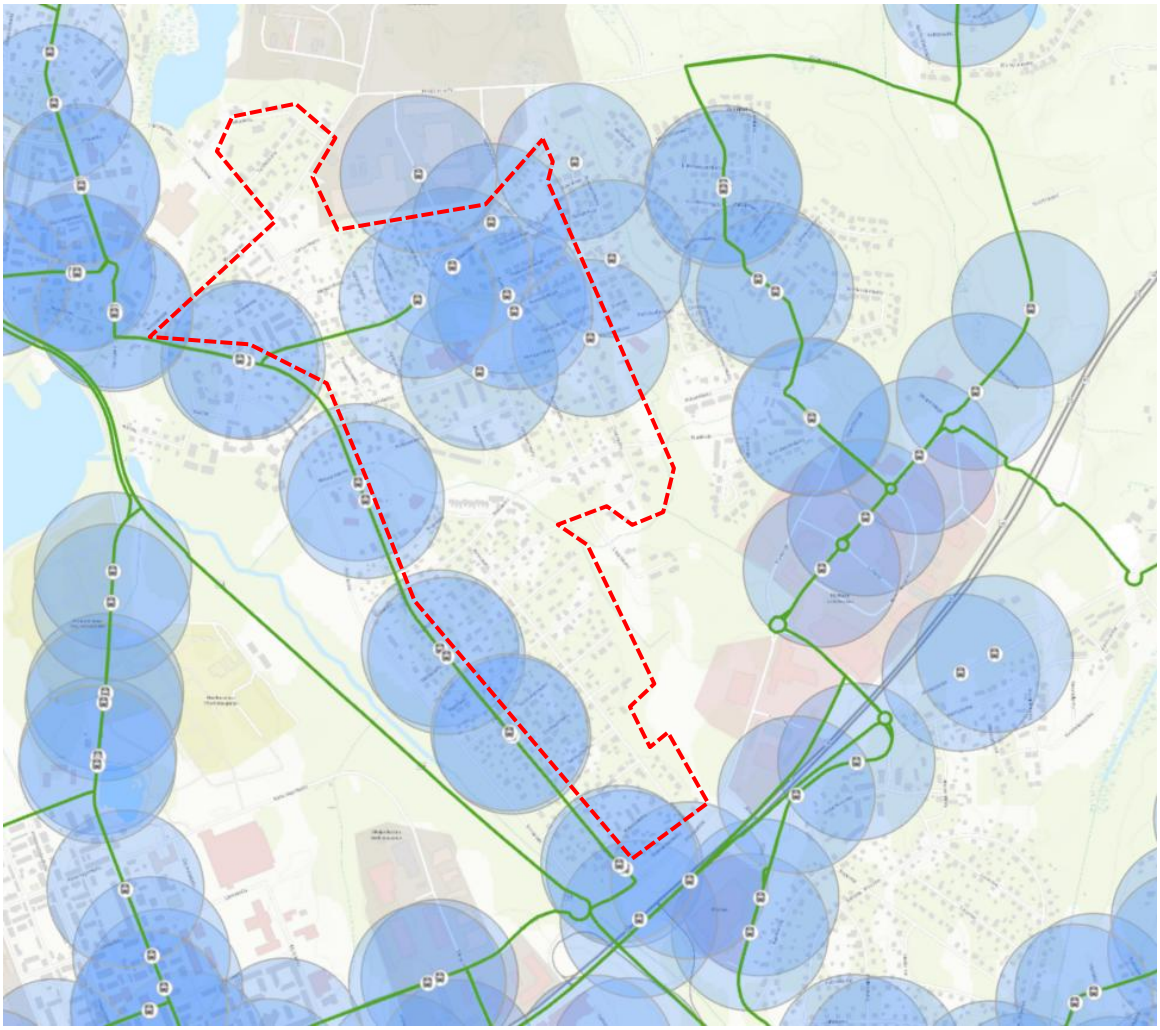
Suunnittelualueelta on erityisen hyvät etelä-pohjoissuuntaiset kävely- ja pyöräily-yhteydet Kivihaan liikealueelle sekä Pukinkulman palvelualueelle; Kustaalantien itäsivulla kulkeva jalkakäytävä on yksi kaupungin kevyen liikenteen pohjois- ja eteläsuuntaisista pääväylistä. Yhdystien estevaikutus hankaloittaa jonkin verran liikkumista kaupungin keskustan suuntaan. Tien voi alittaa ainoastaan Kaupunginkadun jatkeena olevan kevyenliikenteen väylän kautta. Muussa tapauksessa jalankulkijan on suunnattava alueen etelä- tai pohjoisosaan. Yhdystien ylittävä Onkilahden kevyenliikenteen silta sujuvoittaa liikkumista Onkilahden kautta kaupungin keskustaan. Kaupunki on vuosina 2022 ja 2023 keskittynyt Onkilahden pyörätien parantamiseen osana kaupungin pääpyörätieverkostoa. Etelässä jalankulkijan on ylitettävä sekä vilkkaasti liikennöity Kivihaantie että Yhdystie. Tilanne kohentuu Yhdystien parantamishankkeen yhteydessä. Tästä kerrotaan lisää kappaleessa *3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat.*

Julkinen liikenne

Alueella liikennöivät vuoden 2024 syksyllä linja 8 (Pukinjärvi - Keskusta – Hietalahti) ja linja 10 (Västervik - Gerby - Porvarinkadun koulu). Linja 8 liikennöi kerran tunnissa maanantaista perjantaihin, lauantaina suppeammin aikataulun. Linja 10 liikennöi vain koulupäivisin, kaksi kertaa päivässä.

Alueen itäosaa palvelee myös linja 12 (Länsiniitty - Keskusta / Västerängen – Centrum). Yhdystien varrelta voi hypätä linjojen 7 K (Länsiniitty - Keskusta – Liisanlehto) tai linja 6 (Sepänkylä

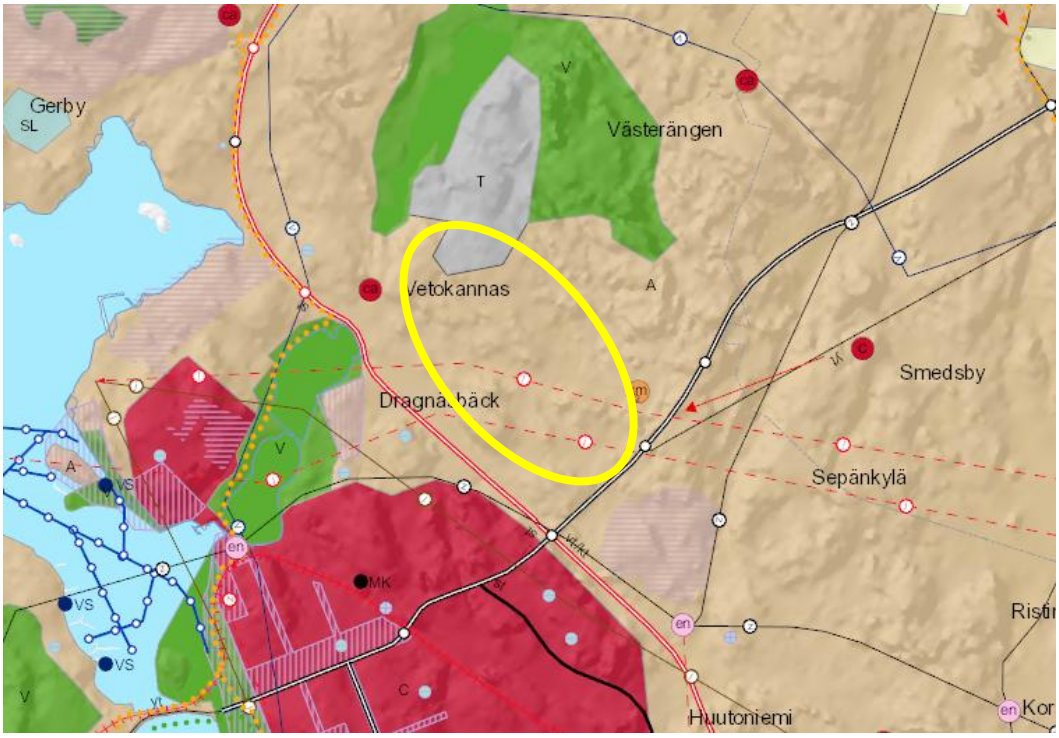
(Botniahalli) - Keskusta – Vaskiluoto) kyytiin. Oheisessa kartassa on esitetty joukkoliikennelinjojen ja pysäkkien sijoittuminen kartalla. Sinisellä ympyrällä kuvataan yleisesti kaupunkisuunnittelussa käytettyä neljänsadan metrin maksimietäisyyttä joukkoliikenteen pysäkistä. Kuten kartasta käy ilmi, suuri osa Kotirannan, Kustaalan ja Vetokannaksen alueesta on joukkoliikenteellä huonosti saavutettavissa. Porvarinkadun koulun lähiympäristössä on useita pysäkkejä, joilla ei kuitenkaan ole liikennettä.



Kuva 7 Joukkoliikenteen linjat (vihreällä) ja pysäkit sekä niiden 400 metrin vaikutusalueet (sinisellä) suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Maakuntakaava



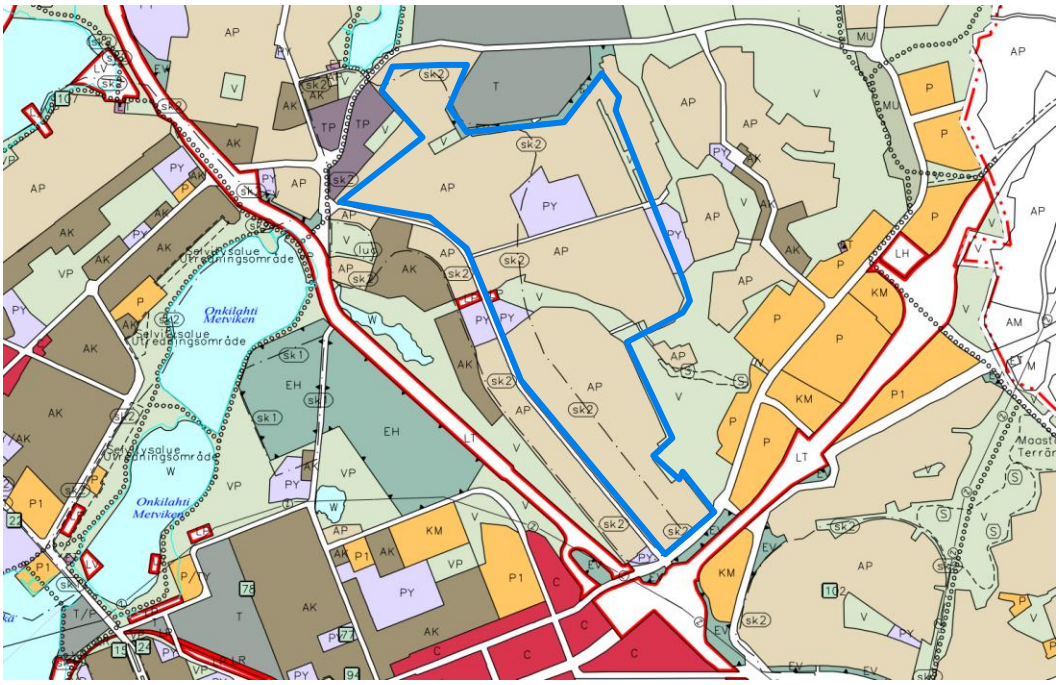
Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta. Kaavoitettavan alueen sijainti on merkitty karkeasti kartalle keltaisella ympyrällä.

Kaava-alueella on 11.9.2020 astunut voimaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueelle on merkitty kaksi siirtoviemärin yhteystarvetta (punainen katkoviiva). Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lähipalvelukeskukseksi (ca) merkitty Pukinkulma. Kivihakaan on osoitettu myymäläkeskittymä kaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Suunnittelualue sijaitsee lisäksi lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä (sv).

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Maakuntavaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen viimeistään 30.5.2025. Kaavaa laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Ensisijaisesti päivitettäviä kohteita ovat energia- ja kiviaineshuolto.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävän kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa. Tavoitteena on hyväksytty maakuntakaava vuoden 2024 lopussa.

3.2.2. Yleiskaava



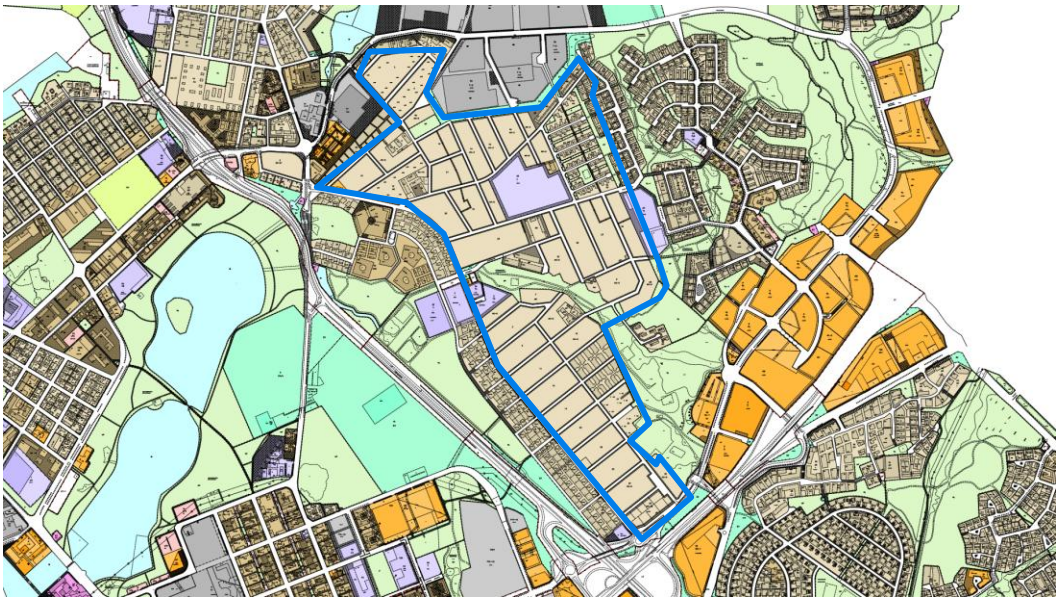
Kuva 8 Ote Keskustan osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty sinisellä asemakaavan rajaus.

Kaava-alueella on 13.12.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 seuraavia käyttötarkoituksia:

- Kustaalantien varsi on merkitty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-2). Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- Porvarinkadun koulun ja Kotirannan päiväkodin alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.

Alueen läpi kulkeva keskuspuisto ja Leivonkadun leikkialue on varattu yleiskaavatasolla virkistysalueeksi (V). Lisäksi alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).

3.2.3. Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaava-alueella on voimassa 27 eri kokoista ja eri aikakausina valmistunutta asemakaavaa (suluissa lainvoimaisuus- tai hyväksymispäivämäärä): ak86 (11.10.1943), ak139 (17.1.1950), ak158 (2.1.1951), ak162 (3.12.1951), ak167a (3.12.1951), ak185 (5.10.1953), ak212 (27.5.1957), ak242 (16.4.1958), ak257 (24.11.1958), ak272 (10.8.1959), ak276 (3.6.1960), ak312 (15.6.1962), ak337 (20.11.1964), ak340 (6.2.1964), ak345 (30.9.1964), ak388 (2.2.1968), ak390 (20.4.1967), ak392 (15.1.1969), ak404 (14.4.1969), ak443 (28.2.1973), ak474 (20.4.1976), ak506 (29.3.1979), ak591 (13.1.1983), ak746 (12.2.1993), ak780 (7.3.1994), ak787 (2.8.1995), ak919 (10.8.2006).

Pääosa kaavamuutosalueen korttelialueista on kaavoitettu asumiselle, ja tyypillisin korttelimerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Porvarinkadun koulun vieressä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Suunnittelualueella on lisäksi muutama rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR). Näiden lisäksi alueella on yleisten rakennusten korttelialue (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Kustaalantien varressa on kaksi korttelialuetta, joiden käyttötarkoitusmerkintä on liikerakennusten korttelialue (KL). lähipysäköintialue (LP), suojaviheralueita (EV), sekä puistoalueita (VP ja P).

Rakentamista ohjataan vaihtelevasti. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat yhden ja kahden välillä. Asuinkiinteistöjen tontin pinta-alasta saa tyypillisesti rakentaa 10-20 prosenttia, julkisten palveluiden kortteleissa rakentumista ohjaa tehokkuusluku. Vanhemmissa asemakaavoissa rakennusten sijoittelua tontilla ei ohjata juuri lainkaan, tyypillisesti asemakaavassa määrätään vain kadun vastaiselle rajalle jätettävä 4 metriä leveä istutusvyöhyke. Poikkeuksena voidaan pitää asemakaavaa ak390, jossa rakentamista ohjataan muodostamaan täysin samanlaisina toistuva katujen ja viheralueiden sarja.

Alueen runsaasta historiallisesta rakennuskannasta huolimatta sillä on vain yksi asemakaavalla suojeltu rakennus, Riihikadulla sijaitseva vanha panimo (sr-3). Tällaiset rakennukset on määritelty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusoikeudesta.

Alueen tärkein viherelementti on Kustaalanpuisto, joka kytkee Onkilahteen Kotirannan, Kustaalan ja Metsäkallion puistoalueet.

3.2.4. Kaupungin maapoliittinen linjaus

Kaupungin maankäytön päätehtävänä on huolehtia asunto- ja yritystonttien riittävästä tarjonnasta. Kaupunkitilan luomisessa ja vaalimisessa noudatetaan kestävää kehitystä kilpailukykyisellä ja kustannustehokkaalla tavalla. Tavoitteena on eheä yhdyskuntarakenne, joka ottaa huomioon kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman mukaiset tavoitteet ja jossa kaupungin ja yksityisten toimijoiden on mahdollista järjestää asukkaiden ja yritysten tarvitsemat toimivat, laadukkaat ja kustannustehokkaat palvelut. Tällä asemakaavalla tuetaan seuraavia Vaasan kaupungin maapoliittisen ohjelman osa-alueiden tavoitteita ja tehtäviä:

- Edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttö: mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevan rakenteen sisällä
- Varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu: päivitetään vanhentuneet asemakaavat helppolukuiseen ja yhtenäiseen muotoon. Tunnistetaan ja kirjataan rakennussuojelutarpeet asemakaavaan.

3.2.5. Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Luontokartoitus 2020

Luontokartoitus on laadittu asemakaavan pohjatietoaineistoksi kaavoituksen omana työnä maastokauden 2020 aikana. Suunnittelualueelle tehtiin maastokäynti yhteensä 11 kertaa 16.3–1.9.2020. Maastossa kartoitettiin alueen luontotyypit, pesimälinnusto sekä etsittiin liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Maastotöiden yhteydessä arvioitiin lisäksi EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs, matelija- ja sammakkoeläinten esiintymistä alueella.

Alueen luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Suunnittelualueella ei myöskään tavattu pesivänä Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeja. Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella havaittiin erittäin uhanalaiset turkinkyyhky, tervapääsky, varpunen ja viherpeippo. Silmälläpidettävistä lajeista alueella pesivät västäräkki ja harakka. Maastokartoituksessa ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain 49 § mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Lepakkokartoituksessa tehtiin yhteensä 24 lepakkohavaintoa. Havaintojen perusteella lepakot ruokailevat selvitysalueen tuntumassa pääosin katualueiden yllä. On todennäköistä, että osa lepakoista voi käyttää alueen rakennuksia päiväpiiloina kesän aikana. Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä. Mahdollisten olemassa olevien rakennusten purkamisen yhteydessä olisi hyvä tutkia ullakko- ja kellaritilat lepakoiden päiväpiilojen kartoittamiseksi.

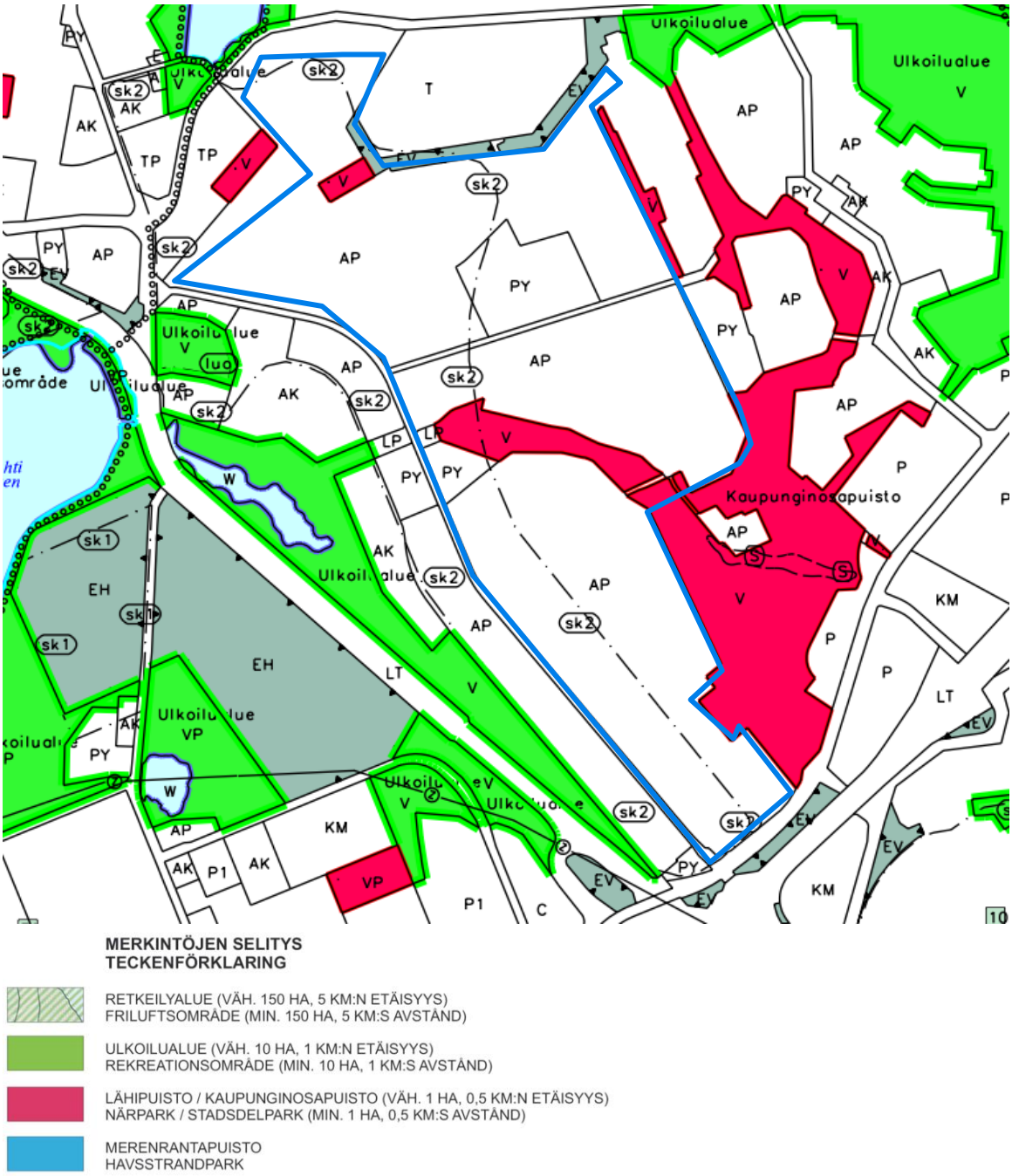
Mikäli alueen ojia kunnostetaan koneellisesti, on töiden aloittamisen yhteydessä arvioitava viitasammakkokartoituksen tarve. Selvitys on tehtävä huhti-toukokuun aikana.

Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030

Viheraluejärjestelmä on osa Vaasan yleiskaavaa 2030, joka on vahvistunut 4.9.2014. Viheraluejärjestelmään kuuluvat erilaiset viheralueet, virkistysalueet, puistot ja ulkoilureitit.

Viheraluejärjestelmä pohjautuu maisemarakenteeseen ja muuhun luontoperustaan: perusrungon muodostavat rakentamisen ulkopuolelle jätettävät maisemaelementit, kuten selänteiden lakiosat, laaksojen pohjat, jyrkät ja kivikkoiset rinteet sekä lähdepaikat ja niistä lähtevät kosteikot. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät myös luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaissa määritellyt luontotyypit sekä tiukasti suojeltujen eläinlajien reviirien ydinalueet.

Viheraluejärjestelmän suunnittelulla pyritään säilyttämään luonto monimuotoisena, terveenä ja tuottokykyisenä. Samalla viheraluejärjestelmä myös jäsentää kaupunkia ja tarjoaa asukkaille virkistyksellisiä ja elämyksellisiä paikkoja. Kustaalanpuisto sekä Panimontien ja Leivonkadun kulmassa sijaitseva viheralue on määritelty tässä suunnitelmassa lähipuistoiksi.



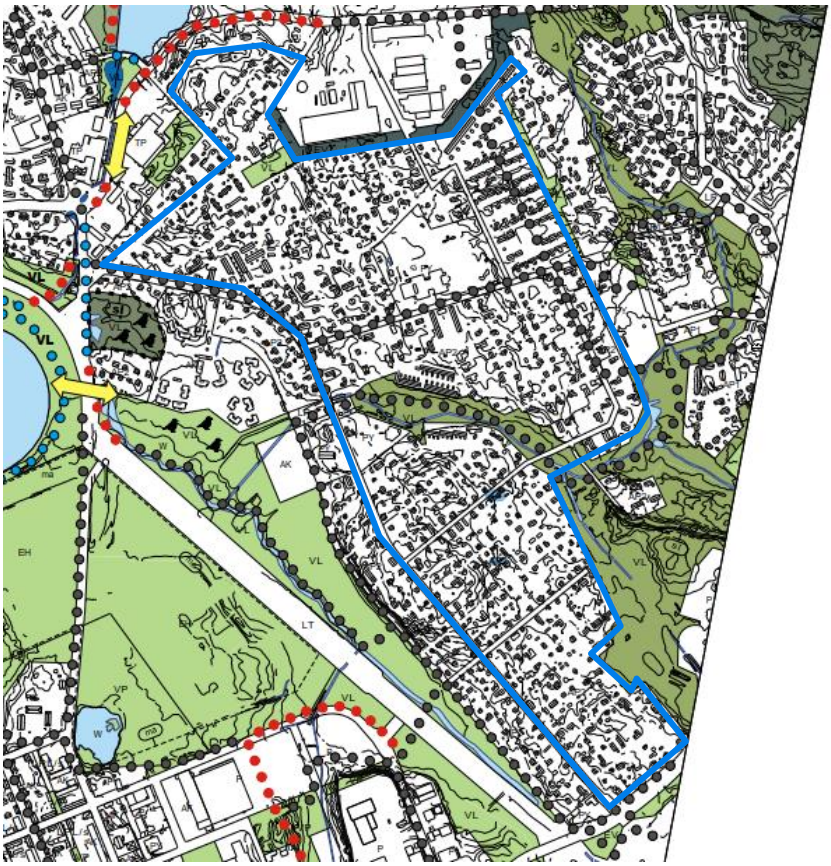
Kuva 9 Suunnittelualueen sijainti Vaasan viheraluejärjestelmässä 2030.

Onkilahden-Pukinjärven laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma 2007

Suunnittelualue linkittyy Onkijärven-Pukinjärven laaksoalueeseen. Anna-Kaisa Aallon vuonna 2007 laatiman maisemaselvityksen ja ulkoilualuesuunnitelman mukaan Onkilahden–Pukinjärven laakso tulee olemaan yksi kaupungin keskeisistä viheralueista. Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia viheraluetyyppejä:

Kotirannanpuisto on merkitty ”lähimetsäksi”: *Lähimetsä on asuinalueen välittömässä läheisyydessä oleva puustoinen viheralue. Sen luonne on julkisen ja puolijulkisen väliltä: lähiasukkaat käyttävät aluetta aktiivisesti päivittäiseen ulkoiluun ja virkistykseen kaikkina vuodenaikoina, mutta alue ei välttämättä houkuttele kävijöitä muilta asuinalueilta. Alueen ilme on luonnonmukainen mutta hoidettu, runsasta kulutusta kestävä. Kasvillisuutta ylläpidetään monipuolisena ja elinvoimaisena. Turvallisuuteen, siisteyteen ja helppokulkuisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.*

Leivonkadun ja Panimotien kulmassa sijaitseva pieni viheralue on merkitty ”puistomaiseksi alueeksi”: *Puistomainen alue on suhteellisen pieni, tiiviin kaupunkirakenteen ympäröimä viheralue, jota käytetään päivittäiseen ulkoiluun ja virkistykseen ympäri vuoden. Alue voi olla ilmeeltään avonainen tai suljettu, rakennettu tai luonnonmukainen, mutta sen tulee kestää hyvin kulutusta ja olla kaupunkikuvallisesti ympäristöään vastaavalla esteettisellä tasolla. Tämän tyypin viheralueet sisältävät usein erityishoitoa vaativia alueita, esimerkiksi leikki- ja koirapuistoja, tai kunnossa pidettäviä rakenteita, kuten puistopaviljonkeja, esiintymislavoja ja julkisia taideteoksia. Alueen lajiston erityispiirteenä on intensiivistä hoitoa vaativa puisto- ja puutarhakasvillisuus. Mitä suurempi alue, sitä monipuolisemmin sen tulisi ottaa huomioon eri käyttäjäryhmiä. Viheralueen siisteyteen, turvallisuuteen ja esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Myös alueiden ekologinen merkitys osana kaupunkiluontoa on tärkeä tiedostaa.*


VL
VL
VL

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämisohjelma 2021



Kuva 11 Kuvassa on havainnollistettu pääpyöräteiden kehittämisen aikataulu. Pääpyöräteiden kehittämisestä vastaa kuntatekniikka.

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämisohjelmassa 2021 kaava-alueelle on merkitty uusi pääpyöräteyhteys. Edistämisohjelmassa pääpyöräteiden kehittämiseksi mainitaan seuraavat toimenpiteet: pyöräteiden leventäminen kolmeen metriin, päällysteen uusiminen, risteysjärjestelyjen kehittäminen sekä kulkutapojen erottelu tiemerkinnällä. Kartalla esitetyt reitit kuvaavat yhteystarpeita; pyörätien lopullinen linjaus ei ole vielä tiedossa.

3.2.6. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualuetta ympäröivä alue on kokonaan asemakaavoitettu. Lähiympäristön asemakaavat on laadittu 1990-luvulta alkaen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Metsäkallio, joka yksi kaupungin uusimmista asuinalueista. Vuonna 2000 valmistuneessa asemakaavassa alueelle osoitettiin enimmäkseen pientalotontteja, ja joitakin rivi- ja kerrostalokortteleita sekä kaksi julkisten lähipalveluiden korttelialuetta. Toiselle näistä on toteutettu Metsäkallion päiväkoti.

Kaava-aluetta sivuaa kaakossa Kivihaan liikealue, josta on kehittynyt Vaasan itäinen kaupallinen keskus. Alueella sijaitsee useita vähittäiskaupan suuryksiköitä, autoliikkeitä, erilaisia myymälöitä sekä yritysten toimitiloja.

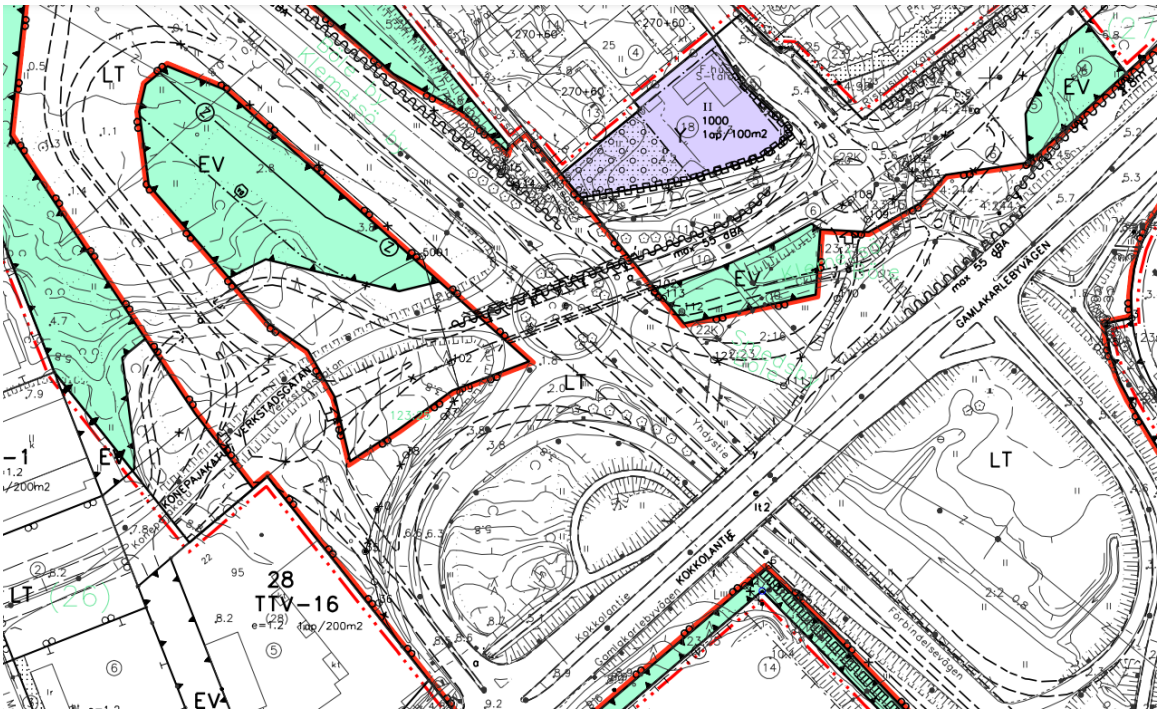
Kaava-alueen läheisyydessä kulkee Yhdystie, joka on yksi Vaasan etelä-pohjoissuuntaisista päälliikenneväylistä. Väylävirasto on ilmoittanut suunnitelmista tieyhteyden parantamiseksi

työnimellä ”Vt 8 ja mt 724 Vaasan yhdystie, Vaasa”. Yhdystie levennetään 2+2-kaistaiseksi keskikaiteelliseksi tieksi ja nykyiset tasoliittymät muutetaan eritasoliittymiksi. Olemassa olevia eritasoliittymää parannetaan Kotirannan kohdalla. Hankkeessa parannetaan myös jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä rakentamalla alikulkuja ja rakentamalla suoraviivaisempia kevyen liikenteen yhteyksiä. Kivihaasta ja Kotirannalta mahdollistetaan tulevaisuudessa suoraviivaisempi yhteys Vöyrinkaupunkiin. Meluhaittoja pyritään vähentämään meluaidoilla ja -kaiteilla. Joukkoliikenneyhteyksiä sujuvoitetaan uusilla pysäkkijärjestelyillä.



Kuva 12 Yhdystien parantaminen. Kuva Väylävirasto

Uusi eritasoliittymä ja kevyen liikenteen järjestelyt Kotirannan kohdalla on piirretty asemakaavaan ak0991, joka sai lainvoiman 8.10.2013.



Kuva 13 Ote asemakaavasta ak0991, johon on piirretty Yhdystien uuden eritasoliittymän järjestelmät.

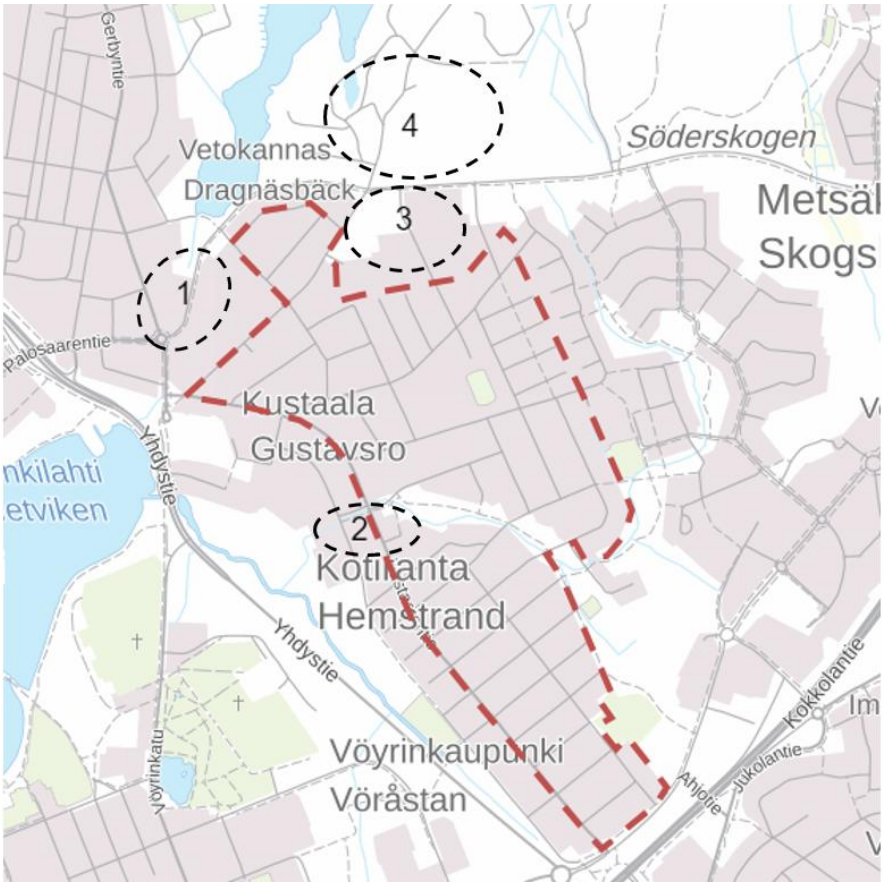
Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee myös Pukinkulman liikealue (1), jossa sijaitsee erilaisia tuotantotiloja, liiketiloja ja palveluita. Alueen kehityksen veturina on toiminut panimoravintola Bock's, joka liittyy vahvasti myös Kustaalan alueen historiaan. Alueella sijaitsevassa Wasa Innovation Center:issä järjestetään erilaisia tapahtumia, kuten Vaasan alueen tulevaisuuteen ja innovaatioihin keskittyvä Wasa Future Festival.

Kustaalantien lounaispuolella on samantyyppistä ja -ikäistä pientalorakennetta kuin asemakaavan muutosalueella. Alueen pohjoisosassa on suurimittakaavaisempaa ja modernimpaa kerrostaloaluetta. Näiden kortteleiden asemakaava on päivitetty vuonna 1993 tunnuksella ak 757, ja siinä on määritelty asuin- ja talousrakennusten paikat historiallista rakennetta noudatellen. Suojeltavia rakennuksia ei ole kaavaan merkitty. Alueen merkittävin rakennus on Kustaalantien puolessavälissä sijaitseva Villa Gustavsro, jonka kohtalosta on käyty keskusteluita jo pitkään. Villa Gustavsron ympärille on syntynyt laitos – ja palveluasumisen keskittymä (2), joka ulottuu myös kaavamuutosalueelle Kustaalantien itäpuolelle.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella, Kustaalan koillisosassa sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten alue (3), jolla sijaitsee erilaisia metalli- ja muovituotteiden valmistukseen keskittyviä yrityksiä sekä Stormossenin hyötykäyttöasema.

Kaavamuutosalueesta pohjoiseen sijaitsevalla Kemiran alueella (4) on ollut teollisuustoimintaa 1800-luvun lopulta saakka, alun perin alueella valmistettiin olutta. Kemira toimi alueella vuosina 1945-2013. 1940-luvulta alkaen alueella valmistettiin muun muassa erilaisia torjunta-aineita, suojeluvälineitä sekä puunkyllästyssaineita. Alueen maaperässä sekä Pukinjärven

pohjasedimentissä on tehdastoiminnan seurauksena erilaisia epäpuhtauksia, minkä vuoksi aluetta kunnostetaan parhaillaan Kemiran toimesta uutta käyttöä varten. Kunnostustoimenpiteet on tarkoitus aloittaa Kemiran tehdasalueella olevien rakennusten purkamisella syksyllä 2020. Nykyään alue on merkitty kokonaan teollisuusalueeksi. Valmistelussa olevassa Vaasan yleiskaavassa 2040 pohditaan alueen tulevaa pääkäyttötarkoitusta. Yleiskaavatyön aikana arvioidaan, millaisia ja miten paljon eri käyttötarkoituksia voidaan alueelle sijoittaa, ja millaisia vaikutuksia eri vaihtoehdoilla on.



Kuva 14 Kaavio lähiympäristön toiminnoista. Kaavamuutosalue punaisella.

3.2.7. Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevia rakennuskieltoja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMINEN

Alueen kaavoitus käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyessä hankkeen kaavoituskatsauksessa vuonna 2022. Tämä asemakaavan muutos on osa kaupungin peruskaavoitustyötä, johon kuuluu asemakaavojen päivittäminen säännöllisin väliajoin. Lisäksi alueella on tunnistettu uudistumispainetta, johon liittyy olennaisesti olemassa olevien rakennusten purkaminen. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten suojeleminen asemakaavalla on tärkeää sekä Vaasan kulttuurihistorian säilyttämisen, että kiinteistön omistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Maanomistajien yhdenvertaista kohtelua alueella parantaa myös erilaisten kaavamerkintöjen yhtenäistäminen ja selkeyttäminen. Samalla luodaan mahdollisuuksia vastata tämän päivän haasteisiin muun muassa kaupungin tiivistämisen osalta.

4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1. Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Pohjanmaan kauppakamari, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Vaasan ympäristöseura, Vaasan pohjoinen kaupunginosayhdistys, Pohjanmaan Omakotiyhdistys

4.2.2. Vireilletulo

Asemakaavaprosessi tuli vireille 29.11.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 29.11.2023, ja se oli nähtävillä 29.11. – 14.12.2023. Siitä annettiin määräaikana 12 lausuntoa ja yksi mielipide, jotka on eritelty kohdassa *4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.* Suunnitelman nähtävilläolon aikana osallisia on kuultu lähtökohdista ja selvityksistä, kaavatyön aikataulusta, alustavista tavoitteista, osallisten määrittelystä sekä vuorovaikutuksen järjestämisestä.

Asemakaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kuulutuksin ja kirjein sekä kaupungin verkkosivuilla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä xx.xx.xxxx–xx.xx.xxxx. Asemakaavasta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

Julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.x.xxxx–xx.x.xxxx. Kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta pyydetään lausunnot asemakaavasta.

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa, että valtakunnalliset sekä kansainväliset lait, tavoitteet ja sopimukset huomioidaan maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta ja toteuttamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Alla olevaan taulukkoon on eritelty alueidenkäyttötavoitteet ja niiden huomiointi asemakaavamuutoksessa:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	**Kaavamuutoksen tavoitteet**
3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Tuetaan kaupunkirakenteen tiivistämistä olemassa olevan rakenteen sisällä, hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Luodaan edellytyksiä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
3.2 Tehokas liikennejärjestelmä	Mahdollistetaan liikennejärjestelmän tehokas käyttäminen luomalla täydennysrakentamisen paikkoja olemassa olevien liikenneyhteyksien varrelle.
3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Mahdollistetaan täydennysrakentaminen olemassa oleville, otollisille rakennuspaikoille. Huolehditaan viher- ja virkistysalueiden riittävästä määrästä sekä turvataan riittävä kaupunkivihreä myös tiivistyvillä asuinalueilla.

3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen niin, että arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonympäristöjen arvot eivät heikkene. Huolehditaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
3.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto	Luodaan mahdollisuuksia ja kannustimia energiatehokkaaseen rakentamiseen ja kiinteistökohtaiseen uusiutuvan energian käyttöön.

4.3.2. Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella tuetaan seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

• Onnelliset ja hyvinvoivat asukkaat: elävyyden ja viihtyisyyden lisääminen vahvistamalla ja vaalimalla vanhojen asuinalueiden identiteettiä. Osallistumisen ja yhdenvertaisuuden vahvistaminen lisäämällä asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omiin elinympäristöihinsä.

Vetovoimainen Vaasa

• Väestönkasvu: asukasmäärän kasvuun varautuminen luomalla monipuolista asuntotarjontaa ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Hiilineutraali Vaasa

• CO2-päästöjen vähentäminen ja hiilineutraali energiankulutus: kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentaminen olemassa oleviin kaupunkiympäristöihin, hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

4.3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Merkittävä osa suunnittelualueesta on tunnistettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa näiden alueiden säilyminen, mutta myös kehittäminen kulttuuriympäristön arvoja vaalien.

Vanhoille asuinalueille ominainen vehreys on paitsi tärkeä osa Kotirannan ja Kustaalan alueen identiteettiä, mutta sillä on myös tärkeä rooli hulevesien imeyttämisessä ja luonnon monimuotoisuuden mahdollistajana.

Alueen vanhentuneita ja vaikeasti tulkittavia asemakaavoja on tarpeen päivittää, jotta niiden tulkinta on selkeää, yhtenäistä ja kiinteistöjen omistajien kannalta tasavertaista. Alueella on jonkin

verran uudis- ja täydennysrakentamisen painetta: asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan alueen kehittäminen kulttuuriympäristön ja viherympäristön arvot huomioiden.

4.3.4. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen asukkaiden palautteissa ja heidän kanssaan käydyissä keskusteluissa on noussut esille seuraavia tavoitteita:

- Suurin osa yhteyttä ottaneista asukkaista ei halua tällä hetkellä tontilleen muutoksia. He arvostavat suuria, puutarhamaisia tonttejaan, mutta toisaalta osa pohtii, millaisia mahdollisuuksia tontilla olisi tulevaisuudessa esimerkiksi myyntiin liittyen (lisärakentaminen tai tontin lohkominen).
- Turvallisuusasiat mietityttävät asukkaita. Ehdotettiin yleisen väestönsuojan rakentamista Porvarinkadun koulun läheisyyteen.
- Rakennussuojeluun suhtaudutaan varauksella. Suojelun katsotaan heikentävän kiinteistön käyttö- ja myyntimahdollisuuksia.

4.3.5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja sen huomioiminen kaavatyössä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.11.-14.12.2023. Nähtävilläoloaikana annettiin 9 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä viranomaisten lausunnoista:

Telia Finland Oyj, 29.11.2023

Telialla on alueella jonkin verrankäytössä olevaa infraa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta. Siirrot mene lähtökohtaisesti tilaajan kustannettaviksi.

Vastine: *Huomioidaan.*

Vaasan Sähköverkko, 30.11.2023

Ei huomautettavaa.

Fingrid, 4.12.2023

Fingrid ei lausu asemakaavasta. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

TUKES, 5.12.2023

Ei lausuttavaa.

Vaasan Vesi, 7.12.2023

Alueen vesihuollon turvaamiseksi tulee asemakaavassa perustaa uusia rasitealueita. Samoin tulee mahdollistaa jo rakennettujen vesihuoltolinjojen kunnossapito ja niiden saneeraus. Täydennysrakentamiseen tarkoitetut tontit ja alat tulee kaavoittaa niin, että rakennettua vesihuoltoa pystytään hyödyntämään ja mahdollisesti uutta rakentamaan.

Vastine: *Huomioidaan.*

Pohjanmaan liitto, 11.12.2023

Ei lausuttavaa.

Pohjanmaan kauppakamari, 13.12.2023

Vaikka kaava-alueella ei varsinaisesti ole teollisuutta, se rajoittuu teollisuusalueelle ja kaava-alueen sisällä on myös yrityksiä. Pohjanmaan kauppakamari toivoo, että vaikutusten arviointi ulottuu myös yritysten ja teollisuuden toimintaedellytyksiin.

Vastine: *Huomioidaan.*

Pohjanmaan museo, 14.12.2023

Museo katsoo, että alueen vanhentuneiden asemakaavojen päivittäminen nykypäivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojeluarvot huomioiden on hyvä asia. Museolla ei ole tässä vaiheessa lisättävää asemakaavan OAS:iin.

ELY-keskus, 14.12.2023

Jatkovalmistelussa tulee huomioida hulevesien käsittely tontti- ja aluekohtaisesti sekä arvioida mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja tarvittaessa antaa niitä koskevia määräyksiä. ELY-keskus toteaa, että osa asemakaavan muutosalueesta sijaitsee Lindroosdiketin ojitusyhteisön hyötyalueella (toimitus 3389va1). Yhteisön tehtävänä on pitää uomat ojitusyhteisön alueella suunnitelman mukaisessa kunnossa.

Asemakaavan muutoksessa tulee myös kiinnittää huomioita luonnon ja asuinympäristönmonimuotoisuuden edistämiseen ja arvokkaiden luontokohteiden sekä ekologisten yhteyksien riittävään turvaamiseen, joiden osalta selostuksessa tulee arvioida alueelle laaditun luontoselvityksen ajantasaisuus.

ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine: *Huomioidaan.*

4.3.6. Vuorovaikutustilaisuus, 1.2.2024

Asemakaavan taustoista ja tavoitteista kiinnostuneille järjestettiin vuorovaikutustilaisuus 1.2.2024. Tilaisuuden aikana käytiin läpi alueen historiaa, asemakaavamuutoksen lähtökohtia, tehtyjä selvityksiä sekä esimerkkejä muista samantyyppisistä asemakaavan muutosalueista. Tilaisuuden lopuksi oli varattu aikaa myös kysymyksille ja keskustelulle. Ohessa tiivistelmä asukkaiden esiin tuomista asioista ja kaavoituksen vastauksista teemoittain:

Viher- ja virkistysalueet:

- Aluetta koskevien muiden suunnitelmien yhteydessä esitetty ”Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämisohjelma 2021”:n sivulla 41 oleva karttakuva ”Pääpyöräteiden kehittämisen aikataulu” herätti kysymyksiä Kotirantaa koskevan pyörätien osuuden linjauksesta. Toivottiin, ettei pääpyörätie pirstoisi viheralueita nykyistä enempää. Kotirannanpuisto on asukkaille tärkeä viher- ja virkistysalue.
- Huomautettiin, että asuintonteilla sijaitsee arvokkaiden rakennusten lisäksi maisemallisesti arvokasta puustoa.

Rakentaminen:

- Asukkaat pohtivat, voiko asemakaavamuutos vaikuttaa olemassa olevien talojen, tonttien, katujen ja viheralueiden tilanteeseen. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on tunnistaa ja vahvistaa nykytilanne, tarkoitus ei varsinaisesti ole tehdä uutta.
- Onko alueesta tulossa liian tiivis, eli pieniä tontteja ja rakennukset seinä kiinni seinässä? Kaupungin tavoitteena on tiivistää olemassa olevan rakenteen sisällä, ja pienemmät tontit yleistyvät, mutta tonttien täydennysrakentaminen riippuu kiinteistön omistajien tahdosta.
- Säilyykö pihasaunan rakentamismahdollisuus? Uusi rakentamislaki (RakL §42) mahdollistaa pihasaunan rakentamisen ilman rakennuslupaa, kunhan rakentaminen noudattaa asemakaavaa. Tonteille varataan mahdollisuuksien mukaan tilaa talousrakennuksille lakimuutosta silmällä pitäen.

Liikenne:

- Asemakaavamuutos johtaa todennäköisesti vanhojen talojen purkuun ja uusien rakentamiseen. Asukkaiden määrä todennäköisesti lisääntyy. Miten tullaan varmistamaan liikenneturvallisuus esim. Rajakadun suhteen, missä paljon läpiajoa? Liikenteelliset asiat ratkaistaan asemakaavan suunnittelun yhteydessä, ja ratkaisu pohditaan kuntatekniikan liikenneasiantuntijoiden kanssa. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakenne ei ole niin voimakasta, että sillä olisi suurta liikenteellistä merkitystä.

Nimistö:

- Alueiden nimet aiheuttavat sekaannuksia. Asukkaan kertoman mukaan Kustaalantien ja Kukkaiskadun risteyksessä on kyltti ”Vetokannas”, joka on aiheuttanut hämmennystä sekä alueen asukkaissa että vierailijoissa. Asia on annettu tiedoksi kylteistä vastaavalle Kuntatekniikalle.

Ympäröivien alueiden kehittyminen:

- Kemiran alueen tilanne kiinnosti. Alueen tuleva käyttötarkoitus ratkaistaan osana yleiskaavaa 2040, eikä se kuulu tähän kaavamuutosalueeseen.

4.4. KAAVASUUNNITTELU

Kaavaa on suunniteltu olemassa olevan rakenteen pohjalta. Erityyppiset alueet ja niiden ominaispiirteet tunnistettiin kulttuuriympäristöselvityksessä (2022). Näiden tyyppien pohjalta suunniteltiin asemakaavan periaatteet, joita koskevilla määräyksillä pyritään vahvistamaan alueen tunnistettavia ominaispiirteitä.

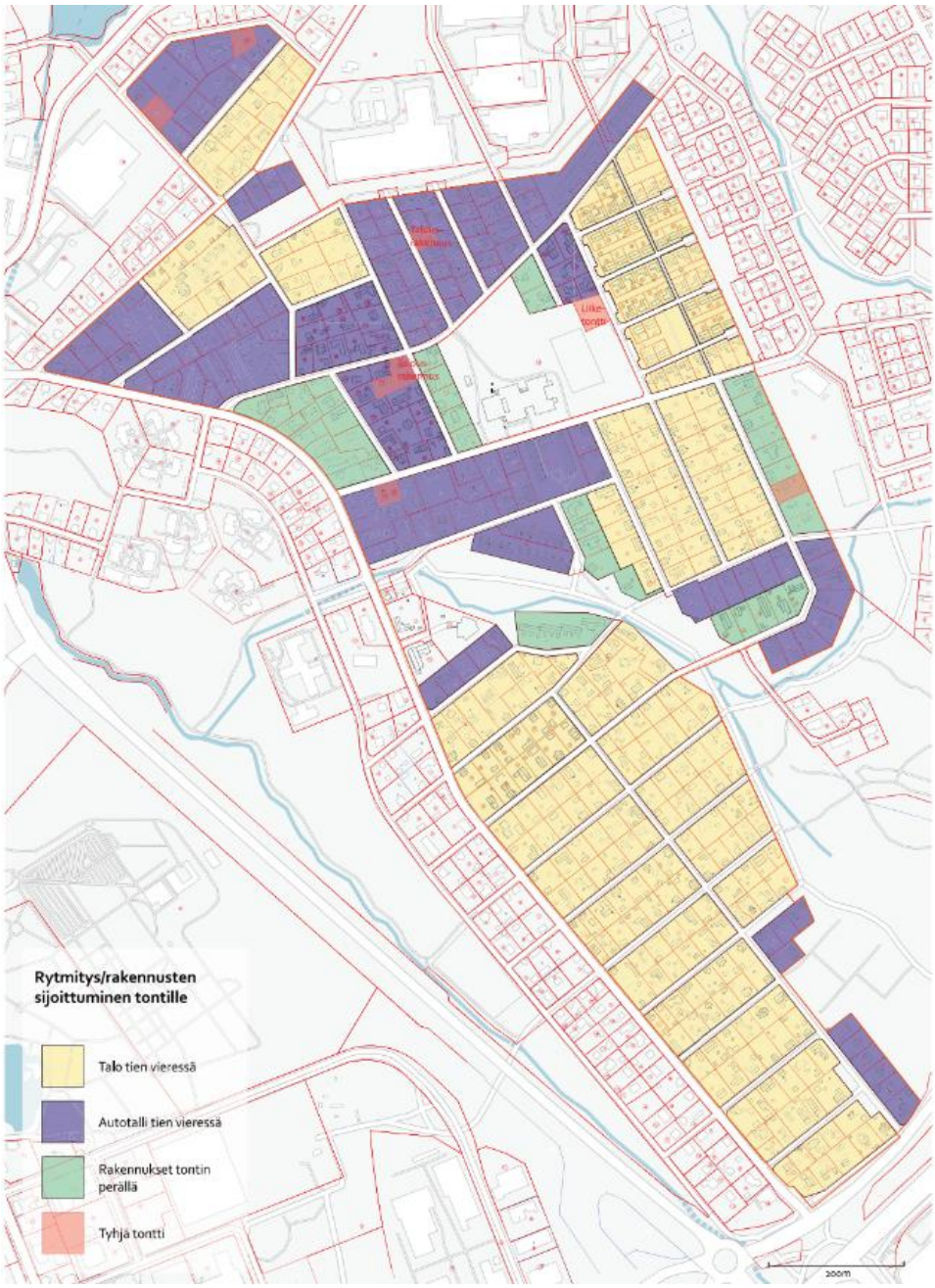
Asemakaavan periaatteet perustuvat kolmeen erilaiseen selvitykseen:

1. Rakennusten sijoittuminen tontilla
2. Rakennusten karkea jako tyylisuunnan tai rakentumisaikakauden perusteella
3. Rakennusinventointi

Nämä kolme selvitystä antavat erilaisia reunaehtoja asemakaavan laatimiselle. Seuraavassa käydään läpi, miten eri selvitykset ovat vaikuttaneet asemakaavaluonnoksen laatimiseen.

Rakennusten rytmitys tai sijoittuminen tontilla

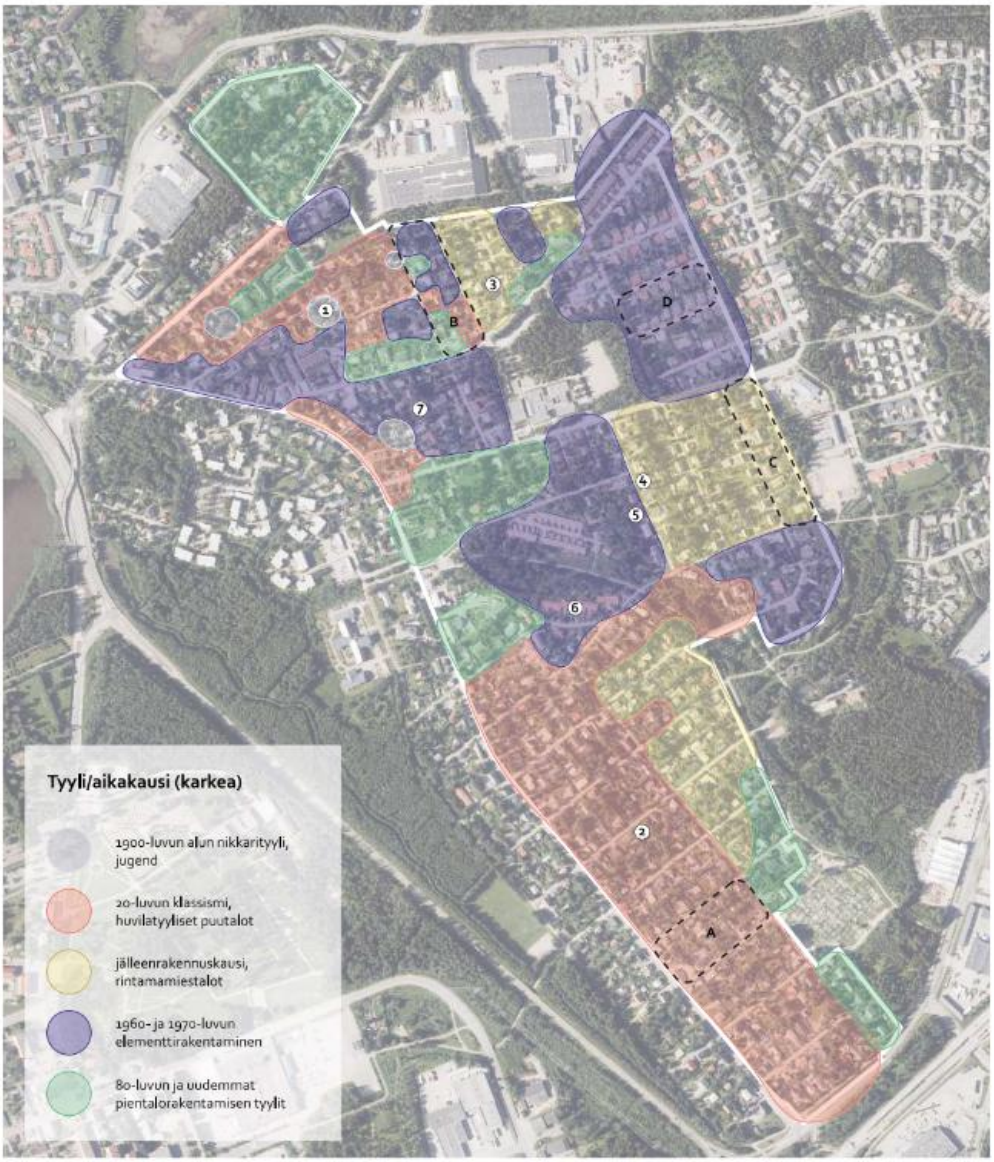
Alueelta tunnistettiin kolme perusrakennetyyppiä: asuintalo tien varrella, talousrakennus tien varrella, tai rakennukset pihan perällä. Nämä kolme tyyppiä liittyvät vahvasti kunkin alueen rakentumisaikaan ja ajan ihanteisiin: vuosisadan alkupuolelta 1960-luvulle asti tarvittiin tilaa maanviljelyyn ja karjanpitoon, eikä esimerkiksi autotalleille ollut juuri tarvetta. Vuosisadan toisella puoliskolla taas alettiin arvostamaan vapaa-aikaa, yksityisyyttä ja erilaisia mukavuuksia, ja tontit rakentuivat näiden ihanteiden mukaisesti.



Kuva 14 Rakennusten sijoittuminen tontilla.

Rakennusten karkea jako tyylisuunnan tai rakentumisaikakauden perusteella

Asemakaavan tarkemmat määräykset pohjautuvat sen sijaan kortteleiden ominaisiin tyyleihin ja rakentumisaikakausiin. Näiden korttelityyppien perusteella annetaan tarpeen mukaan määräyksiä esimerkiksi massoittelusta, värityksestä ja rakennusmateriaalista.



Kuva 15 Eri tyylisuuntia ja aikakausia edustavien rakennusten sijoittuminen alueella. Lähde: Kulttuurimpäristöselvitys, 2022.

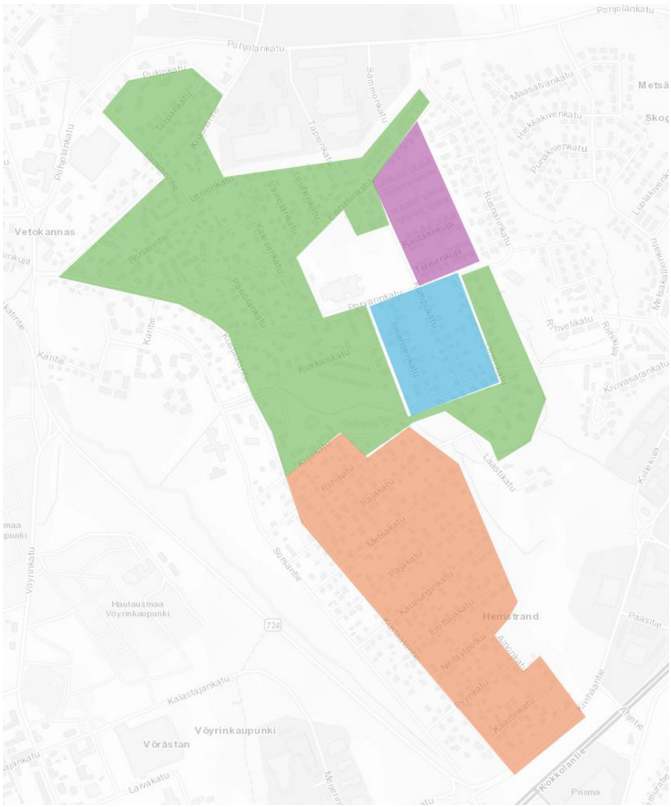
Rakennusinventointi

Rakennusinventoinnin tarkoituksena on tunnistaa rakennukset, jotka tulisi suojella asemakaavalla. Suojelumerkinnällä on vaikutusta myös tontin käyttöön, sillä se rajaa laajentamis- ja lisärakentamisen mahdollisuuksia.

4.4.1. Asemakaavaluonnos

Kaavan periaatteet ja rakenne

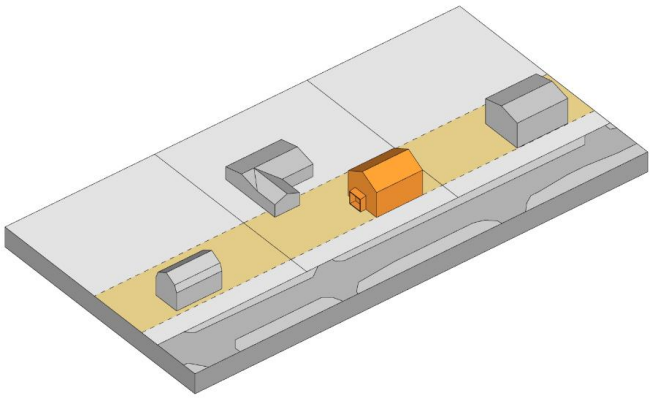
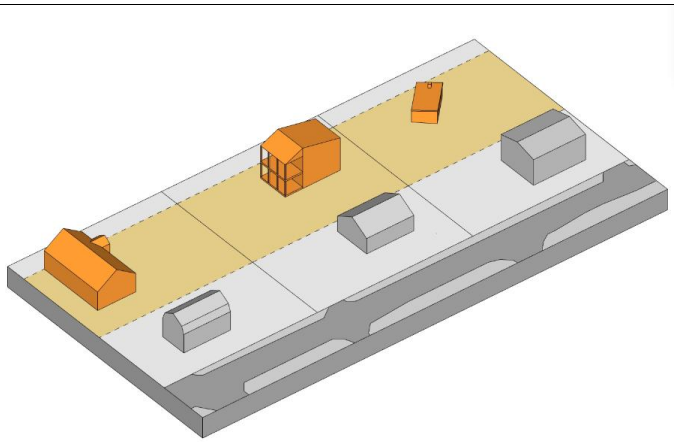
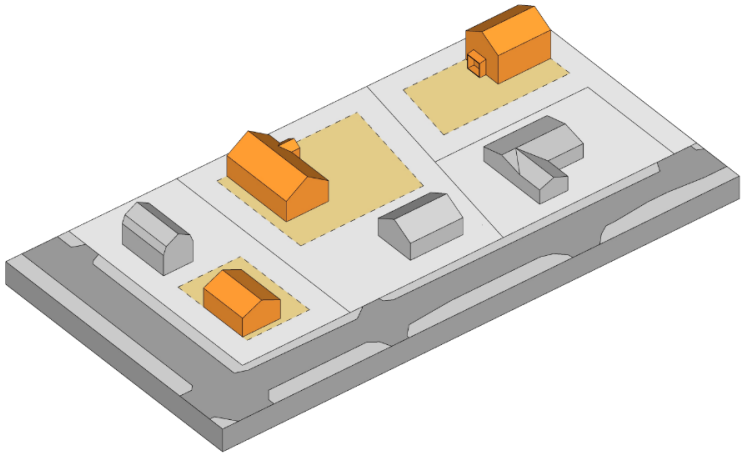
Kaavan periaatteena on vaalia ja vahvistaa alueelle ominaista kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa. Alueella sijaitsevat korttelit voidaan jaotella erilaisiksi kokonaisuuksiksi niiden ominaisrakenteen perusteella:



Kotirannan ruutukaava-alue	Rakentunut 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla. Rakennukset enemmän tai vähemmän kadun varressa. Talousrakennukset tontin perällä. Melko yhtenäisenä säilynyt alue. Joitain uudempia rakennuksia. Rakentamista ohjataan niin, että tontin päärakennus on rakennettava kadun varteen. Tontin takaosaan voi rakentaa toisen asuinrakennuksen tai talousrakennuksen.
Jälleenrakennuskauden korttelit	Rakentunut sotien jälkeen, tyypillinen rintamamiestaloalue. Erittäin yhtenäisenä säilynyt alue. Täysin alkuperäinen. Melko vapaa rakennusala, mutta rakennus on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleiseen sivuun.
G. Bergmanin suunnittelema pientaloalue, ”Kumpukylä”	Rakentunut 1960-1970 -luvuilla. Samanlaisina toistuva talojen sarja. Erittäin yhtenäisenä säilynyt alue. Täysin alkuperäinen. Rakentamista ohjataan määräävillä rakennusaloilla. Pieni lisärakentaminen mahdollista tontin takaosassa.
Sekoittuneet rakenteet	Sekalaista rakennuskantaa, osin alueen vanhimpia, osin alueen uusimpia. Pieniä ryppäitä, joissa hyvin säilyneitä rakennuksia/kortteleita. Myös moderneilla rakennuksilla arvoja. Melko vapaa rakennusala, mutta rakennus on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleiseen sivuun.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu alueen säilyneisyys. Paremmin ominaisrakenteensa säilyttäneillä alueilla on tarkoituksenmukaista ohjata uudis- ja täydennysrakentamista niin, että kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä. Jos taas alueen alkuperäistä tai yhtenevää ominaisrakennetta ei ole enää havaittavissa, asemakaavan ohjaavuus on vähäisempi.

Alla olevissa esimerkkikuvissa eritellään asemakaavan mahdollistaman täydennysrakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Eheytetään pirstaloitunutta kaupunkikuvaa: esimerkiksi 1900-luvun alun korttelissa sijaitsevaa 1960-luvun tapaan rakennettua tonttia voidaan täydentää tai uudistaa niin, että uudisrakentaminen sopii alkuperäiseen korttelirakenteeseen. Tällainen tilanne on Kotirannan ruutukaava-alueella.	
Alkuperäinen kaupunkikuva on säilynyt hyvin: täydennysrakentaminen ohjataan pihojen perälle, jolloin sillä on vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Tällainen tilanne on esimerkiksi Kotirannan ruutukaava-alueella ja Jälleenrakennuskauden kortteleissa.	
Korttelirakenne on hajanainen tai alkuperäinen korttelirakenne on vaikeasti hahmotettavissa: kaavan ohjaustarve vähäisempi. Täydennysrakentamisen paikat voidaan osoittaa jokseenkin vapaasti. Tällainen tilanne on sekoittuneiden rakenteiden kortteleissa.	

Mitoitus

Pienkerrostalot ja rivitalot kuuluvat alueen alkuperäisiin asuntotyyppeihin ja liittyvät kiinteästi alueen rakentumisen historiaan. Kaavaluonnoksessa on haluttu mahdollistaa myös näiden asumismuotojen säilyminen ja kehittäminen alueella. *Asuinrakennusten korttelialue (A)* -merkintää on käytetty sellaisilla alueilla, joilla ei ole ollut tarvetta rajoittaa asuinrakennusten tyyppiä, jolloin esimerkiksi nykyisiä pienkerrostaloja on mahdollista kehittää joko kerrostaloina tai yhden perheen asuntoina. Nykyiset rivitalotontit ovat saaneet *Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)* -merkinnän. Nk. Kumpukylän alueella rakentamista on haluttu ohjata tarkemmin, ja korttelimerkinnäksi on valittu *Erillispientalojen korttelialue (AO)*, joka rajaa asuntojen lukumäärän maksimissaan kahteen.

Kaikille kaava-alueen tonteille on esitetty vähintään 3 metriä leveä istutettava vyöhyke kadun puoleiselle tontin sivulle. Tämä istutettava vyöhyke perustuu alueen alkuperäisiin asemakaavoihin, joihin merkityn istutusvyöhykkeen ansiosta alue on säilyttänyt sille ominaisen vehreän katukuvan. Lisäksi tontin muille sivuille on esitetty 4 metriä leveä istutettava vyöhyke. Näin varmistetaan, ettei eri tonteille rakenneta uusia rakennuksia lähemmäksi kuin 8 metriä toisistaan. Näitä istutettavia vyöhykkeitä lukuun ottamatta rakennuksia voi sijoitella tonteille melko vapaasti.

Kotirannan ruutukaava-alueelle on määritelty *Asuinrakennuksen rakennusala* (*as)*. Kadun varressa sijaitseva 12 metriä syvä rakennusala noudattaa alueen alkuperäistä rakennetta, ja tälle rakennusalalle on sijoitettava tontin päärakennus. Tontin perälle on osoitettu rakennusala *as,t,* jolloin myös tontin takaosaan on mahdollista sijoittaa joko asuin- tai talousrakennus. Tontin ainoaa asuinrakennusta ei voi kuitenkaan sijoittaa tontin takaosan rakennusalalle. Tällä määräyksellä halutaan vaalia Kotirannan ruutukaava-alueelle ominaista rakennetta, jossa kadun varteen sijoitetut asuinrakennukset muodostavat katukuvaa ja tunnelmaa.

Kaikille A-tonteille on annettu tonttitehokkuus e=0.3. Tontin kokonaisrakennusoikeus on tällöin 30% tontin pinta-alasta, ja mahdollistaa lisärakentamisen monilla alueen tonteilla. Tällainen tonttitehokkuus vastaa tiiviisti rakennettua pientaloaluetta. Rakennusalan osittelusta on annettu lisämääräys, jonka mukaan tontin pinta-alasta 20% saa rakentaa. Tähän lukuun sisältyvät myös katokset ja muut kevyet rakennukset. Jos koko rakennusoikeus halutaan hyödyntää, on rakennettava kahteen kerrokseen. Asemakaava ei kuitenkaan tähän velvoita.

Kumpukylän alueella rakennusoikeus perustuu alueen oleviin rakennuksiin, joiden lisäksi kaavan rakennusoikeus mahdollistaa noin 30 neliön suuruisen lisärakentamisen tontin takaosaan. Tavoitteena on säilyttää alueen yhtenäinen ilme.

AR-tonteille rakennusoikeus on tilanteen mukaan räätälöity tapauskohtaisesti, tai käytetty tonttitehokkuutta e=0.3-0.4.

Yleisten rakennusten korttelialueille (YL, YO, YS) on määritelty ohjaavina istutetut alueet. Näiden alueiden puitteissa rakennuksia voi sijoitella tonteille vapaasti eri käyttötarkoitusten tarpeiden mukaan. Porvarinkadun koulun tonttitehokkuus e=0.4, Voikukkakujan kortteleissa e=0.5. Kukkaiskadun varteen sijoitettu *autopaikkojen korttelialue (LPA)* on määritelty palvelemaan sekä nykyisen Kotirannan päiväkodin pysäköintitarvetta korttelissa 34, että viereisen grillikioskin

asiakkaita *lähipalvelurakennusten korttelialueella (PL)*. Tälle korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa pienen kioskin tai muun lähipalvelurakennuksen toteuttamisen.

Kaava-alueella on neljä erilaista viheraluetyyppiä: *leikkipuisto (VK), puisto (VP) ja lähivirkistysalue (VL)* sekä *suojaviheralue (EV).* Viheralueet eroavat toisistaan hoitoluokituksensa mukaan. Viheraluetyypeistä hoidetuin on leikkipuisto, ja luonnonmukaisimmat suojaviheralue ja lähivirkistysalue. Hoitoluokitus määrittelee alueen hoitotoimenpiteet ja esimerkiksi sen, millaista kasvillisuutta alueelle tulee istuttaa.

Rakennussuojelu

Perustuslain 20 § velvoittaa kaikkia kulttuuriperinnön suojeluun, ja alueidenkäyttölain 54 § velvoittaa kuntia vaalimaan rakennettua ympäristöä asemakaavoituksessa.

Kotiranta-Kustaalan ns. vanha omakotialue on yleiskaavassa maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (sk-2). Merkintä perustuu Pohjanmaan museon inventointiin v. 2002 ja yleiskaavasta antamiin lausuntoihin.

2020-luvulla on kaavoituksen toimesta inventoitu myös alueen uudempaa rakennuskantaa vuoteen 1980 asti. Kulttuuriympäristöselvityksessä (2022) ja rakennusinventoinnissa (2022–24) nousi esiin sekä vanhasta että uudemmasta rakennuskannasta joitakin rakennushistoriallisesti tai -taiteellisesti tai ympäristön kannalta arvokkaita rakennuksia sekä yhtenäisiä historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti tärkeitä alueita. Uudemman rakennusperinnön osalta aluetta kokonaisuudessaan ei kuitenkaan ole tunnistettu selvityksissä merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Kotiranta-Kustaalan paikallinen merkittävyys kulttuuriympäristönä perustuu siis ensisijaisesti vanhempaan, ennen v. 1940 rakennettuun ympäristöön, joten on perusteltua myös asemakaavaa uudistettaessa painottaa erityisesti vanhimman rakennuskannan suojelua. Kerroksellisuus eli eri aikoina rakentunut ympäristö on kuitenkin osa alueen arvoa, joten uudempaakin rakennusperintöä on syytä harkiten säästää. Myös uutta kerrostumaa sallitaan alueen historia ja arvot huomioiden.

Edellä todettuun perustuen harkittaessa v. 1940 jälkeisen rakennusperinnön suojelua, tulee sen olla muutakin kuin aikakaudelleen tyypillistä rakennusperintöä ollakseen suojelun arvoinen. Esimerkiksi erityisen hyvin ympäristöönsä suunniteltu, erityisen hyvin säilynyt tai aikakauden suunnitteluihanteita poikkeuksellisen hyvin edustava kohde voi olla suojelun peruste. Suojelun laajuudessa ja suunnittelumääräyksissä on otettava huomioon, että uudempi rakennusperintö on monesti rakenteiltaan ja materiaaleiltaan vaikeammin korjattavissa olevaa kuin vanha rakennusperintö. Alkuperäisiä rakenteita ja materiaaleja ei välttämättä ole saatavilla, tai niiden käyttö ei edesauta rakennuksen säilymistä terveenä. Uudemman rakennusperinnön arvot ovat joskus niin hienovaraisissa detaljeissa, että niiden säilyminen nykyisillä materiaaleilla ja rakennustavoilla saattaa olla haastavaa. Yksityisten ihmisten koteja on myös suojeltava harkiten, sillä varallisuuden kirjo on laajaa, ja suojelun on aina oltava omistajalleen kohtuullista (Alueidenkäyttölaki 57§).

Rakennusinventoinnissa kerättiin tiedot kaikista alueen rakennuksista, jotka on rakennettu ennen vuotta 1980. Inventointikohteita oli yhteensä 317 kpl. Tietoja kerättiin kiinteistörekisteristä, rakennusvalvonnan arkistosta, kulttuuriympäristöinventoinnista ja muista kirjallisista ja digitaalisista lähteistä. Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa kaikille kiinteistönomistajille lähetetyn kirjeen mukana oli lomake, jolla sai kertoa lisätietoja tontin rakennuksista ja niiden vaiheista. Näin saatiin muutamia vastauksia. Inventoinnin yhteydessä tehtiin myös maastokäyntejä, joissa rakennuksia valokuvattiin kaduilta ja muilta yleisiltä alueilta käsin.

Rakennukset arvotettiin yhteistyöryhmässä, johon kuului edustajia kaavoituksesta, Pohjanmaan museosta ja ELY-keskuksesta. Arvot luokiteltiin rakennushistoriallisiin tai -taiteellisiin (R), historiallisiin (H), sekä miljööarvoihin (M). Laki rakennusperinnön suojelemisesta sisältää luettelon rakennuksen merkittävyyden arviointiperusteista. Näitä on käytetty myös Kotiranta-Kustaalan alueen arvottamisessa. Perusteet ovat:

1) harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus);

2) historiallinen tyypillisyys alueelle (tyypillisyys);

3) aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus);

4) alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys);

5) merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus); tai

6) näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus).

Asemakaavan luonnosvaiheessa kaavoitus esittää 26 rakennusta suojeltavaksi eri asteisilla suojelumerkinnöillä. Esitys perustuu yllä mainittuihin selvityksiin sekä museon ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa tehtyyn arvottamistyöhön. Merkinnöissä käytetään Vaasassa vakiintunutta kolmiportaista jaottelua sr-3/sr-4/sr-5, joista sr-3 suojelee asteen verran tiukemmin kuin sr-4 ja sr-5.

Näiden lisäksi esitetään 13 + 6 rakennusta huomioitavaksi merkinnällä kr, kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennus, joka ei ole varsinainen suojelumerkintä. Tällaista rakennusta ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on rakentamislupa. Näin varmistetaan, että alueen historialliset ja luonteenomaiset piirteet säilyvät myös rakennuskannan korvautuessa uudella.

Alueelta on tunnistettu kuusi Kotiranta-Kustaalan historian kannalta tärkeää tai erityisen yhtenäistä aluetta, joille esitetään aluesuojelumerkintää /s; alue, jolla ympäristö säilytetään. Kunkin aluesuojelumerkinnän kohdalla määräyksessä selvennetään, mitkä piirteet alueella ovat arvokkaita ja vaalittavia. Alueilla sijaitsevat rakennukset eivät ole suojeltuja, mutta niiden korvaaminen uudisrakentamisella on suunniteltava alueen erityispiirteet huomioivalla tavalla. Kaksi poikkeusta vahvistaa säännön, eli kahdella aluesuojelun piirissä olevalla rakennuksella on lisäksi myös suojelumerkintä.

Merkintä	Määräysteksti
sr-3 (1 kpl)	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.
sr-4 (8 kpl)	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai -taiteellisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun tyylipiirteet ja luonne säilyvät.
sr-5 (17 kpl)	Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti tai -taiteellisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun tyylipiirteet ja luonne säilyvät.
kr (13 kpl) (+ 6 kpl ulkorakennuksia sr-rakennusten yhteydessä)	Kaupunkikuvan ja ympäristön kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on rakentamislupa. Rakennus on korjattava tyylipiirteitään kunnioittaen ja käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä, tai korvattava mittakaavaltaan ja tyylipiirteiltään kokonaisuuteen sopivalla rakennuksella, joka on sijoitettava vastaavalle paikalle.
/s-1	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Bonäsintie 12 ja 14 sekä Panimontie 17 ja 19 muodostavat ajallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, joka on rakentunut Kustaalan asuinalueen syntyvaiheessa 1920-luvulla. Rakennusten suhde katutilaan on säilytettävä. Rakennukset on korjattava tyylipiirteitään kunnioittaen ja käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä, tai korvattava mittakaavaltaan vastaavan kokoisilla ja tyylipiirteiltään kokonaisuuteen sopivilla rakennuksilla, jotka on sijoitettava vastaaville paikoille.
/s-2	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Ilmarisenkatu 8, 10 ja 12 muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jonka suhde katutilaan on säilytettävä. Pienkerrostalot kuvastavat aikakauden rakennustapaa ja ovat säilyneet osittain alkuperäisessä asussaan. Rakennukset on korjattava tyylipiirteitään kunnioittaen ja käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä, tai korvattava mittakaavaltaan vastaavan kokoisilla ja tyylipiirteiltään kokonaisuuteen sopivilla rakennuksilla, jotka on sijoitettava vastaaville paikoille.
/s-3	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Ns. Kumpukylän alue on yhtenäisesti kaavoitettu ja toteutunut alue, jonka rakenne ja mittakaava on säilytettävä. Alueen rakenne ja rakennukset kuvastavat 1960- ja 70-luvun suunnitteluihanteita ja rakentamistapaa ja ovat säilyneet hyvin. Rakennusten korjaustöissä on käytettävä alkuperäisiä vastaavia materiaaleja ja värejä. Uudisrakennusten ja korvaavien rakennusten mittakaava ja väritys on sovitettava ympäristöön.
/s-4	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kahden korttelin kokonaisuus Ilmarisenkadun, Orrenkadun ja Kumpukadun varrella on verrattain yhtenäisesti toteutunut jälleenrakennuskauden alue, jolla yksi- tai puolitoistakerroksiset asuinrakennukset on

	sijoitettu kadun varteen ja pihat ja talousrakennukset sijoittuvat tontin perälle. Rakennukset on korjattava tyylipiirteitään kunnioittaen ja käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä, tai korvattava mittakaavaltaan vastaavan kokoisilla ja tyylipiirteiltään kokonaisuuteen sopivilla rakennuksilla, jotka on sijoitettava vastaaville paikoille.
/s-5	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Riskusillankatu 5, 7 ja 9 sekä Kaartinkatu 10 muodostavat ajallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, joka on rakentunut Kotirannan asuinalueen syntyvaiheessa 1920-luvulla. Rakennukset on korjattava tyylipiirteitään kunnioittaen ja käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä, tai korvattava vastaavan kokoisilla ja tyylipiirteiltään kokonaisuuteen sopivilla rakennuksilla, jotka on sijoitettava vastaaville paikoille.
/s-6	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kalevankatu 22, 23, 25 ja 27 muodostavat ajallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, joka on rakentunut 1960-luvun alkupuolella. Puurakenteiset yksikerroksiset pientalot kuvastavat aikakauden rakennustapaa ja ovat säilyneet osittain alkuperäisessä asussaan. Rakennusten suhde katutilaan on säilytettävä. Rakennukset on korjattava tyylipiirteitään kunnioittaen ja käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värejä, tai korvattava mittakaavaltaan vastaavan kokoisilla ja tyylipiirteiltään kokonaisuuteen sopivilla rakennuksilla, jotka on sijoitettava vastaaville paikoille.

Kooste rakennussuojeluehdotuksesta on kaavaselostuksen taustaselvityksessä ak1101 Kotiranta-Kustaala - Suojeluesitys asemakaavan luonnosvaiheessa (2025).

4.4.2. Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys

Kaavan vaikutuksia arvioidaan monialaisen asiantuntijayhteistyön avulla, ja arviointia täydennetään sekä tarkistetaan jatkuvasti kaavatyön edetessä. Vaikutuksia arvioidaan seuraavista näkökulmista:

- yhdyskuntatalous
- liikenne
- ihmisten elinolot, ympäristö ja virkistys
- sosiaaliset olosuhteet
- luonnonympäristö
- vähähiilinen rakentaminen/kiertotalouden toteutuminen
- rakennettu ympäristö
- esteettömyys

Kaavoituksen lisäksi vaikutuksia arvioidaan kuntatekniikan, kiinteistötoimen, luonto- ja maisemasuunnittelun asiantuntijoiden sekä museon toimesta. Osana vaikutusten arviointia esitetään myös toimenpiteitä, joilla mahdollisia haittavaikutuksia voidaan lieventää.

Vaikutuksia on arvioitu kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Koska asemakaavan muutos kohdistuu jo kaavoitetulle alueelle ja se on luonteeltaan pääosin toteava, sen vaikutukset ovat vähäiset. Kaavamuutoksella osalle tonteista tulee hieman lisää rakennusoikeutta, mutta lisäys on vähäistä eikä vaikuta alueen rakenteeseen tai tiiviyteen merkittävästi. Kaavamuutoksella

pyritään ohjamaan uudisrakentamista soveltumaan rakennusten sijainnin ja muodon puolesta kaupunkikuvaan, jotta alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyisivät. Tärkeimmät kohteet suojellaan asemakaavalla.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen luontoon eikä luonnonympäristöön.

4.4.3. Luonnosvaiheesta saatu palaute (täydennetään)

4.4.4. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen (täydennetään)

4.4.5. Asemakaavaehdotus (täydennetään)

4.4.6. Ehdotusvaiheesta saatu palaute (täydennetään)

4.4.7. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen (täydennetään)

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVA

5.1.1. Korttelialueet

5.1.2. Muut alueet

5.1.3. Määräykset

5.1.4. Nimistö

5.2. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.2.1. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

5.2.2. Vaikutukset liikenteeseen

5.2.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin, ympäristöön ja virkistykseen

5.2.4. Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

5.2.5. Vaikutukset luonnonympäristöön

5.2.6. Vähähiilisen rakentamisen/kiertotalouden toteutuminen

5.2.7. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.2.8. Esteettömyysvaikutukset

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

6.2. TOTEUTTAMISEN AJOITUS JA SEURANTA

VAASA.
VASA.

Asemakaava nro 1101

Kotirannan ja Kustaalan alue

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

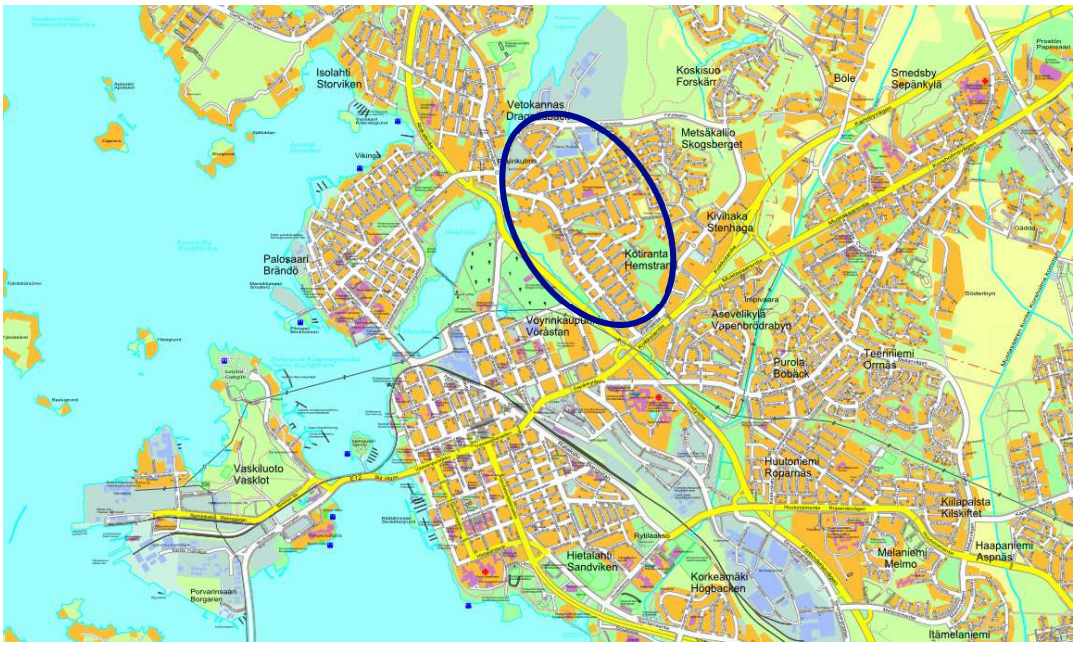
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

X.X.2023

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue koskettaa Kotirannan, Kustaalan ja Vetokannaksen kaupunginosia. Muutosalue sijaitsee noin puolentoista kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta koilliseen. Kaava-alue käsittää noin viisisataa kiinteistöä, joista suurin osa on yksityisomistuksessa.

Kaava-alue rajautuu koillisessa Metsäkallion asuinalueeseen ja Kotirannanpuistoon, kaakossa Kivihaantiehen, lounaassa Kustaalantiehen sekä kaakossa Pukinkulman ja Pukinjärven alueeseen. Alue on vanhaa merenlahden rantaa, joka alkoi rakentumaan pientaloalueeksi 1920-luvulla. Alueella sijaitsee kourallinen palveluita sekä Porvarinkadun koulu. Suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, ja siellä sijaitsee useita historiallisesti arvokkaita rakennuksia.



Kaava-alueen sijainti

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus päivittää Kotirannan ja Kustaalan alueen vanhentuneet asemakaavat helppolukuisempaan ja nykyaikaisempaan muotoon, sekä yhtenäistää alueen kirjavia kaavamääräyksiä. Kaavatyössä kartoitetaan myös alueen vaalittavat kulttuuriympäristöarvot ja suojelutarpeet. Samalla tutkitaan alueelle sopivan täydennysrakentamisen paikat ja mittakaava.



Ortoilmakuva, johon on merkitty alustava asemakaavan muutosalueen rajaus. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavamuutoksella tuetaan seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

- Onnelliset ja hyvinvoivat asukkaat: elävyyden ja viihtyisyyden lisääminen vahvistamalla ja vaalimalla vanhojen asuinalueiden identiteettiä. Osallistumisen ja yhdenvertaisuuden vahvistaminen lisäämällä asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omiin elinympäristöihinsä.

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu: asukasmäärän kasvuun varautuminen luomalla monipuolista asuntotarjontaa ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Hiilineutraali Vaasa

- CO2-päästöjen vähentäminen ja hiilineutraali energiankulutus: kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentaminen olemassaoleviin kaupunkiympäristöihin, hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut mukana vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, mutta esititetoja kaavamuutosta varten on kerätty jo aikaisemmin.

Asemakaavan muutos tulee vireille, kun tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville. Asemakaavoitukseen ryhdytään kaupungin omasta aloitteesta.

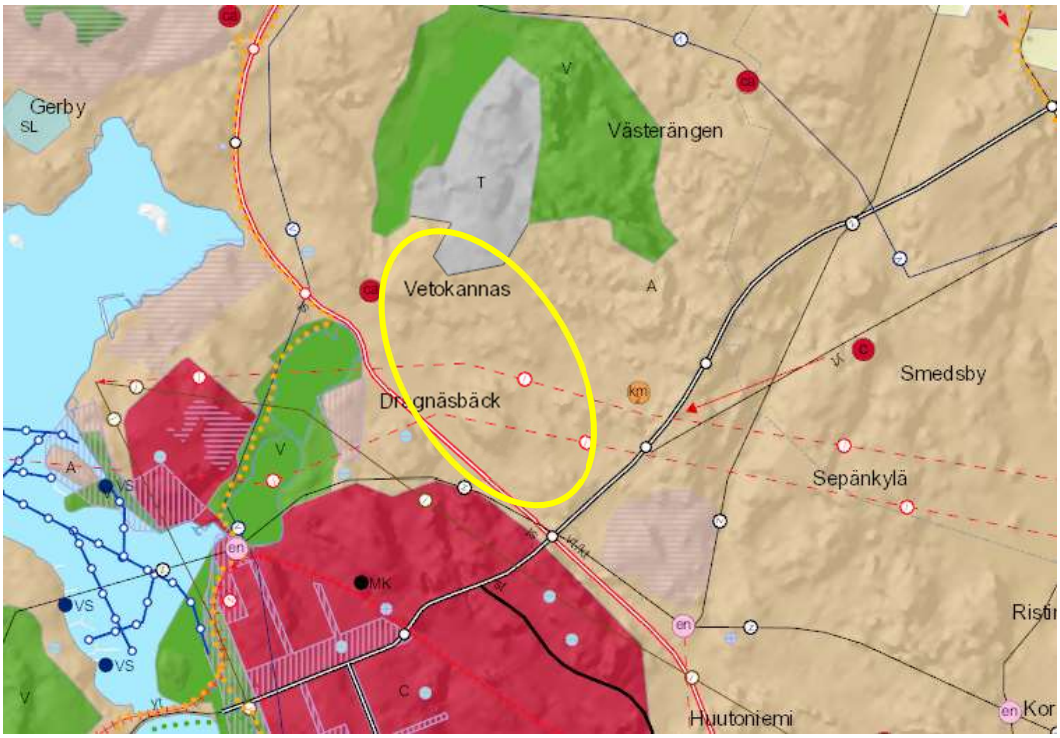
Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA

Kaava-alueella on 11.9.2020 astunut voimaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueelle on merkitty kaksi siirtoviemärin yhteystarvetta (punainen katkoviiva). Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijtaisee lähipalvelukeskukseksi (ca) merkitty Pukinkulma. Kivihakaan on osoitettu myymäläkeskittymä kaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Suunnittelualue sijaitsee lisäksi lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä (sv).

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnos on ollut nähtävillä 27.4-31.5.2023 välisenä aikana. Kaavaa laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Ensisijaisesti päivitettäviä kohteita ovat energia- ja kiviaineshuolto.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävän kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa. Tavoitteena on hyväksytty maakuntakaava vuoden 2024 lopussa.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

YLEISKAAVA

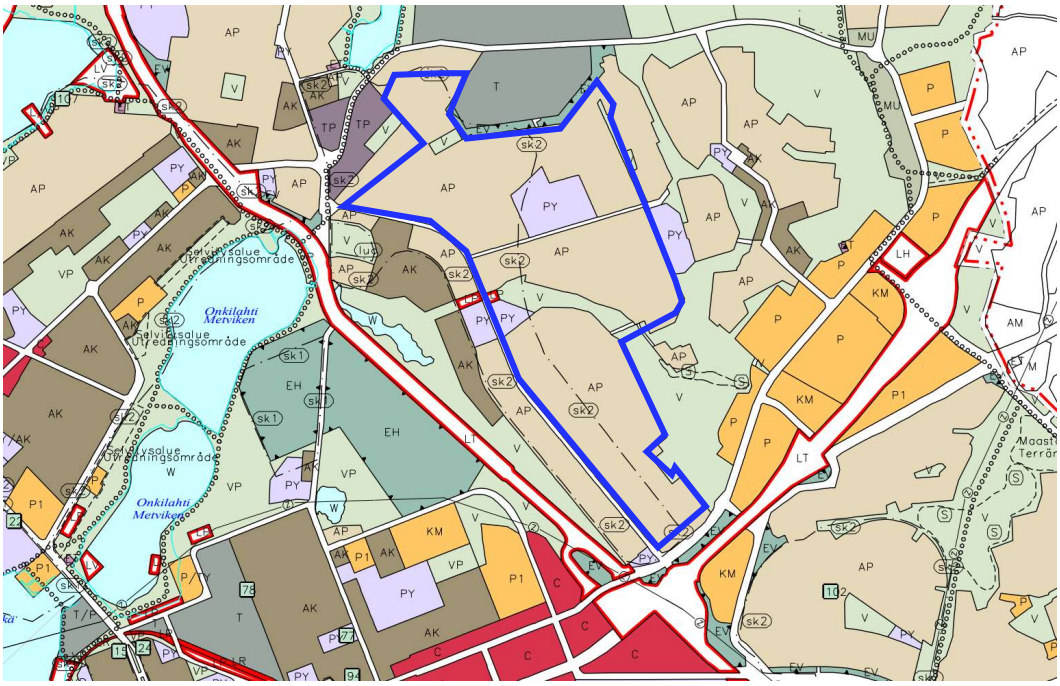
Kaava-alueella on 13.12.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 seuraavia käyttötarkoituksia:

- Kustaalantien varsi on merkitty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-2). Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

- Pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

- Porvarinkadun koulun ja Kotirannan päiväkodin alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.

Alueen läpi kulkeva keskuspuisto ja Leivonkadun leikkialue on varattu yleiskaavatasolla virkistysalueeksi (V). Lisäksi alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

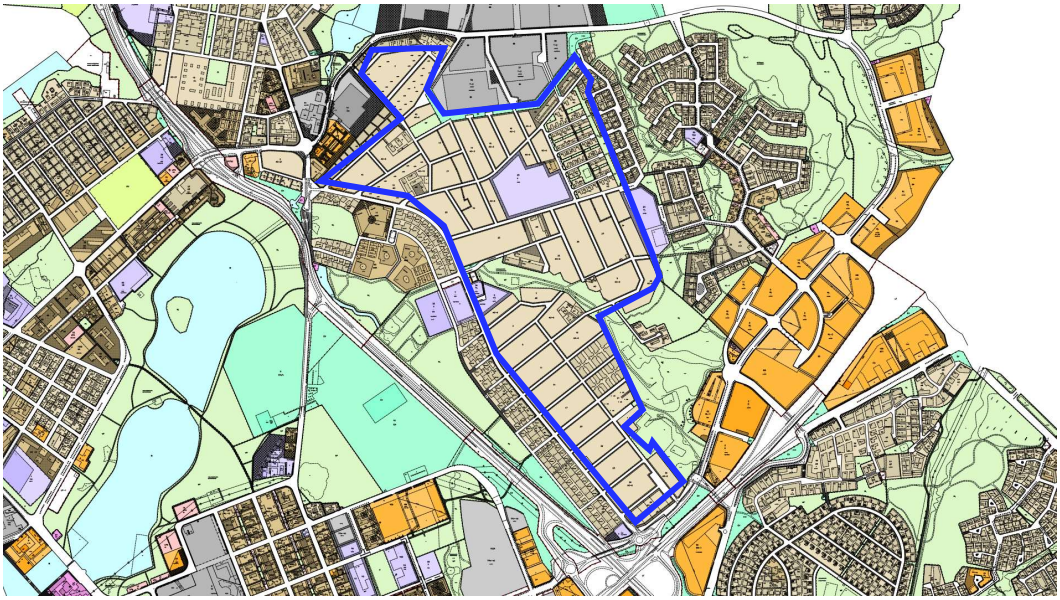
ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa 27 eri kokoista ja eri aikakausina valmistunutta asemakaavaa (suluissa lainvoimaisuus- tai hyväksymispäivämäärä): ak86 (11.10.1943), ak139 (17.1.1950), ak158 (2.1.1951), ak162 (3.12.1951), ak167a (3.12.1951), ak185 (5.10.1953), ak212 (27.5.1957), ak242 (16.4.1958), ak257 (24.11.1958), ak272 (10.8.1959), ak276 (3.6.1960), ak312 (15.6.1962), ak337 (20.11.1964), ak340 (6.2.1964), ak345 (30.9.1964), ak388 (2.2.1968), ak390 (20.4.1967), ak392 (15.1.1969), ak404 (14.4.1969), ak443

(28.2.1973), ak474 (20.4.1976), ak506 (29.3.1979), ak591 (13.1.1983), ak746 (12.2.1993), ak780 (7.3.1994), ak787 (2.8.1995), ak919 (10.8.2006).

Pääosa kaavamuutosalueen korttelialueista on kaavoitettu asumiselle, ja tyypillisin korttelimerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Porvarinkadun koulun vieressä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Suunnittelualueella on lisäksi muutama rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR). Näiden lisäksi alueella on yleisten rakennusten korttelialue (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Kustaalantien varressa on kaksi korttelialuetta, joiden käyttötarkoitusmerkintä on liikerakennusten korttelialue (KL). lähipysäköintialue (LP), suojaviheralueita (EV), sekä puistoalueita (VP ja P).

Rakentamista ohjataan vaihtelevasti. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat yhden ja kahden välillä. Asuinkiinteistöjen tontin pinta-alasta saa tyypillisesti rakentaa 10-20 prosenttia, julkisten palveluiden kortteleissa rakentumista ohjaa tehokkuusluku. Vanhemmissa asemakaavoissa rakennusten sijoittelua tontilla ei ohjata juuri lainkaan, tyypillisesti asemakaavassa määrätään vain kadun vastaiselle rajalle jätettävä 4 metriä leveä istutusvyöhyke. Poikkeuksena voidaan pitää asemakaavaa ak390, jossa rakentamista ohjataan muodostaaman täysin samanlaisina toistuva katujen ja viheralueiden sarja.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on sinisellä merkitty alustava asemakaavan muutosalueen rajaus. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Alueen runsaasta historiallisesta rakennuskannasta huolimatta sillä on vain yksi asemakaavalla suojeltu rakennus, Riihikadulla sijaitseva vanha panimo (sr-3). Tällaiset rakennukset on määritelty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusoikeudesta.

Alueen tärkein viherelementti on Kustaalanpuisto, joka kytkee Onkilahteen Kotirannan, Kustaalan ja Metsäkallion puistoalueet.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Luontoselvitys (2020)
- Kulttuuriympäristöselvitys (2022)
- Rakennusinventointi (2023)

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettavasta alueesta suurin osa on yksityisomistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

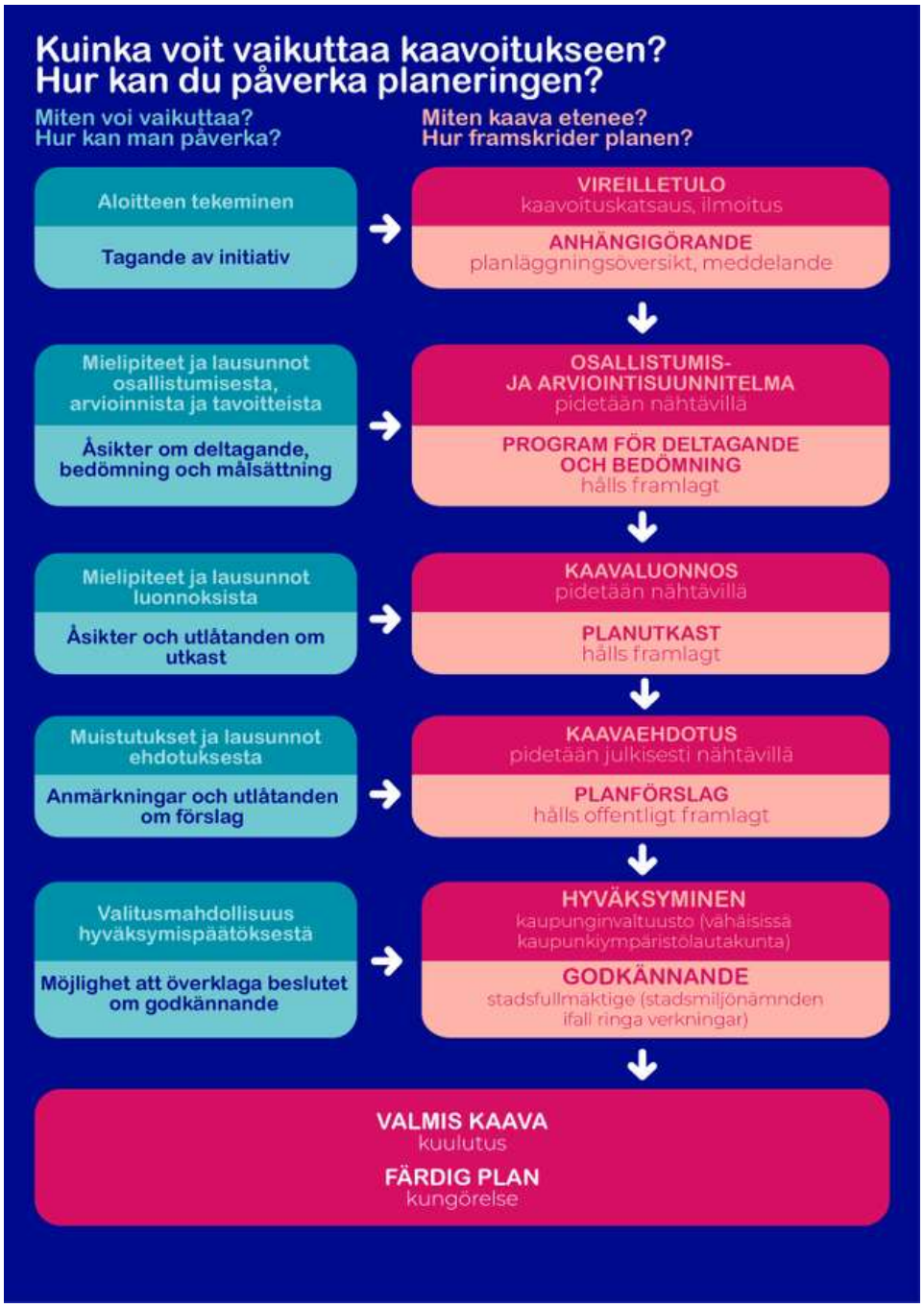
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Pohjanmaan kauppakamari, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Vaasan ympäristöseura, Vaasan pohjoinen kaupunginosayhdistys, Pohjanmaan Omakotiyhdistys

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

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

Kaavoituksen eteneminen:



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

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

2. KAAVALUONNOS (valmisteluvaiheen kuuleminen)

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

3. KAAVAEHDOTUS

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

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä.

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

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2024 alussa. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2024.

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Anna Myllymäki, puh: 040 152 7784
anna.myllymaki@vaasa.fi

Kaava-assistentti May Wikström, puh: 040 170 3905 may.wikstrom@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §

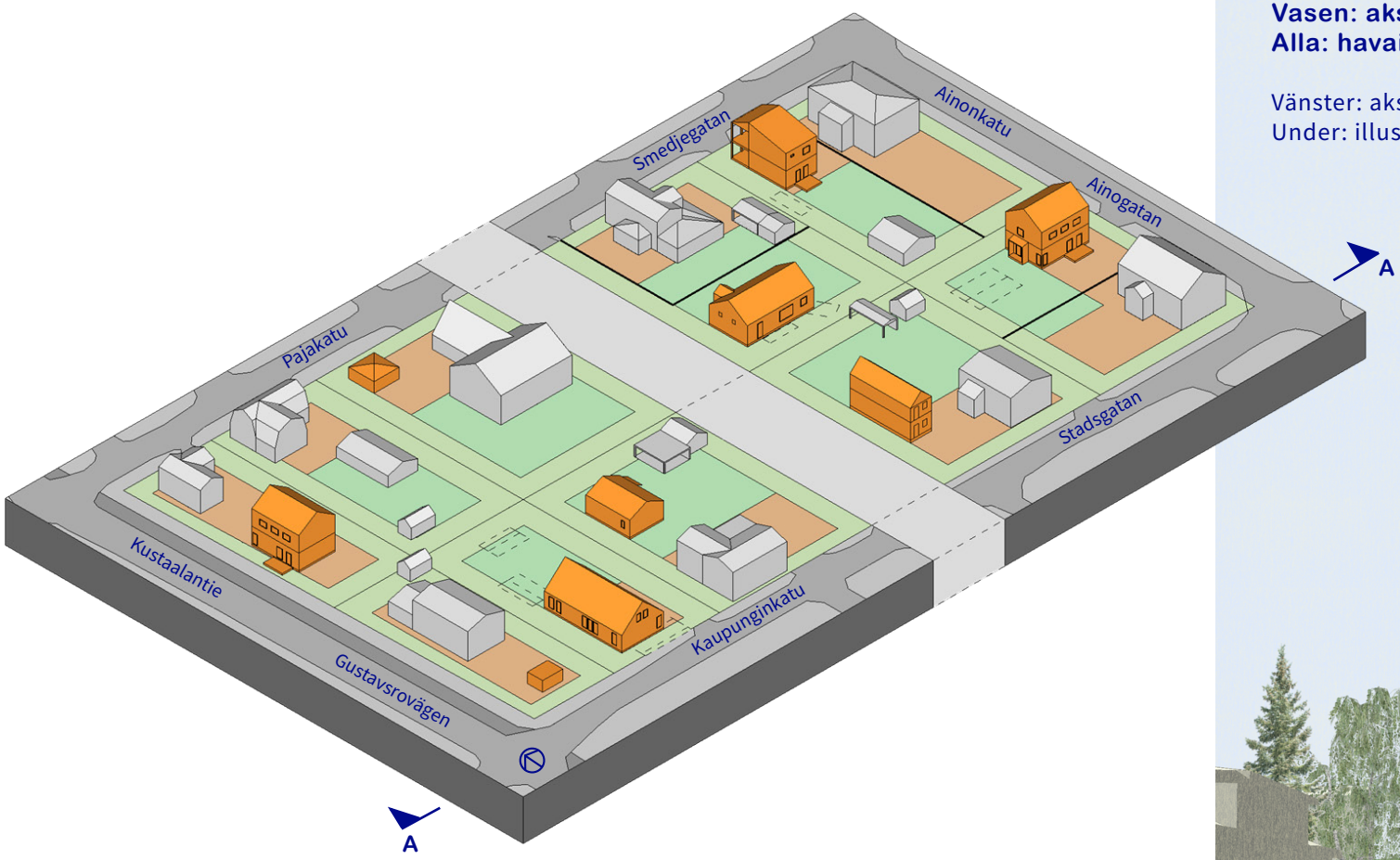
Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

AK1101 Kotirannan ja Kustaalan alue
Asemakaavan havainnekuvat

Området Hemstrand och Gustavsro
Illustrationsbilder av detaljplan



VAASA.
VASA.



Vasen: aksonometria Kotirannan korttelista 17
Alla: havainnekuva Kustaalantieltä pohjoiseen

Vänster: aksonometria om Hemstrands kvarter 17
Under: illustrationsbild från Gustavsrovägen





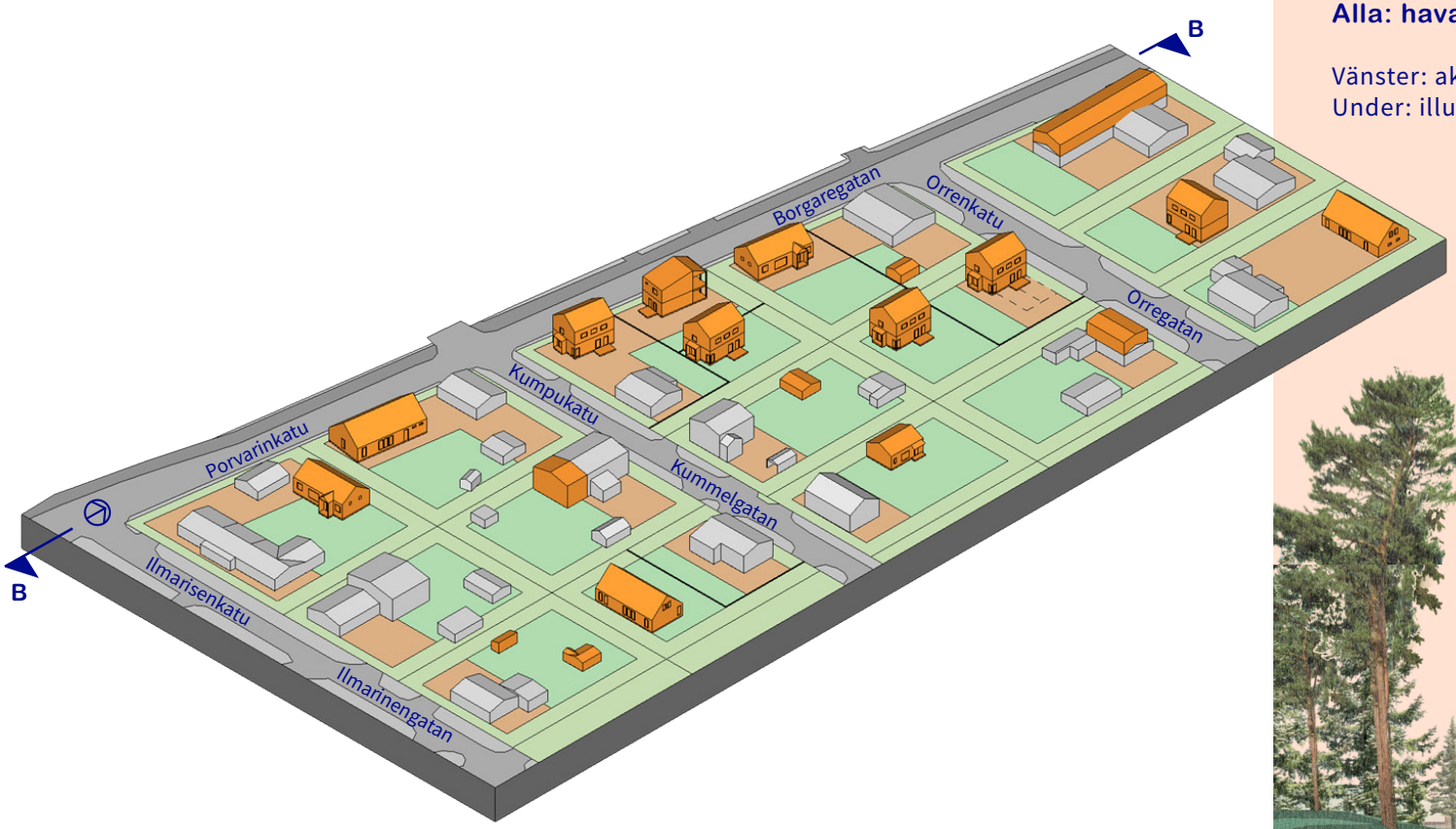
Alueleikkaus A-A
Sektion genom området A-A
1:1000

AK1101 Kotirannan ja Kustaalan alue Området Hemstrand och Gustavsro
Asemakaavan havainnekuvat Illustrationsbilder av detaljplan

VAASA.
VASA.

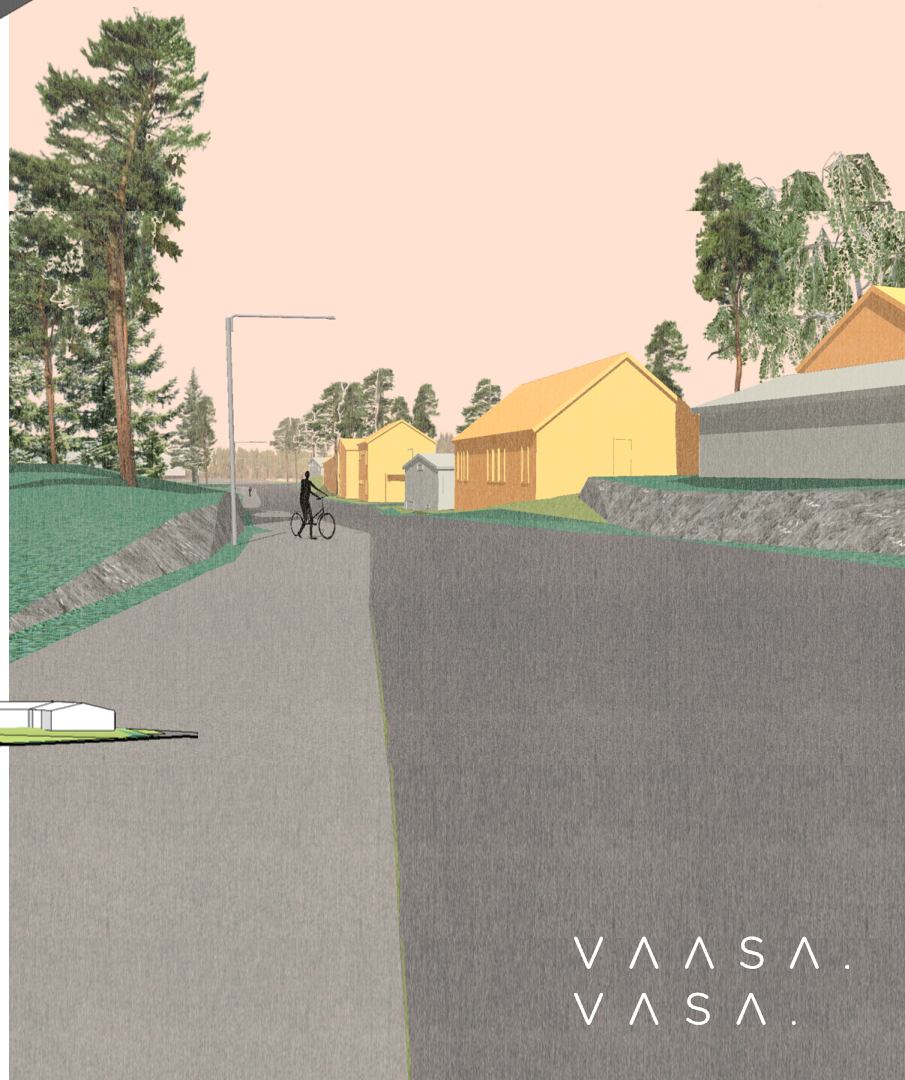
Vasen: aksonometria Porvarinkadun itäpäädyn kortteleista
Alla: havainnekuva Porvarinkatua itään

Vänster: aksonometria om Borgaregatans östkvarter
Under: illustrationsbild från Borgaregatan



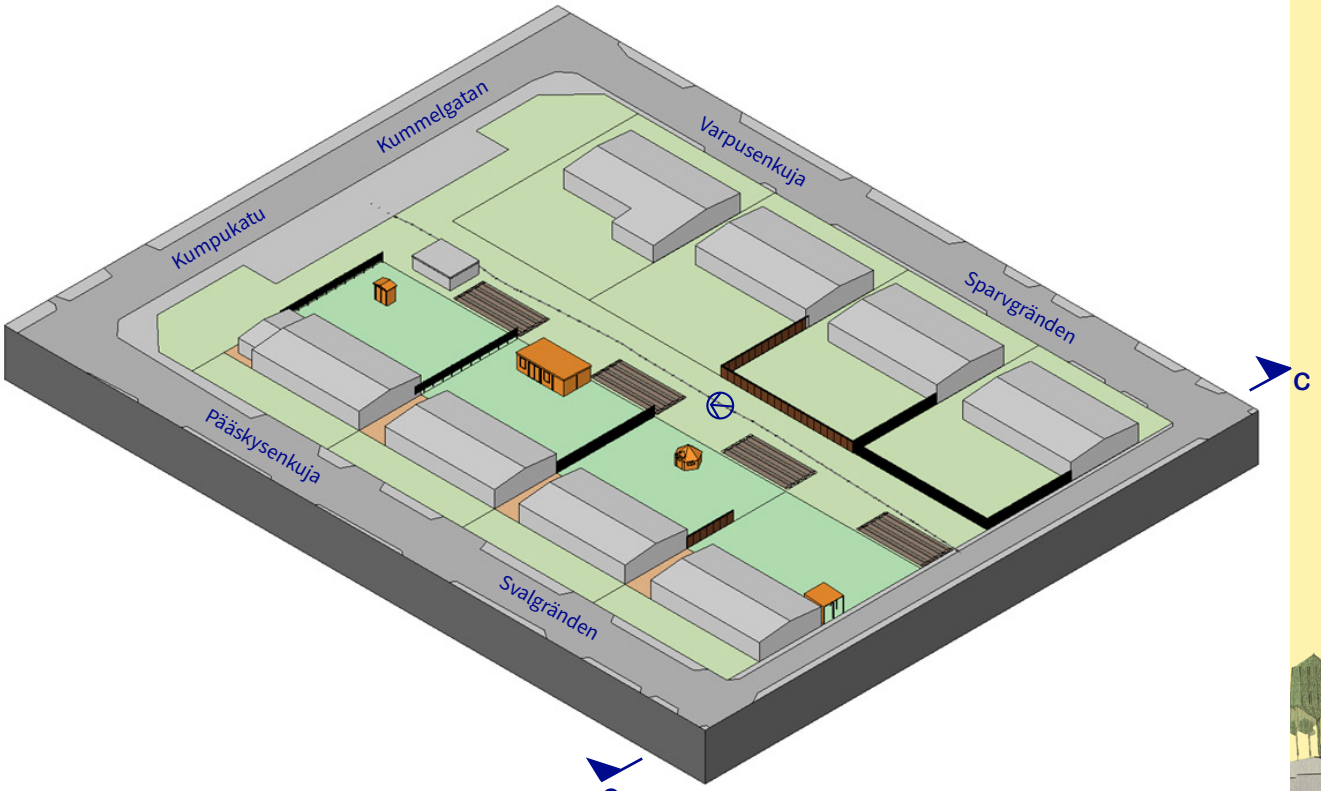


Alueleikkaus B-B
Sektion genom området B-B
1:1000



VAASA.
VASA.

AK1101 Kotirannan ja Kustaalan alue Området Hemstrand och Gustavsro
Asemakaavan havainnekuvat Illustrationsbilder av detaljplan

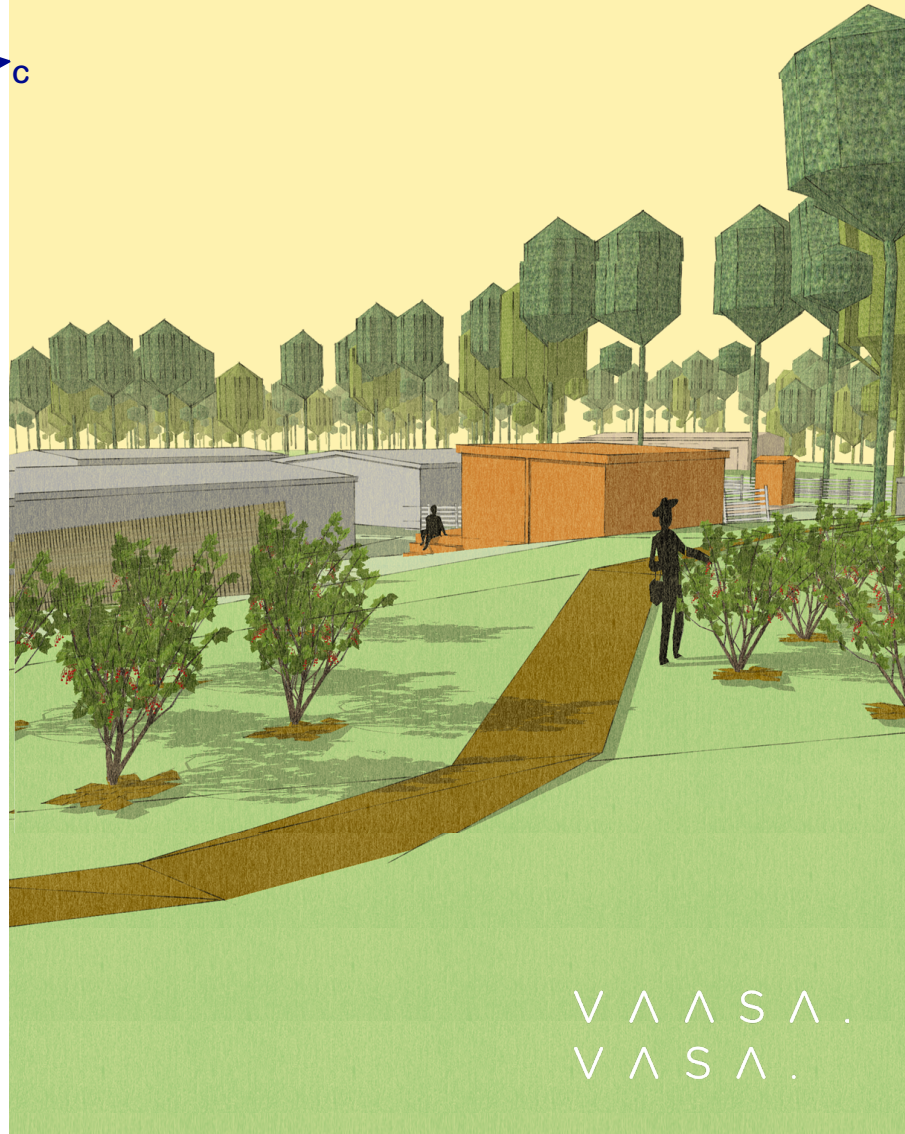


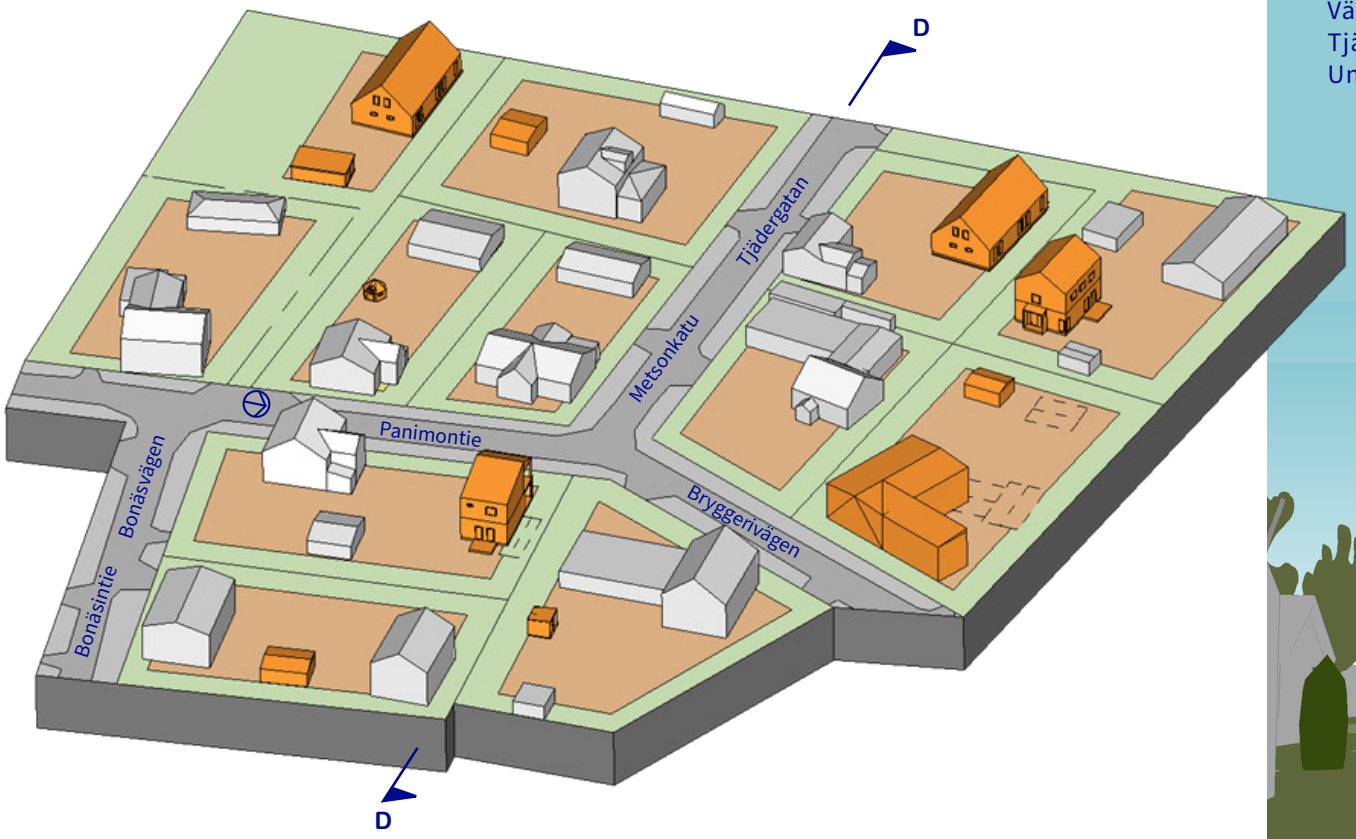


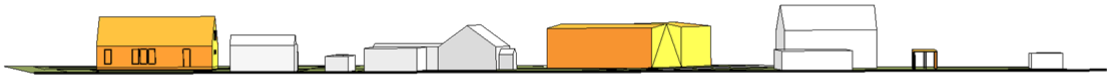
Alueleikkaus C-C
Sektion genom området C-C
1:1000

Vasen: aksonometria Varpusenkujan ja Pääskysenkujan välistä
Alla: havainnekuva tontin takaosasta

Vänster: aksonometria om området mellan Sparvgränden och Svalgränden
Under: illustrationsbild från tomtens bakgård







Alueleikkaus D-D
Sektion genom området D-D
1:1000

Vasen: aksonometria Panimontien ja Metsonkadun risteyksestä
Alla: havainnekuva Panimonkatua etelään

Vänster: aksonometria om korsningen av Bryggerivägen och Tjädergatan
Under: illustrationsbild från Bryggerivägen

