Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2025

ASEMAKAAVA 1130
KAAVASELOSTUS
EHDOTUSVAIHE

Karhuntie
Korkeamäki



VAASA.
VASA.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

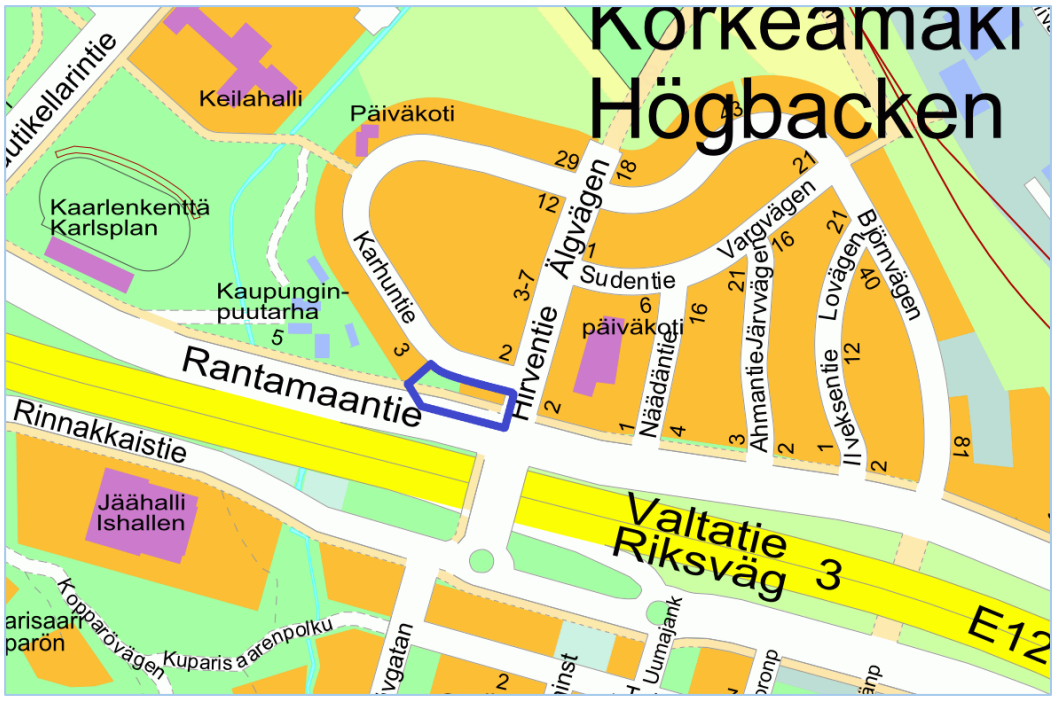
1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	kaupunginosa 25 kortteli 16 sekä liikennealue.
Suunnittelulaji:	Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi:	Karhuntie
Kaavan numero:	1130
Kaavan laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavasuunnittelija Eija Kangas Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Kaavakonsultti:	Nosto Consulting Oy Projektipäällikkö Pasi Lappalainen Suunnittelija Päivi Leppänen

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunta, kaavoituskatsaus 2023	30.11.2022
Vireilletulosta ilmoittaminen ja OAS nähtäville	17.1.2023
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, valmisteluv. kuuleminen	3.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta, julkisesti nähtäville	xx.xx.xxxx
Kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx
Kaupunginvaltuusto	xx.xx.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (Vaasan karttapalvelu).

Suunnittelualue sijaitsee Korkeamäen asuinalueella (kaupunginosa 25) valtatien 3, Rantamaantien ja Hirventien risteysalueen luoteispuolella noin 2,5 km Vaasan kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu etelässä Rantamaantiehen, idässä Hirventiehen, pohjoisessa Karhuntiehen ja lännessä asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Suunnittelualue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen asuinkerrostalojen korttelin 16 tontin 1 lisäksi yleistä pysäköintialueen (LP) korttelin 16 länsipuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 0,5 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueella Korkeamäen asuinalueen näkyvimmällä paikalla valtatien 3 suuntaan sijaitsee tällä hetkellä jo toimintansa lopettanut vanha ostoskeskusrakennus sekä pienehkö ja puuston suojassa sijaitseva yleinen pysäköintialue. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen kahden asuinkerrostalon rakentaminen, joiden yhteyteen olisi mahdollista sijoittaa vähäisesti myös liiketilaa. Liiketoimintaan ei kaavamuutoksessa osoiteta erikseen rakennusoikeutta, vaan liiketilavaraus sijoittuisi Hirventien puoleisen rakennuksen 1. kerrokseen, jossa varasto- ja yhteistilat rakennetaan siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa tilat liike- tai toimistotilaksi. Kaavaehdotusvaiheessa tarkentuneena tavoitteena on päätetty, että Rantamaantieltä Karhuntielle kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä ei ole asemakaavan muutoksessa mahdollista säilyttää.

Kaavamuutoksella tavoitellun rakentamisen mahdollistamiseksi kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota uudisrakennusten sijoitteluun ja läheiseltä moottoritieltä kantautuvan liikennemelun torjumiseen. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan myös lisärakentamisen soveltuvuutta ympäröiviin alueisiin ja etenkin Korkeamäen asuinalueen ominaispiirteisiin sekä kaupungin sisääntuloväylältä avautuvaan näkymään.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
LIITE 2. Havainnekuvat
LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.5.2025
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake
LIITE 5. Tonttijakokartta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Karhuntien asemakaavan muutos, melu- ja tärinäselvitys. Sitowise 2023 ja 2025
- Keskustan osayleiskaava 2040 – hulevesiselvitys. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2015
- Korkeamäen luontokartoitus. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2022
- Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energia strategia. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2022:53. Helsinki 2022
- Vaasan kaupallinen selvitys 2040. WSP 2023
- Vaasan kaupunki – maapoliittinen ohjelma 2019
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008

1.6 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan tarkoitus 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista 3
1.6 Sisällysluettelo 4
2 TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 7
3 LÄHTÖKOHDAT 8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2 Maisema 8
3.1.3 Luonnonympäristö 11
3.1.4 Maaperä 12
3.1.5 Vesitalous 13
3.1.6 Rakennettu ympäristö 13
3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset 14
3.1.8 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet 15
3.1.9 Väestö ja työpaikat 15
3.1.10 Palvelut 15
3.1.11 Liikenne 15
3.1.12 Tekninen huolto 18
3.1.13 Maanomistus 19
3.1.14 Ympäristöhäiriöt 19
3.2 Suunnittelutilanne 19
3.2.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja muut päätökset 19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 27
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 27
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 27
4.2.1 Osalliset 27
4.2.2 Vireilletulo 27
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 28
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 28
4.3 Asemakaavan tavoitteet 28
4.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet 28
4.3.2 Toimijan tavoitteet 28
4.3.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet 29
4.3.4 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet 30

4.3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 31
4.4 Asemakaavaluonnoksen kuvaus – rakenne ja mitoitus 35
4.4.1 Asemakaavaluonnoksen perusteet 35
4.4.2 Mitoitus 37
4.4.3 Aluevaraukset 37
4.4.4 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja niiden vastineet 38
4.4.5 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen 44
4.4.6 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet 45
4.4.7 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen 45

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 46

5.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus 46
5.1.1 Mitoitus 46
5.1.2 Aluevaraukset 46
5.2 Kaavan vaikutukset 48
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 48
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja maisemaan 50
5.2.3 Ilmastolliset vaikutukset 52
5.2.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 53
5.3 Ympäristön häiriötekijät 54
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset 54

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 55

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 55

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 30.11.2022 asemakaavoituksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä. Asemakaavan muutos ja laajennus on kuulutettu vireille 17.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma AKL 63§:
4.1.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.1. - 31.1.2023. Asiasta annettiin 10 lausuntoa.

Kaavoituksen käynnistyminen:
Saadun palautteen lisäksi kaava-alueelta on kerätty perustiedot koskien ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) AKL 62 §, MRA 30 §:
Kaavaluonnos sekä kaavan muu valmistelumateriaali on asetettu kaavoitusjohtajan 3.12.2024 päätöksellä nähtäville 17.12.2024–16.1.2025. Asiasta on kuulutettu Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto on pidetty nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Kaavaluonnos on lähetetty kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille. Kaavaluonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana on järjestetty 2.1.2025 asemakaavan yleisötilaisuus Vaasan pääkirjaston draamasalissa, jossa kaavaluonnosta on esitelty yleisölle ja jossa osallistujilla on ollut mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide asemakaavaluonnoksesta.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) / lausunnot AKL 65 §, MRA 27-28 §:
Asemakaavaehdotus on asetettu kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville xx.xx. - xx.xx.xxxx. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa.

Lainvoimainen asemakaava AKL 188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §: Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan hyväksyy kaupunginhallitus.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen entisen ostoskeskuksen tontille ja sen viereiselle pysäköintialueelle, osoittamalla voimassa oleva asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli 16 (AL) sekä korttelin länsipuolella sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
Kaavamuutoksessa pyritään huomioimaan suunnittelualueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle palvelujen, kaupan ja hallinnon alueelle (P) osoittamalla tarpeellisin kaavamääräyksin mahdollisuus käyttää 8-kerroksisen uudisrakennuksen 1. kerroksen tiloja liiketiloina. Asuinkerrostalojen lisäksi kaavamuutoksessa mahdollistetaan kahden

talousrakennuksen sijoittaminen sekä Rantamaantien suuntaisesti että kaava-alueen länsiosaan osittain torjumaan valtatien 3 ja Rantamaantien aiheuttamaa liikennemelua. Samalla Rantamaantien ja Karhuntien risteysalueen linja-autopysäkki tulee kaavamuutoksen myötä siirtymään nykyiseltä sijainniltaan hieman etelämmäs. Rantamaantieltä Karhuntielle kulkeva kevyen liikenteen yhteys poistuu asemakaavan muutoksen myötä. Suunnittelualueelle osoitetaan kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 5675 k-m² jakautuen kahdelle tontille. Asuinkerrostalojen korkeudet ovat 7 ja 8 kerrosta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2025, jonka jälkeen kaava-alueen rakentamislupamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Korkeamäen asuinalueella (kaupunginosa 25) valtatien 3, Rantamaantien ja Hirventien risteysalueen luoteispuolella noin 2,5 km Vaasan kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu etelässä Rantamaantiehen, idässä Hirventiehen, pohjoisessa Karhuntiehen ja lännessä asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Suunnittelualue on puustoinen ja alueen läpi kulkee luoteis-kaakkoissuunnassa kevyen liikenteen yhteys Rantamaantieltä Karhuntielle. Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella levittäytyy Korkeamäen omaleimainen ja yhtenäinen kerrostaloalue, kun taas vaiheittain rakentunut Korkeamäen omakotitaloalue sijoittuu pääosin Hirventien itäpuolelle ja suunnittelualueen koillispuolelle. Vanha ostoskeskusrakennus seisoo tyhjillään Hirventien ja Rantamaantien risteysalueen tuntumassa ja suunnittelualueen länsiosa on pääosin käytössä viereisen asuinkerrostalon pysäköintialueena.



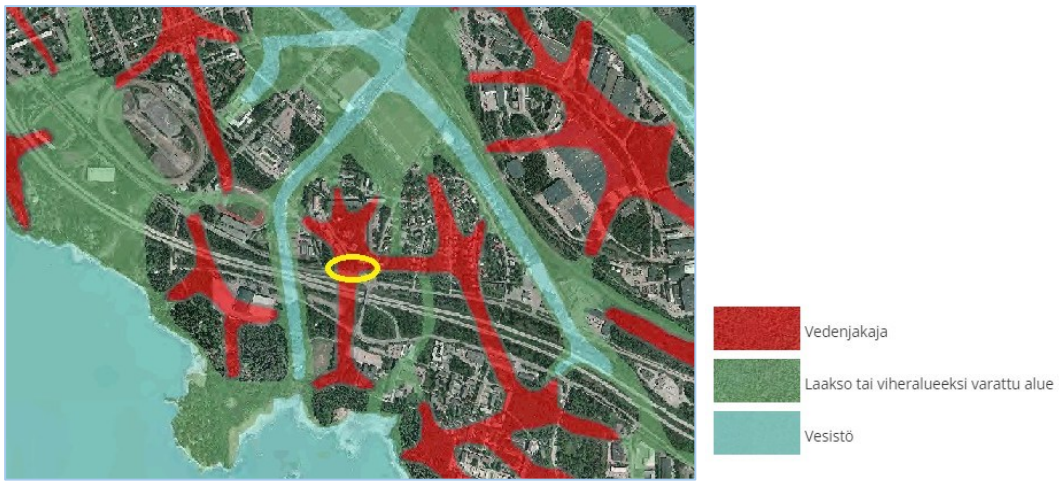
Suunnittelualueen rajaus ilmakuvassa sinisellä.

3.1.2 Maisema

Suunnittelualue kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan. Pohjanmaan maisemarakenteeseen vaikuttaa voimakkaasti ainutlaatuinen ja yhä jatkuva maankohoaminen, jonka nopeus on paikasta riippuen 5–8 mm vuodessa. Maiseman perusrakenne harjuselänteineen ja jokilaaksoineen ohjaa veden kulkua, ja lakeusvyöhykkeen harjuselänteet ovat huuhtoutuneet vähäravinteiseksi ja laaksopainanteet täyttyneet hienorakeisesta aineksesta. (Pohjanmaan liitto.)

Vaasan maiseman perusrungon muodostavat kumpareketjut ja niiden väliset laaksopainanteet. Kumpareet ovat matalia, vähäravinteisia ja karuja. Ne ovat usein hyvin kivikkoisia

moreenimäkiä. Laaksot puolestaan ovat runsasravinteisia, usein kymmeniä metrejä paksuja savipatjoja, jotka on raivattu viljelykseen lähes heti meren alta paljastuttuaan. Asutus on rakennettu kumpareketjuihin ja laaksot ovat pääosin jääneet rakentamattomiksi pelloiksi tai kosteikoiksi. Kumpareiden lakiosassa maaston korkeimmat kohdat, kalliot ja kivikot, ovat usein jääneet myös rakentamatta. Suunnittelualue sijoittuu Suvilahden-Purolan selänteen eteläosaan, Hietalahden-Purolan laaksoalueen itäpuolelle n. 9,7 – 11,3 metriä mpy. Laaksot jatkuvat maatuvan suistoalueen kautta merenlahtina moreeniniemekkeiden väliin muodostaen matalia fladoja, jotka ovat vain rajallisesti mereen yhteydessä olevia matalia lahtia. Laakson keskellä saattaa sijaita syvempiä kosteikkopainanteita tai merestä kuroutuneita glo-järviä. (Vaasan kaupunki 2024; Vaasan viheraluejärjestelmä 2030.)



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maisemarakennekartassa keltaisella (Vaasan kaupungin karttapalvelu 2024).

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, mutta suunnittelualue sijaitsee varsin näkyvällä paikalla Korkeamäen asuinalueen edustalla, välittömästi valtatien 3 pohjoispuolella. Suunnittelualueelle ja suunnittelualueelta on avoimet näkymät sekä Eteläiselle Kaupunginselälle sekä Vaasan keskustan ja Laihian suuntaan. Suunnittelualue liittyy vahvasti osaksi Vaasan kaupungin sisääntuloväylän maisemaa.



Näkymä Vaasan kaupungin suunnasta tullessa. Suunnittelualue sijaitsee kuvassa vasemmalla. Kuva: Helena Iltanen.

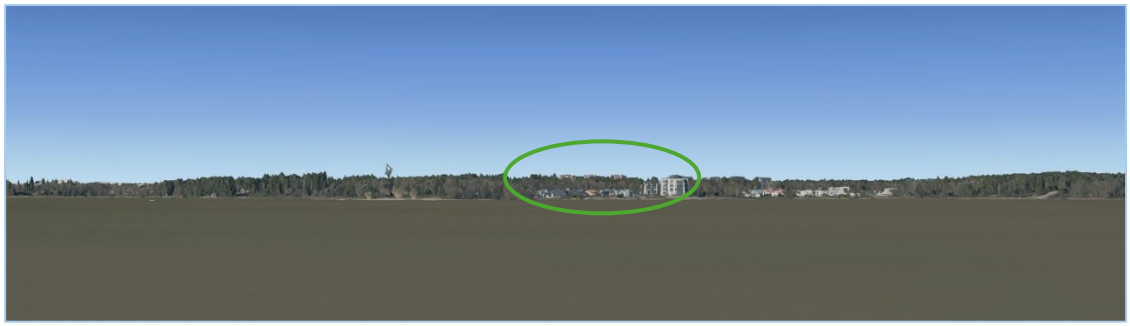


Kuva valtatien 3 ylittävältä sillalta (Hirventie). Suunnittelualue sijaitsee edessä vasemmalla. Kuva: Street Smart by Cyclomedia-sovellus, OpenStreetMap.

Suunnittelualue sijoittuu Korkeamäen olemassa olevan asutuksen välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee tällä hetkellä 7-kerroksisia sekä 3- ja 4-kerroksisia kerrostalorakennuksia.



Korkeamäen olemassa olevaa kerrostalorakentamista. 7-kerroksiset rakennukset näkyvät Eteläiselle Kaupunginselälle. Kuva: Eija Kangas.



Kuva Eteläiseltä Kaupunginselältä. Suvilahden asuinalue sijaitsee heti rannan tuntumassa ja taustalla erottuu Korkeamäen olemassa olevat punatiiliset 7-kerroksiset kerrostalot. Kuva: Helena Iltanen.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee eteläboreaalisella ilmastovyöhykkeellä, jossa valtapuuna on kuusi. Vaasan alueella tavallisin luontotyyppi on tuore kangasmetsä. Meri vaikuttaa vahvasti alueen ilmastoon. Keväällä ja alkukesällä meri viilentää rannikkoseutuja ja saaristoa, kun taas syksyllä ja alkutalvella meren lämpö lauhduttaa ilmastoa merkittävästi. Vuoden keskilämpötila on noin +4 - +5 astetta ja vuotuinen sademäärä noin 500 mm. Kasvukauden pituus on tyypillisesti 160 – 180 päivää. Eteläboreaaliselle vyöhykkeelle tyypillisiä eläinlajeja ovat muun muassa siili, metsäkauris, rusakko ja mustarastas. Pohjanmaan rannikolla linnusto on runsas ja koostuu sekä pesivistä että merenkurkun kautta muuttavista lintulajeista, jotka vierailevat alueella keväisin ja kesäisin. Pohjanmaan maakunnan alueella esiintyy lisäksi eniten liito-oravia Suomessa. Vaasan kaupungin pinta-alasta 12 % on suojeltu joko kaavalla tai Natura 2000 -suojeluverkostolla ja osuus on erittäin suuri muihin Suomen kaupunkeihin verrattuna (Pohjanmaan liitto; ilmastoopas.fi; Vaasan kaupunki 2024).

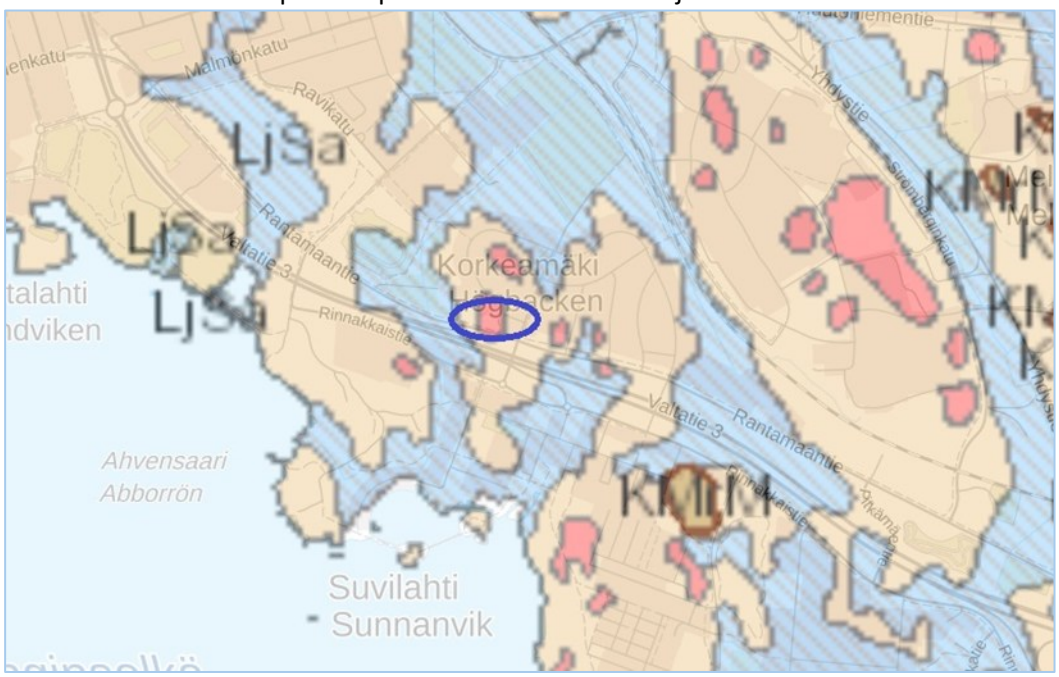
Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla alueella eikä alueella ole jäljellä luonnontilaisia alueita. Suunnittelualueen länsiosa on osin puustoinen ja puustoa kasvaa harvakseltaan myös Hirventien varrella suunnittelualueen itäosassa. Suunnittelualueelta on laadittu luontokartoitus 31.8.2022 (Vaasan kaupungin kaavoitus), jossa maastokatselmuksen lisäksi tarkistettiin mm. suunnittelualueen läheisyydessä tiedossa olevat liito- oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä kartoitettiin alueen pesimälinnusto- sekä lepakkokanta. Suunnittelualueelle tehtiin yhteensä seitsemän maastokäyntiä 17.3. – 15.8.2022 välisenä aikana. Tausta-aineistona käytettiin Vaasassa vuosina 2006–2021 tehtyjä liito-orava- ja luontoselvityksiä sekä Vaasan kaupungin metsäsuunnitelman kuviotietoja 2020–2030. Lisäksi tarkistettiin kaupungin luontotietokannassa olevat tiedot lähialueilla sijaitsevista suojeltujen lajien esiintymisalueista.

Luontokartoituksen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppejä eikä alueelta löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain 49 § (nyk. luonnonsuojelulaki 9/2023 § 78) mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Suunnittelualueella tapahtuvilla maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallista vaikutusta mahdollisille liito-oravan kulkureiteille. Selvitysalueen pohjois- ja eteläpuolella on tiedossa lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pesimälintuja alueella oli erittäin vähän, vain variksen ja talitiaisen arvioitiin mahdollisesti pesivän selvitysalueella. Lepakoiden osalta selvitettiin lajiryhmän aiemmat esiintymistiedot. Lepakkokartoituksessa ei löydetty luonnonsuojelulain 49 §:n (nyk. luonnonsuojelulaki 9/2023 § 78) mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueen yllä havaittiin neljä saalistelevaa pohjanlepakkoa. Kartoituksen tulosten

perusteella arvioidaan, että alueella ei ole lepakoille merkittäviä yli kymmenen yksilön lisääntymis- tai ruokailualueita. Mikäli alueella tehdään rakennusten purkamisia, tulee rakennusten sisätilat tarkistaa lepakoiden päiväpiilojen varalta. Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä. Maastossa arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä kuten viitasammakoita.

3.1.4 Maaperä

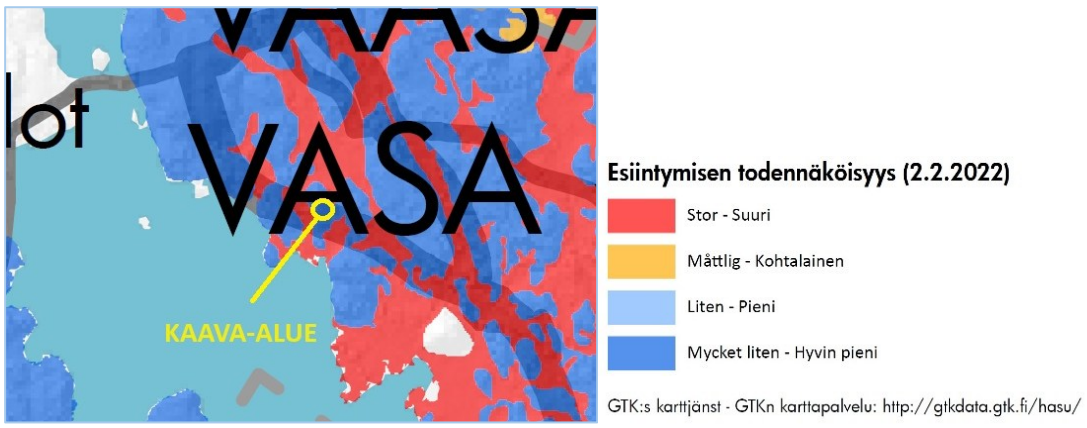
Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja kalliota.



Suunnittelualueen sijainti ympyröity maaperäkartassa sinisellä (Maankamara, GTK).

<u>Happamat sulfaattimaat</u>

Suunnittelualueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni, mutta suunnittelualueen lähiympäristössä esiintymisen todennäköisyys voi olla jopa suuri.



Suunnittelualueen sijoittuminen keltaisella suhteessa happamien sulfaattimaiden esiintymiseen (Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 teemakartta, GTK).

3.1.5 Vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren päävesistöalueeseen ja Välialueen 3. jakovaiheen valuma-alueeseen (83V127). Suunnittelualueen hulevedet purkautuvat suunnittelualueelta kohti Eteläistä Kaupunginselkää. Suunnittelualue on ollut osa Vaasan keskustan osayleiskaavaa varten laadittua hulevesiselvitystä (Vaasan kaupungin kaavoitus 2015). Selvityksessä määritettiin vesien valuma-alueet, valumissuunnat sekä valumakertoimet. Valuma-alueet jaettiin 30 osa-alueeseen, joille määritettiin hulevesimäärä ja valittuihin mitoitussateisiin perustuva hulevesi virtaama. Lisäksi tavoitteena oli tarkastella mahdollisia paikkoja erilaisille hulevesien käsittelymuodoille. Selvityksen yhteenvedon mukaan pääasiallisena hulevesien kerääntymisalueena toimivat Eteläinen ja Pohjoinen Kaupunginselkä, sekä Onkilahti. Hulevedet tulisi selvityksen mukaan käsitellä ennen niiden päätymistä mataliin merenlahtiin ja selvityksessä on ehdotettu erikseen paikkoja kosteikkojen rakentamiseen. Lisäksi hulevettä tulisi selvityksen mukaan viivyttää ja imeyttää huleveden syntypaikalla tai sen läheisyydessä.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Korkeamäen asuinalueella Vaasan keskustasta valtatietä 3 noin 2,5 km kaakkoon. Korkeamäki on saanut nimensä Vaasan nykyisestä keskustasta Vanhaan Vaasaan johtavan Rantamaantien korkeimman mäen mukaan ja Korkeamäki on selkeästi kahden eri tyyppisen asuntoalueen muodostama kokonaisuus: kerrostaloalue kaupungin keskustan puolella ja vaiheittain rakennettu omakotialue. Omakotialueen eri osat on rakennettu 1950- ja 1960-luvuilla ja edustavat tyylipuhtaasti omia aikakausiaan. (Vaasan kaupunki 2024.)

Suunnittelualueella sijaitsee toimintansa lopettanut ja tällä hetkellä tyhjillään oleva vanha ostoskeskusrakennus ja välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella levittäytyy Korkeamäen kerrostaloalue. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee valtatie 3 sekä Rantamaantie ja suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu Korkeamäen omakotitaloalue. Suvilahden asuinalue sijoittuu suunnittelualueen sekä valtatien 3 eteläpuolelle.



Suunnittelualueella sijaitseva vanha ostoskeskusrakennus. Kuva Karhuntieltä kohti itää. Taustalla oikealla Suvilahden kerrostaloja. Kuva: Eija Kangas.



Hirventien ja Rantamaantien risteysalue. Suunnittelualue sijaitsee kuvassa vasemmalla. Kuva: Eija Kangas.



Suunnittelualuetta vastapäätä Karhuntien pohjoispuolella sijaitseva kerrostalorakennus. Kuva: Eija Kangas.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Strömbergin teollisuusalue suunnittelualueen ja Korkeamäen asuinalueen koillispuolelle on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

3.1.8 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet

Suunnittelualueella ei ole erityistä potentiaalia yleiseen virkistyskäyttöön eikä aluetta ole kaavassa erikseen osoitettu virkistysalueeksi, mutta Rantamaantien ja valtatien 3 aiheuttamaa meluhaittaa vasten pienehkö vihreä ja metsäinen alue luultavasti lisää alueen asumisviihtyvyyttä.

3.1.9 Väestö ja työpaikat

Tilastokeskuksen väkiluvun ennakkotilaston mukaan Vaasan väkiluku helmikuun lopussa 2025 oli yhteensä 70 413 ja koko Vaasan seudun (seutukunta) yhteensä 111 419. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Vaasan seudun asukasluku tulisi vuonna 2045 olemaan noin 116 019.

Vaasan seudulla työllisten osuus työvoimasta on yli 92 % (07-09/2024) ja uusien avoimien työpaikkojen määrä on 412 (10/2024). Merkittävimmät työllistäjät toimialoittain (2022) ovat teollisuus sekä terveys- ja sosiaalipalvelut. Pendelöintitilastot lisäksi kertovat, että Vaasa on työssäkäyntialueena suhteellisen laaja ja Vaasassa käydään paljon töissä noin 100 km säteeltä. (Vaasan kaupunki 2024.)

3.1.10 Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen Korkeamäen asuinalueen välittömään läheisyyteen valtatien 3 ja Rantamaantien liikenneyhteyksien varrelle. Korkeamäen alueella ei päiväkodin lisäksi ole juurikaan muita palveluita, vaan lähin päivittäistavaraliike (K-market) sijaitsee Suvilahdessa alle puoli kilometriä suunnittelualueesta etelään. Vaasan keskustan palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta noin 2,5 km luoteeseen ja Liisanlehdon kaupan keskittymä suunnittelualueelta noin 3,5 km itään. Srömberg Parkin yrityspuisto/teollisuusalue sekä Rantamaantien pääosin autoliikkeistä koostuva kaupan alue sijaitsevat välittömästi Korkeamäen omakotialueen itä- ja koillispuolella.

3.1.11 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtatien 3 liikennevirtojen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueelle kuljetaan lännestä ja idästä valtatien 3 eritasoliittymän tai Rantamaantien kautta Hirventielle ja siitä Karhuntielle. Valtatien 3 liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 11 453 ajoneuvoa/vrk ja Rantamaantien rampilla noin 717 ajoneuvoa/vrk (Liikennetiedot/Velho, Väylävirasto). Rantamaantie on osa erikoiskuljetusreittiä (7 x 7 x 40 m).

Rantamaantien pohjoispuolella itä-länsisuunnassa sekä Hirventien itäpuolella etelä-pohjoissuunnassa kulkee erillinen yhdistetty jalankulku ja pyöräilyväylä. Karhuntien varrella on korotettu jalankulkuväylä.

Suunnittelualueelle kulkevat kaupungin joukkoliikenteen linjat 7 ja 30. Joukkoliikennepysäkki sijaitsee aivan suunnittelualueen eteläpuolella Rantamaantien varressa.

Liikennemelu ja melu- ja tärinäselvitys

Suunnittelualue sijaitsee osittain valtatien 3 ja Rantamaantien liikenteen melualueella, jolloin osassa suunnittelualuetta melun ohjearvot päivä- ja yöaikaisesta maksimimelutasosta ylittyvät. Suunnittelualueelta on laadittu melu- ja tärinäselvitys käsillä olevan asemakaavatyön valmisteluvaiheessa (Sitowise 2023) sekä päivitetty melu- ja tärinäselvitys kaavaehdotusvaiheessa (Sitowise 2025). Kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on tarkasteltu tilaajalta saadun asemapiirustuksen mukaisesti. Selvityksissä kaava-alueen melu- ja tärinävaikutuksia on arvioitu tieliikenteen ennustevuoden 2040 liikennetietojen avulla. Suunnittelualuetta on myös sivuttu Vaasan keskustan osayleiskaavatyön 2040 sekä Suvilahden asemakaavoituksen yhteydessä laadituissa meluselvityksissä.

Ote melu- ja tärinäselvityksen (Sitowise 2025) kuvasta 3:



Kuva 3 Selvityksessä tarkasteltu maankäyttö (Arkkitehtipalvelu Oy, ehdotussuunnitelma VE1.1, 1.4.2025).

Liikennetärinä ja runkomelu

Tärinän asumismukavuuden häiritsevyyden arviointiin käytetään VTT:n julkaisussa ”Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa” esitettyä rakennusten värähtelyluokitusta, joka on esitetty taulukossa 3. Runkomelun osalta on selvityksessä ohjearvona käytetty 35 dB.

Taulukko 3 Suositus rakennusten värähtelyluokituksesta.

Värähtely-luokka	Kuvaus värähtelyolosuhteista	$v_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyitä)	≤ 0,10
B	Suhteellisen hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset voivat havaita värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä)	≤ 0,15
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa (Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	≤ 0,30
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla (Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	≤ 0,60

Kuva melu- ja tärinäselvityksen taulukosta 3 (Sitowise 2025), jossa on esitetty suositus rakennusten värähtelyluokituksesta. Luokka A kuvaa hyviä asuinolosuhteita, joissa ihmiset eivät yleensä havaitse

värähtelyitä. Luokka B kuvaa suhteellisen hyviä asuinolosuhteita, joissa ihmiset voivat havaita värähtelyitä, mutta ne eivät ole häiritseviä. Luokka C kuvaa suositusta uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa, jossa keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöstä. Luokka D kuvaa olosuhteita, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla, ja jossa keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöstä.

Selvityksen mukaan kaavan suunnittelualue sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä radasta, joten rautatien aiheuttama liikennetärinä ei vaikuta kaavan suunnittelualueella häiritsevästi. Kumipyöräliikenne kykenee aiheuttamaan aistittavaa liikennetärinää vain erittäin pehmeillä alueilla tien pinnan ollessa epätasainen. Suunnittelualueella rakennukset perustetaan kovan pohjan varaan, joten alueen teidän ja katujen kumipyöräliikenteen ei laskennallisesti arvioida aiheuttavan tärinäongelmia.

Rautatien liikenteestä aiheutuva laskennallisesti arvioitu runkomelun riskivyöhyke ulottuu noin 65–70 metrin etäisyydelle radasta. Koska suunnittelualue sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä radasta ei runkomelu ole suunnittelualueella ongelma. Kumipyöräliikenteen (Vt3 merkittävin) aiheuttama runkomelun riskialue on noin 20 metrin levyinen, eikä ulotu suunnittelualueelle. Muut alueen kadut ja tiet eivät laskennallisesti arvioiden aiheuta runkomelua väylän välittömän läheisyyden ulkopuolella.

Johtopäätöksenä selvityksessä todetaan, että liikennetärinän ja runkomelun osalta tilanne kaavan suunnittelualueella on suotuisa. Yli 500 metrin etäisyys rataan mahdollistaa sen, että tärinää ja runkomelua ei tarvitse erityisesti huomioida suunnittelussa. Alueen teidän ja katujen kumipyöräliikenne ei aiheuta laskennallisesti arvioituna liikennetärinä- tai runkomeluongelmaa suunnittelualueella.

Melu

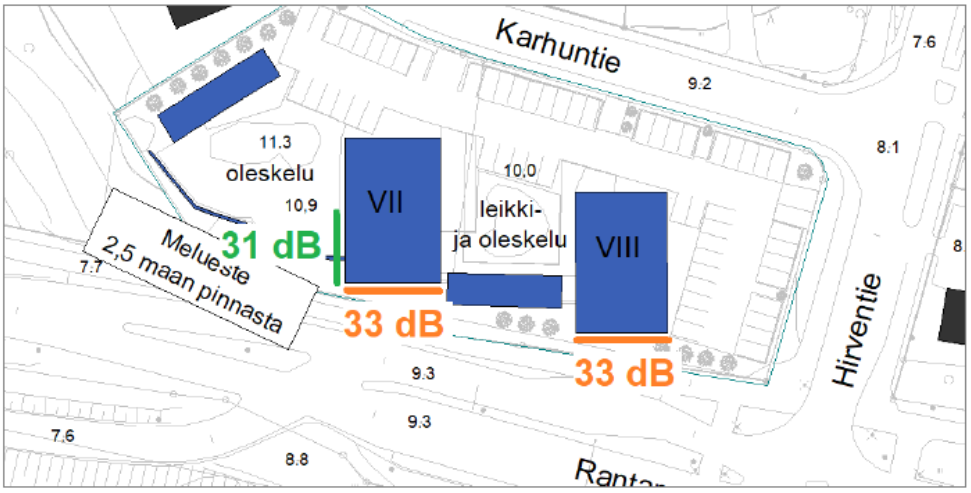
Selvitysalueella on melun osalta oleskelualueiden ohjearvoina käytetty päiväajalle 55 dB ja yöajalle 45/50 dB. Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen (Δ*L*) määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden ohjearvoja, jotka ovat päiväajalle 35 dB ja yöajalle 30 dB. Uuden rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänitasoerovaatimus Δ*L* on vähintään 30 dB. Selvityksen mukaan nykytilanteessa kaava-alueella päiväajan keskiäänitaso on valtaosalla alueesta yli ohjearvon 55 dB. Ohjearvo alittuu lähinnä vanhan liikerakennuksen suojan puolella valtatiehen nähden. Merkittävimmät melulähteet alueelle ovat Rantamaantien ja Valtatie 3:n liikenne.

Selvityksessä todetaan, että melun ohjearvot toteutuvat suunnitelman mukaisilla ulko-oleskelualueilla, kun ulko-oleskelualueet sijoitetaan rakennusten tai meluesteiden suojaan. Meluesteen korkeuden tulee olla vähintään 2,5 m maanpinnasta. Päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai alle valtaosalla uusien asuinrakennusten julkisivuista. Keskiäänitaso ylittää 65 dB eteläisillä julkisivuilla sekä osassa kerroksia 7-kerroksisen asuinrakennuksen läntisellä julkisivulla. Näiden osalta suositellaan parvekkeiden sijaan viherhuoneita ja asuinhuoneiden avautumista myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Muilla julkisivuilla parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin. Parvekkeilla melutaso on +1…3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso, joten ohjearvo ylittyy parvekkeilla niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu päivällä yli 52 dB melutaso tai yöllä yli 42 dB melutaso. Tämä tarkoittaa kaikkia julkisivuja ja lähes jokaista asuinkerrosta, joten kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan. Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52–64 dB, tai yöaikaiset

melutasot 42–54 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2–4 dB.

Etelään avautuville julkisivuille suositellaan kaavassa annettavan ääni-tasoerovaatimus Δ*L* = 33 dB. Lisäksi 7-kerroksisen asuinrakennuksen läntiselle julkisivulle suositellaan osaan julkisivua annettavan äänitasoerovaatimus Δ*L* = 31 dB (Kuva 6). Muilla seinustoilla äänitasoerovaatimukseksi riittää ääniympäristöasetuksen vähimmäisvaatimus 30 dB.

Ote melu- ja tärinäselvityksen (Sitowise 2025) kuvasta 6:



Kuva 6 Vähimmäisvaatimusta 30 dB korkeammat julkisivujen äänitasoerovaatimukset.

Suositukset kaavamääräyksille ja jatkosuunnittelulle
Selvityksen mukaan uusille asuinkerrostaloille suositellaan eteläisille julkisivuille kaavaan äänitasoerovaatimukseksi vähintään 33 dB. Lisäksi 7-kerroksisen asuinrakennuksen läntiselle julkisivulle suositellaan kaavaan äänitasoerovaatimukseksi vähintään 31 dB. Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan rakennusten ja/tai meluesteiden suojaan liikennemelulta. Liikennetärinän ja runkomelun osalta ei ole tarvetta kaavamääräyksiin.

Rakennuslupavaiheessa suositellaan tarkistamaan meluselvityksessä käytetyt liikenne-ennusteet, ja mikäli ne ovat merkitsevästi muuttuneet, päivittämään melulaskennat niiden mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa laskennallisesti, että valitaan kullekin parvekkeelle riittävästi eristävä parvekelasitus ja suunnitellaan tarvittaessa muu parvekkeen akustointi ohjearvojen saavuttamiseksi.

3.1.12 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja alue on liitettävissä kunnallisverkostoon (vesijohto, viemäri, hulevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne).

3.1.13 Maanomistus

Entisen ostoskeskuksen tontti on yksityisomistuksessa ja yleisen pysäköintialueen omistaa Vaasan kaupunki.

3.1.14 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta tai alueen välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa liikennemelun lisäksi erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

3.2 Suunnittelutilanne

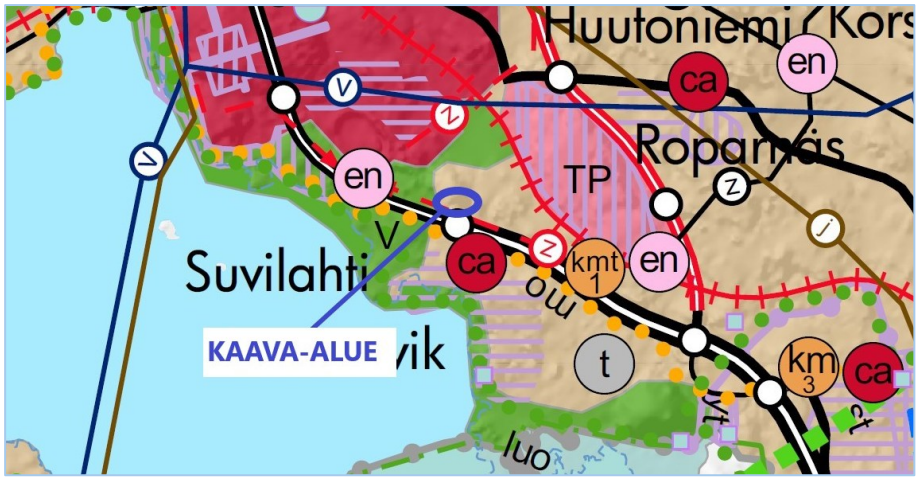
3.2.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja muut päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Uudet alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, jossa kaavamuutoksen tavoitteita ovat mm. hyviin yhteyksiin perustuvan aluerakenteen tukeminen, riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edistäminen sekä yhdyskuntarakenteen eheyden turvaaminen. Kaavahanketta koskee myös terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteet, jonka mukaisesti kaavamuutoksella pyritään mm. ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia terveys- ja ympäristöhaittoja.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja tuli voimaan 11.9.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti (nykyinen alueidenkäyttölaki). Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvasi Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen vaihekaavat. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 sai lainvoiman 8.1.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeeksi (kk-1) sekä lentoliikenteen estevapaaksi vyöhykkeeksi (sv). Kaava-aluetta koskee myös kehittämisperiaatemerkintä Vaasa-Seinäjoki-kehittämisvyöhyke. Valtatien 3 pohjoispuolelle on osoitettu voimansiirtojohdon yhteystarve (z).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti sinisellä.

A

Taajamatoimintojen alue

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.

Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheytä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

kk-1

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

Suunnittelusuositus: Maankäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.

Vaasa-Seinäjoki -kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva vyöhyke.

Suunnittelumääräys: Vyöhykettä tulee kehittää siten, että vyöhykkeellä edistetään pendelöintiä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota toimivien matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien sekä joukkoliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn kehittämiseen. Merenkurkun laivaliikenne sekä lento- ja junayhteydet tulee turvata. Vaasan sataman, Vaasan lentoaseman ja Vaasan matkakeskuksen sekä Isonkyrön, Tervajoen ja Laihian liityntäasemien liityntäliikennettä ja saavutettavuutta tulee kehittää.



Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämien estevapaat vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Alueelle suunniteltavien ja toteutettavien rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158 §:n vaatimukset. Vyöhykkeelle sijoitettavista tavanomaista ja/tai esterajoituspintaa korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Liikenne- ja viestintäviraston kanssa.

Voimansiirtojohdon yhteystarve

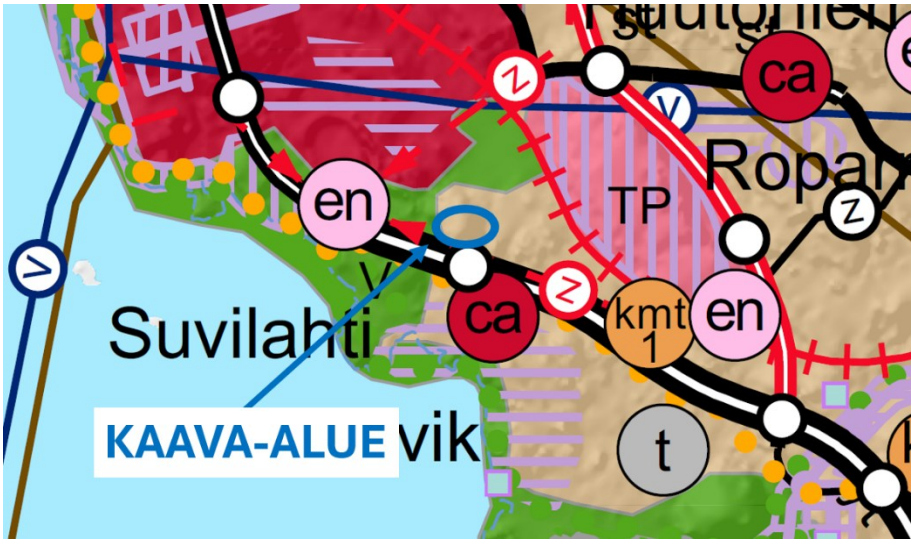
Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimansiirtojohtojen yhteystarpeita. Johtolinjauksen tarkka sijainti määräytyy tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelumääräys: Vahvistettaessa ja rakennettaessa voimansiirtojohtoja tulee ensisijaisesti käyttää nykyisiä johtoaukeita. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Suunnittelusuositus: Mahdollisuuksien mukaan tulisi käyttää maakaapeleita.

<u>Pohjanmaan maakuntakaava 2050</u>

Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kokouksessaan 7.4.2025. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kattaa koko maakunnan ja käsittelee kaikki alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat yhteiskunnan osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan ensisijaisesti päivitettävät aihealueet ovat olleet energiahuolto ja kiviaineshuolto. **Voimaan tullessaan** Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2050 osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan 2040 tavoin taajamatoimintojen alueeksi (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeeksi (kk-1) sekä lentoliikenteen estevapaaksi vyöhykkeeksi (sv). Kaava-aluetta koskevat kehittämisperiaatemerkintä Vaasa-Seinäjoki-kehittämisvyöhyke sekä valtatien 3 pohjoispuolelle osoitettu voimansiirtojohdon yhteystarve (z).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti ympyröity sinisellä.

Suunnittelualuetta koskevia maakuntamääräyksiä on maakuntakaavassa 2050 täydennetty seuraavasti:

- Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

  Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat.

  Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

  Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin.

  Suunnittelusuositus: Alueidenkäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.

- Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke

  Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva liikennevyöhyke.

  Suunnittelumääräys: Vyöhykettä tulee kehittää kestävää pendelöintiä edistäen. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota toimivien matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien, sekä joukkoliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn kehittämiseen. Merenkurkun laivaliikenne sekä lento- ja junayhteydet tulee turvata. Vaasan

sataman, Vaasan lentoaseman ja Vaasan matkakeskuksen sekä Laihian liityntäaseman liityntäliikennettä ja saavutettavuutta tulee kehittää.

- Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

  Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Kokkola-Pietarsaaren lentoasemien lentoturvallisuuden edellyttämät estevapaat vyöhykkeet.

  Suunnittelumääräys: Vyöhykkeellä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden sekä kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Alueelle suunniteltavien ja toteutettavien rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida ilmailulain 158 §:n vaatimukset.

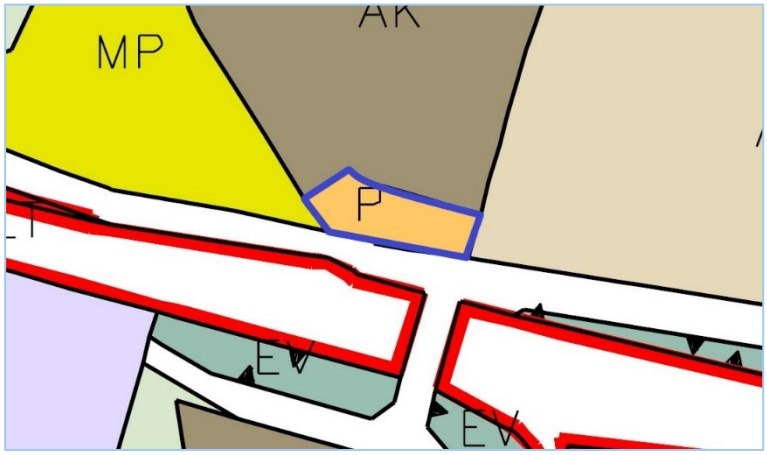
- Voimansiirtojohdon yhteystarve (z)

  Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimansiirtojohdon yhteystarve. Johtolinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

  Suunnittelumääräys: Vahvistettaessa ja rakennettaessa voimansiirtojohtoja tulee ensisijaisesti käyttää nykyisiä johtoaukeita. Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa tulee huomioida muu alueidenkäyttö, maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

<u>Yleiskaava</u>

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Yleiskaavassa alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.



Suunnittelualueen ohjeellinen sijainti yleiskaavassa sinisellä.

Kaavoitettavaa aluetta koskevat yleiskaavan merkinnät ja määräykset:

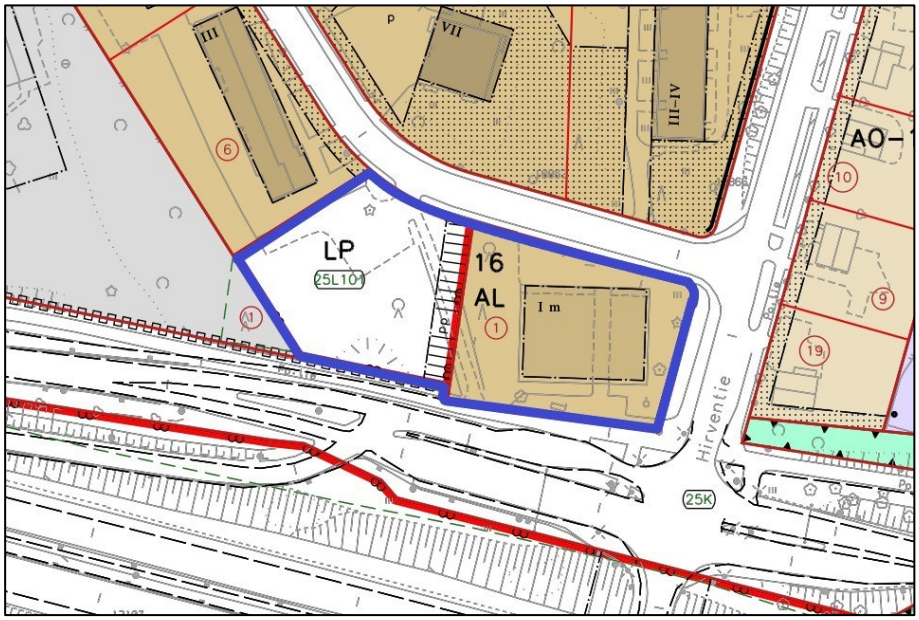
P

Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue
Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

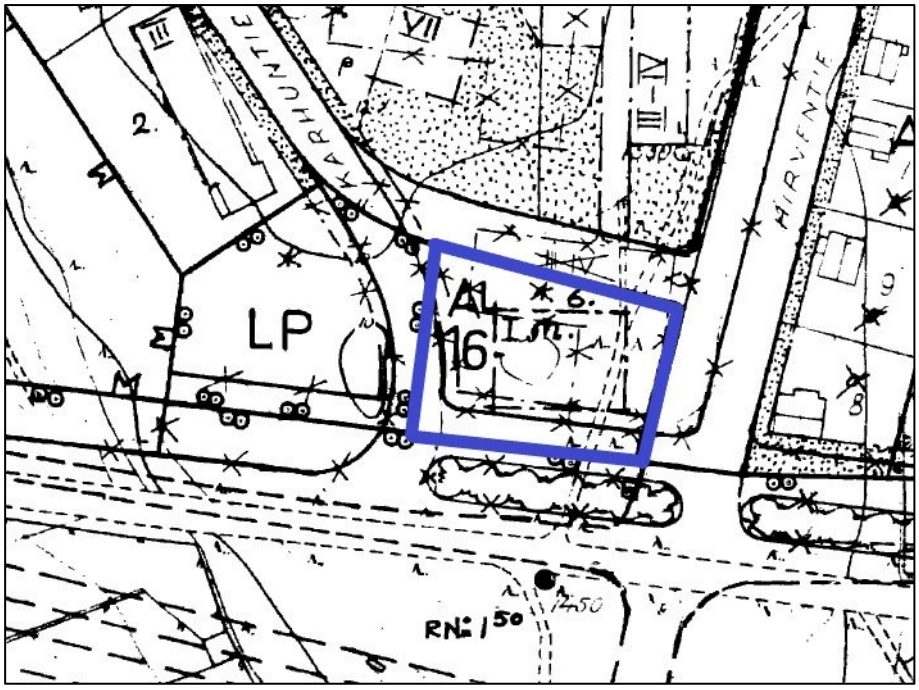
Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kiinteistöllä 905-25-16-1 on voimassa asemakaava nro 346, joka on vahvistettu sisäministeriössä 17.4.1964. Kaavassa kiinteistön käyttötarkoitus on AL[1]; myymälätontti, jolle saadaan rakentaa yksi ainakin E-luokan mukainen, enintään 2-kerroksinen asuin- ja myymälärakennus sekä yksi ainakin E-luokan mukainen talousrakennus. Tontin alasta saadaan enintään 1/5 rakentaa. Rakennus on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennuksen sijoituksen hyväksyy kaupungin maistraatti. Katon kaltevuus saa olla enintään 30°. Tontille on varattava yksi autopaikka/asunto ja liiketiloja varten yksi autopaikka kutakin täyttä kerrosalan 100 m² kohti ja näistä on autosuojiksi varattava vähintään 25 % ja vähintään yksi.

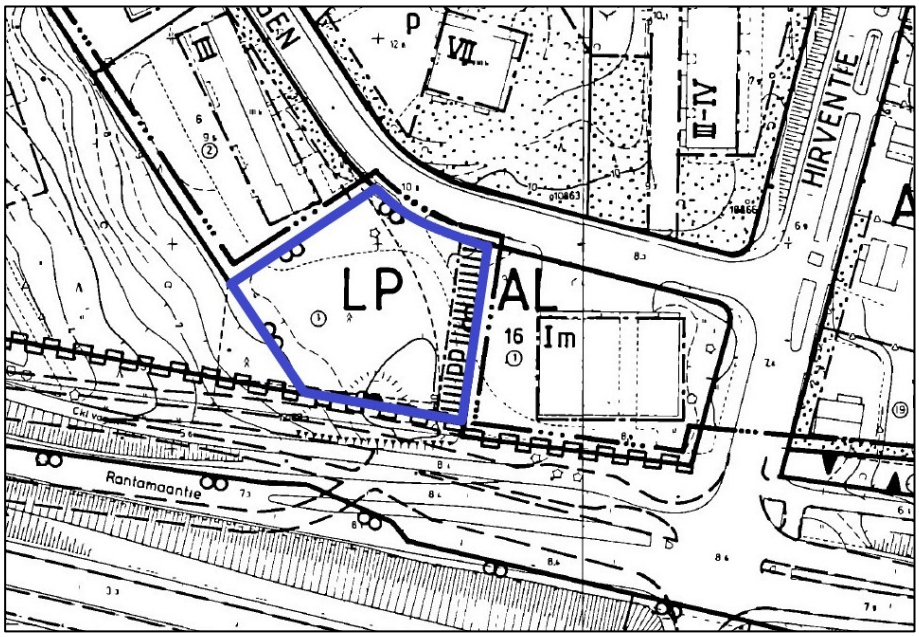
LP-alueen kiinteistöllä 905-25-9906-101 on voimassa asemakaava nro 724, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1988. Alue on kaavoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jonka itäosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä



Ote asemakaavasta nro 346, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä.



Ote asemakaavasta nro 724, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä.

Vaasan kaupungin strategia

Kaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa Vaasan kaupunginstrategian 2022 – 2025 tavoitteita, jotka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.2.2022. Strategian päätavoitteina mainitaan mm. Vaasa energiapääkaupunkina, Vaasan väkiluku on 100 000, työpaikkojen määrän kasvattaminen sekä hiilineutraalius (vuonna 202X).

Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019
Vaasan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.12.2019 uuden kaupungin maapoliittisen ohjelman. Ohjelman mukaan uudisrakentaminen tulisi ohjata pääsääntöisesti asemakaavoitetuille alueille, jotta yhdyskuntarakenteen ja palvelutuotannon kehitystä voitaisiin suunnitelmallisesti ohjata. Ohjelman tavoitteina on mm. varmistaa osaltaan riittävä tonttitarjonta asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden mahdollistamiseksi sekä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttö.

Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040
Vaasan kaupungin kaupallisen selvityksen 2040 yhtenä keskeisenä tavoitteena on ollut selvittää, miten keskustalla ja muilla kaupan alueilla on potentiaalia kehittyä nykyistä toimivammiksi kaupalliselta tarjonnaltaan. Kaupallisessa selvityksessä on tutkittu Vaasan kaupungin kaupallisia keskuksia ja kauppapalveluiden toimivuutta nykyhetkessä. Selvityksessä on analysoitu kauppapalveluiden kehitysmahdollisuuksia ja sijoitusvaihtoehtoja, joilla voidaan tulevaisuudessa parantaa kaupan palveluverkon toimivuutta.

Pohjakartta
Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 13.12.2022.

Rakennusjärjestys
Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Vaasan kaupungissa on ryhdytty rakennusjärjestyksen uudistamiseen, sillä 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Rakennusjärjestyksen luonnos on ollut nähtävillä 26.3.–24.4.2025.

Rakennuskielto
Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoja.

Tonttijako
Alueella on voimassa seuraavat tonttijaot:

- 905 500 / 07.07.1965

Johtorasitteet
Suunnittelualueella ei ole johtorasitteita. Johtorasitteet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella toteutuneilla katualueilla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lakea Oy on anonut asemakaavan muuttamista tontilla 905-25-16-1 ja allekirjoittanut kiinteistökaupan esisopimuksen koskien tonttia 905-25-16-1 sekä sillä sijaitsevaa liikerakennusta osoitteessa Karhuntie 1. Tavoitteena on vanhan ostoskeskusrakennuksen korvaaminen asuinrakentamiskohteella.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 30.11.2022 asemakaavoituksen käynnistämisestä kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä. Asemakaavan muutos ja laajennus on kuulutettu vireille 17.1.2023. Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen kahden asuinkerrostalon rakentaminen, joiden yhteyteen olisi mahdollista sijoittaa vähäisesti myös liiketilaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, liite 3) on laadittu 4.1.2023 ja päivitetty 2.12.2024 ja 20.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat ja yritykset.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
    - Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Konsernihallinto, Ympäristötoimi ja Vaasan Vesi.
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
    - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan museo, Puolustusvoimat/Logistiikkalaitos, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, Vaasan Sähkö Oy/Sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy/Kaukolämpöyksikkö, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Loihde Oyj, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Korkeamäen asukasyhdistys ja Suvilahtiseura ry.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu 17.1.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.1.–31.1.2023 välisen ajan (14 pv) ja siitä on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille nähtävilläolosta on tiedotettu kirjeitse tai sähköpostilla.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana on järjestetty 2.1.2025 asemakaavan yleisötilaisuus Vaasan pääkirjaston draamasalissa, jossa kaavaluonnosta on esitelty yleisölle ja jossa osallistujilla on ollut mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide asemakaavaluonnoksesta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomais- ja työneuvotteluita. Kaikissa kolmessa kaavan kuulutusvaiheessa pyydetään viranomaisilta ja yhteistyötahoilta lausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on varmistaa alueen lisärakentamisen soveltuvuus ympäristöön ja kaupungin sisääntuloväylältä avautuvaan näkymään. Uusien asuinkerrostalojen mahdollistaminen asemakaavan muutoksella edellyttää myös yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen huomioimista. Hankkeen myötä alueelle tulisi syntyä lisäarvoa uusien palveluiden muodossa. Asumisen laadun varmistaminen edellyttää läheiseltä moottoritieltä kantautuvan liikennemelun torjumista ja alueelta poistuvien puiden korvaamista aluetta elävöittävillä istutuksilla. Kaavaehdotusvaiheessa tarkentuneena tavoitteena on päätetty, että Rantamaantieltä Karhuntielle kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä ei ole asemakaavan muutoksessa mahdollista säilyttää.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² ja asunnoista vähintään 25 % tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).

Yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun osoitettua istutettua pihatilaa tulee osoittaa 10 m² per asunto. Autopaikkanormit tulevat pysäköintipolitiikasta, joka asumisen osalta on 1 ap/85 k-m² ja pyöräpysäköinnin osalta 1 pp/30 k-m² sekä saman verran säältä suojattua tilaa. Asuntoa kohti varastotilaa ilman käytäviä tulee olla 2h + k ja sitä pienemmillä 2 m² ja 3h + k ja sitä isommilla 3 m².

4.3.2 Toimijan tavoitteet

Toimijan tavoitteena on osoittaa asemakaavan muutoksessa asuinrakennusoikeutta tontille 905-25-16-1 vähintään 2500 k-m². Mikäli kaavoitusta edistetään myös tontin 905-25-9906-101 osalta niin toimijan tavoitteena on, että molemmat tontit huomioidaan kaavallisesti yhtenä kokonaisuutena, joka osoitetaan ensisijaisesti Lakea Oy:n käyttöön.

Toimijan tavoitteena on, että asemakaavan muutoksen mukainen kaavamääräys autopaikkavaateesta olisi enintään 1ap/85 k-m² ja autopaikat tulisi olla myytävissä, eli autopaikat sallittaisiin rakennettavan kohteeseen.

4.3.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa poiketaan voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista. Suunnittelualue on voimassa olevassa Vaasan yleiskaavassa osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P) ja suunnittelualueen AL-tontilla (25-16-1) sijaitsee tällä hetkellä toimintansa lopettanut vanha ostoskeskusrakennus. Tontin pinta-ala on verrattain pieni esimerkiksi kattavien lähipalveluiden sijoittumiseksi ja toisaalta Suvilahden kaupunginosakeskuksen palvelut sekä Liisanlehdon kaupallinen alue sijaitsevat melko lyhyen etäisyyden päässä suunnittelualueesta. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue osoitetaan voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa mahdollistetaan myös liiketoiminnan harjoittaminen siten, että Hirventien puoleisen rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat toteutetaan siten, että tiloissa on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Kaavamuutoksessa ei kuitenkaan osoiteta rakennusoikeutta erikseen liiketoimintaan.

<u>Poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta</u>
Kaava-alue on alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P), jolloin käsillä oleva asemakaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista. Kaavamuutoksessa kaava-alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksessa kuitenkin mahdollistetaan vähäisen liiketilan sijoittuminen 8-kerroksisen kerrostalorakennuksen 1. kerrokseen, jossa kaavamääräyksen mukaan varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaa asuinaluetta täydentäen on perusteltua sekä kaupungin strategian että maapoliittisen ohjelman tavoitteiden kautta sekä yleisemmin Vaasan seudun työssäkäyntialueen kasvun ja kehityksen sekä lisääntyvän asuntotarpeen myötä.

Asemakaavan muutosalue on verrattain pieni kaupallisten palveluiden sijoittumiseksi ja kaupan ja palveluiden kehitys nojaa yhä enemmän suurempien kaupan alueiden edelleen kasvuun, jolloin pienet myymälät ovat lopettaneet ja uudet myymälät ovat olleet aikaisempaa suurempia. Korkeamäen alueelta katsottuna lähin päivittäistavaraliike palveluineen sijaitsee valtatien eteläpuolella Suvilahden alueella alle puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Vaasan keskustan palvelut sijaitsevat noin 2,5 km ja Liisanlehdon kaupan keskittymä noin 3,5 km etäisyydellä kaava-alueesta. Vaasan kaupallisen selvityksen 2040 mukaan varsinkin päivittäistavarakaupan kehityksessä on yleinen pitkän ajan suuntaus ollut myymäläverkon harveneminen, mutta käytössä oleva liikepinta-ala on samaan aikaan kasvanut. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on tällä hetkellä suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön painopistealueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lisäksi kasvavista kauppakeskuksista on tullut monialakeskuksia, joissa on kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluita sekä viihde- ja vapaa-ajan palveluita. Tilanne on tosiallisten lähipalveluiden kannalta haasteellinen, kun palvelut sijoittuvat yhä enemmän suurempiin palvelukeskittymiin.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 sekä Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 Suvilahti ja Liisanlehto on osoitettu merkinnällä keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca).

Kohdemerkinnällä osoitetaan lähipalvelukeskukset, jossa kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset alueen lähipalveluille. Liisanlehtoon on osoitettu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä (km3).

4.3.4 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kokonaisuudessaan kaava-alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu asuinrakennusoikeutta kahdelle asuinkerrostalolle yhteensä 4775 k-m² (2500 k-m² ja 2275 k-m²) ja maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yhteistiloihin tms. yhteensä 900 k-m², jakautuen asuinrakennuksiin 300 + 300 k-m² ja talousrakennuksiin 150 + 150 k-m².

Vaasan kaupungin uuden linjauksen mukaan pyöräpysäköintivaatimus on asuinrakentamiselle 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa polkupyörän perävaunuille, erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkoiluvälinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Kaavaprosessin alkuvaiheen tavoitteena oli osoittaa kaavamuutosalueelle kaksi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet ovat 6 ja 8 kerrosta. Suunnittelutyön tarkennuttua tultiin tulokseen, että 6-kerroksisen rakennuksen sijaan 7-kerroksinen rakennus on pienehkölle alueelle soveltuvampi erityisesti sen kapeamman massoittelun vuoksi. Samankokoinen 6-kerroksinen rakennus olisi vaatinut enemmän rakennuspinta-alaa, jolloin rakennusmassa olisi leveydeltään ja pituudeltaan peittänyt maisemaa 7-kerroksista enemmän. Pysäköintialue sekä leikki- ja oleskelualueet olisivat 6-kerroksisen rakennuksen yhteydessä muodostuneet ahtaammiksi, ja lisäksi rakennuksen maanalaiset rakenteet olisi jouduttu tekemään katualueelle, koska yksi rakennuksen nurkista olisi ulottunut kiinni korttelinrajaan.

Asemakaavan muutokselle asetettuja tavoitteita on jouduttu kaavaluonnoksen jälkeen vähäisesti tarkistamaan, jotta tavoite viihtyisän elinympäristön mahdollistamisesta toteutuisi niin kaava-alueella kuin kaava-alueen ympäristössäkin. Kaavaehdotusvaiheessa asuinkerrostalojen ja talousrakennusten rakennusaloja on siirretty hieman länteen, jotta Hirventien ja kerrostalojen väliin jää enemmän tilaa varjostusten vähentämiseksi omakotitalojen piha-alueille ja jotta kontrastia uudisrakennusten sekä Hirventien varren matalan omakotitaloalueen välillä saadaan vähennettyä. Myös tontinrajaa on kaavaehdotusvaiheessa siirretty länteen siten, että Rantamaantien suuntainen talousrakennuksen rakennusala sijoittuu puolittain kummankin tontin alueelle. Kaava-alueelle on Hirventien varteen osoitettu autokatosten rakennusala sekä istutettavaa aluetta. Talousrakennusten rakennusalat on kaavaehdotusvaiheessa päätetty sijoittaa sekä Rantamaantien suuntaisesti että korttelialueen länsiosaan osin maisemallisista syistä, mutta osaltaan myös torjumaan Rantamaantien ja Valtatien 3 aiheuttamaa liikennemelua. Edellä mainittujen muutosten vuoksi Rantamaantieltä Karhuntielle kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä ei ole asemakaavan muutoksessa mahdollista säilyttää, jotta asuinkerrostalon ja Hirventien väliin jäisi riittävästi etäisyyttä.

Asuntojen keskikokovaatimusta on kaavaehdotusvaiheessa pienennetty 50 m²:stä 45 m²:een Syy asuntojen keskikoon pienentämiseen on Vaasan alueella pula erityisesti pienistä ja keskeisellä sijainnilla olevista asunnoista, joiden kysyntä on viime vuosina noussut nopeasti

kaupungin väkiluvun ja etenkin opiskelijamäärien kasvun seurauksena. Uuden linjauksen mukaan asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² ja asunnoista vähintään 25 % tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).

Suunnittelun tavoitteiden kannalta pidetään tärkeänä arvona ja laatutavoitteena, että kadunvarren autokatokset muodostuvat lyhyistä osista, joiden väliin jää istutustaskuja puille. Tämä tosin tarkoittaa, että pysäköintialue kokonaisuudessaan vaatii korttelialueen sisällä enemmän tilaa. Suurin osa pysäköintialueen autopaikoista on osoitettu kuitenkin kaksipuoleisina, joka on maankäytöllisesti tehokkaampaa pienillä ja ahtailla alueilla, joissa viihtyvyyden ja maisemakuvan vuoksi tilaa halutaan varata myös vihreille alueille puineen ja istutuksineen. Alueella halutaan säilyttää ja lisätä vihreitä elementtejä myös siksi, että alueen äänitaso pehmenee laajemmalta alueelta, eikä rakentamisen myötä alue korvaudu vain kovilla pinnoilla.

4.3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

4.1.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.1. – 31.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipidettä osallisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin yhteensä 9 lausuntoa. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin.

<u>Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (31.1.2023):</u>

Liikenneympäristö:
Suunnittelualue rajautuu Rantamaantiehen, joka on 7 x 7 x 40 m erikoiskuljetusreitti. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee valtatien 3 melualueella. ELY-keskus huomauttaa, ettei se osallistu meluntorjunnan kustannuksiin.

Alueidenkäyttö:
ELY-keskus toteaa, että kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida hulevesien käsittely sekä myös mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen.

ELY-keskus varaa itsellään lausuntomahdollisuuden kaavan valmisteluvaiheisiin. Mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat mukaan lukien hankkeen yhteydessä tehtävät selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Kaavaselostukseen lisätään mainінta, että Rantamaantie on erikoiskuljetusreitti.

<u>Erillisverkot Oy (26.1.2023):</u>
Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Seuraavissa kaavavaiheissa Erillisverkot Oy:ltä ei ole enää tarpeen pyytää lausuntoa.

Korkeamäen asukasyhdistyksen lausunto:

- Asumisen lisäksi rakentamisella on turvattava, että Korkeamäellä on saatavilla nykyisen ja lisääntyvän asukasmäärän tarpeisiin palveluja, jotka nyt puuttuvat koko alueelta Suvilahden alue huomioon ottaen. Uusille palveluille on tarvetta myös Suvilahden puolella, jossa on tapahtunut voimakasta lisärakentamista viime vuosina ja vuosikymmeninä.
- Korkeamäellä on tarvetta palveluille, joita ei lähistöltä löydy. Esimerkiksi (elintarvike)kioski, kuntosali, apteekki, pankkiautomaatti, elokuvateatteri jne. Tällä hetkellä alueella ei ole mitään palveluja, kun ostokeskuksen tilat ovat tyhjillään. Ikääntyvien korkeamäkeläisten tulisi saada palveluita, jotka voisivat olla rollaattorimatkan päässä, ei invataksin varassa.
- Ilmaisu ”Alueen palveluiden turvaamiseksi pyritään lisäksi osoittamaan kerrosalaa vähässä määrin myös lisäpalveluille” on epämääräinen ja siitä ei ilmene millaisia tiloja ja kuinka paljon palveluille ollaan suunnittelemassa.
- Vaikka ostokeskuksen tilat eivät ole käytössä, on alueen pysäköinti jo tällä hetkellä hankalaa vähäisten pysäköintitilojen vuoksi. Niin asuntojen kuin palvelujen lisärakentaminen edellyttävät, että pysäköintiin varataan riittävästi tilaa ja otetaan huomioon koko lähialueen pysäköintitarve.
- Jalankulku Karhuntieltä linja-autopysäkille kulkee ostokeskuksen kaupungin puoleisessa päädyssä kulkevan polun kautta. Tulevassa kaavassa ja rakentamisessa on turvattava esteetön kulku pysäkille.
- Hirventien molemmin puolin olevien talojen sekä Karhuntien alkupään talojen näkymät muuttuvat voimakkaasti. Tämä tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Rakennusten korkeus on tässä olennainen tekijä.
- Meluvallin rakentaminen on maisemallisesti liikenteellisesti haastavaa, koska rakennukset tulisivat sijaitsemaan niin lähellä moottoritietä, myös silta sekä kadut vaikeuttavat meluvallin rakentamista.
- Rakennusten sijoittelusta ei tässä vaiheessa ole tietoa. Metsikön kaataminen ja rakentaminen muuttavat näkymää laajemminkin Korkeamäen alueelta.

Kaavoituksen vastine:
Korkeamäen asukasyhdistyksen lausunnossa on tuotu hyvin esille tilanne, jossa lähipalveluille olisi tarvetta, mutta palvelut ovat usein keskittyneet ja ryhmittyneet kasvukeskuksiin isompien päivittäistavarakauppojen yhteyteen. Korkeamäen alueelta katsottuna lähin päivittäistavaraliike palveluineen sijaitsee valtatien eteläpuolella Suvilahden alueella alle puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Vaasan keskustan palvelut sijaitsevat noin 2,5 km ja Liisanlehdon kaupan keskittymä noin 3,5 km etäisyydellä kaava-alueesta. Vaasan kaupallisen selvityksen 2040 mukaan nykyisessä markkinatilanteessa eteenkin pienet myymälät ovat lopettaneet ja uudet myymälät ovat olleet aikaisempaa suurempia. Varsinkin päivittäistavarakaupan kehityksessä on yleinen pitkän ajan suuntaus ollut myymäläverkon harveneminen, mutta käytössä oleva liikepinta-ala on samaan aikaan kasvanut. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on tällä hetkellä suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön painopistealueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lisäksi kasvavista kauppakeskuksista on tullut monialakeskuksia, joissa on kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluita sekä viihde- ja vapaa-ajan palveluita. Tilanne on tosiallisten lähipalveluiden kannalta haasteellinen, kun palvelut sijoittuvat yhä enemmän suurempiin palvelukeskittymiin.

Tosiasia on, että Korkeamäen alueella tällä hetkellä sijaitseva vanha ostoskeskusrakennus ei palvele enää nykyaikaisena liiketilana tai houkuttele liikkeenharjoittajia. Lisäksi edellä mainitut Suvilahden ja Liisanlehdon sekä myös keskustan palvelut sijaitsevat verrattain lyhyen etäisyyden päässä kaava-alueesta, joka vaikuttaa suoraan kaupan tai palveluiden kannattavuuteen alueellisen sijoittumisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetaan palvelujen sijaan asumista, jolla pyritään eheyttämään nykyisen ostoskeskusrakennuksen aluetta sekä mahdollistetaan myös vähäisen liike- ja toimistotilojen sijoittuminen kaava-alueelle määräämällä 8-kerroksisen rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat toteutettavaksi siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Rakennuksen 1. kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Kaavamuutoksessa yleinen pysäköintialue (LP) sekä nykyisen ostoskeskuksen tontti osoitetaan osaksi asuinkerrostalojen korttelia 16 (AL). Korttelialueelle osoitetaan korttelin 16 käyttöön tarvittavat pysäköinti-, oleskelu- ja piha-alueet sekä ulkovarastot ja kulkuyhteydet. Kaavamuutoksessa ei valitettavasti voida varmistaa tai järjestää riittävästi pysäköintipaikkoja koko Korkeamäen alueen tarpeisiin, vaan kaavamuutos keskittyy ainoastaan kaava-alueen korttelin 16 sisäisen pysäköinnin järjestämiseen.

Kaavamuutos tulee muuttamaan alueen maisemaa, kun entisen ostoskeskusrakennuksen tilalle mahdollistetaan kahden kerrostalorakennuksen rakentaminen kahdelle tontille jakautuen. Asuinkerrostalojen korkeudet ovat 7 ja 8 kerrosta. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan uudisrakennusten sijoittuminen suhteessa Karhuntien pohjoispuolella sijaitseviin 7-kerroksisiin kerrostalorakennuksiin, joiden ylimmistä kerroksista aukeaa näkymät Eteläiselle Kaupunginselälle sekä laajemmin Korkeamäen asuinalueen ympäristöön. Kaavamuutoksessa edellä mainittuja näkymiä Eteläiselle Kaupunginselälle on pyritty turvaamaan siten, että korkeampi 8-kerroksinen rakennus osoitetaan Hirventien puoleiselle tontille ja matalampi 7-kerroksinen rakennus edellisen länsipuolelle siten, että uudisrakennus sijoittuu etelä-pohjoissuuntaisesti suhteessa Karhuntien pohjoispuolella sijaitseviin lounais-koillissuuntaisiin 7-kerroksisiin rakennuksiin. Lisäksi Karhuntien pohjoispuolella olemassa olevat 7-kerroksiset rakennukset sijaitsevat maastossa hieman korkeammalla (13,6 m mpy), kuin kaava-alueen uudisrakennukset (9,7 -10,4 m mpy). Hirventien länsipuolella sijaitsevien 4-kerroksisten rakennusten pääasiallinen näkymäsuunta on itä ja länsi, jolloin näiden rakennusten eteläpuolelle sijoittuvilla uudisrakennuksilla ei ole välitöntä vaikutusta rakennusten ikkunoista avautuviin näkymiin.

Kaavamuutoksessa jalankulkuväylä Karhuntieltä Rantamaantielle säilyy, mutta sen sijainti siirtyy hieman länteen.

Kaavatyön aikana tutkittiin myös 6-kerroksisen asuinrakennuksen sijoittamista kaava-alueelle 7-kerroksisen sijaan. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tultiin kuitenkin tulokseen, että 6-kerroksinen asuinrakennus olisi massoittelultaan muodostunut raskaammaksi ja peittänyt alueen maisemaa 7-kerroksista enemmän, vaikkakin rakennus olisi ollut yhtä kerrosta matalampi. Lisäksi 6-kerroksisen rakennuksen yhteydessä kaava-alueen leikki-, oleskelu ja pysäköintialueet olisivat muodostuneet liian ahtaiksi.

Kaava-alueen toimintoja on pyritty rajaamaan erilaisin elementein suhteessa kaava-alueen ympäristöön. Kaava-alueen länsi- ja pohjoisrajoille on osoitettu viherkattoisina toteutettavat autokatokset ja Hirventien ja Rantamaan puoleisille rajoille on osoitettu istutettavia alueita sekä ulkovarastorakennukset. Ulkovarastorakennukset toimivat myös melusuojauksina.

Kaavan suunnittelussa on tärkeänä lähtökohtana kokonaisrakentamisen sopeuttaminen ympäristöönsä siten, että kaava-alueella säilytetään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa alueen vehreyden ja puistomaisen yleisilmeen säilyttämiseksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan erikseen puilla ja pensailla istutettavia alueen osia, lisätään alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä mm. viherkatoilla sekä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta (viherkerroin).

Pohjanmaan liitto (30.1.2023):
Asemakaavan muutos ei ole voimassa olevan Vaasan yleiskaavan 2030 tavoitteiden mukainen ja tämä tulisi selvitä myös kaavan suunnitteluasiakirjoista.

Kaavoituksen vastine:
Asemakaavan poikkeamista voimassa olevasta yleiskaavasta käsitellään ja perustellaan kaavaselostuksessa kaavaluonnosvaiheesta kertovassa kappaleessa 4.3.6.

Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo (31.1.2023):
Korkeamäen asuinalue on suurimmalta osalta toteutunut 1964 vahvistetun asemakaavan mukaan. Asemakaava-alueen länsiosassa on omakotialue, jonka vanhin osa on rakentunut jo 1950-luvulla ja sitä on laajennettu 1960-luvun kaavan mukaan. Alueen länsiosaa kiertää kehämäisessä muodostelmassa pienemmät asuinkerrostalot, kehän keskellä muutama pistetalo sekä pitkät asuinkerrostalomassat. Alueella on runsaasti korkeaa puustoa, joka pehmentää alueen yleisilmettä. Karhuntien asemakaavoitettava alue sijaitsee alueen eteläisemmässä osassa. Museo katsoo, että Korkeamäen asuinalue edustaa aikansa tyypillistä hyvin suunniteltua lähiöaluetta. Asemakaavatyössä tulee ottaa Korkeamäen asuinalueen luonne ja arkkitehtuuri lähtökohdaksi uuden asuinkorttelin suunnittelussa. Alueen luonteeseen sopimattomat uudisrakennukset rikkovat helposti tämän arvokkaan kokonaisuuden. Entinen ostoskeskus- ja tuleva asuinkerrostalokortteli on hyvin näkyvällä paikalla moottoritien varrella.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Uudisrakentaminen pyritään sopeuttamaan ympäröiviin alueisiin ja etenkin Korkeamäen asuinalueen ominaispiirteisiin sekä kaupungin sisääntuloväylältä avautuvaan näkymään.

Suvilahti-Seura ry (27.1.2023):
Mielestämme suunnitelma on oikeansuuntainen. Pidämme tärkeänä, että asemakaava ottaa huomioon olevaa asutusta ja että, suunnitellun alueen läpi kulkeva kävely- ja pyörätie säilyisi.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Uudisrakentaminen pyritään sopeuttamaan ympäröiviin alueisiin. Kaavamuutoksessa jalankulkuväylä Karhuntieltä Rantamaantielle säilyy, mutta sen sijainti siirtyy hieman länteen.

Telia Finland Oyj (10.1.2023):
Telialla ei ole lausuttavaa otsikon mukaisesta asemakaavasta.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Seuraavissa kaavavaiheissa Telialta ei ole enää tarpeen pyytää lausuntoa.

Vaasan Sähkö Oy (16.1.2023):
Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.

Vaasan Vesi (23.1.2023):
Vaasan Vesi rakentaa LP-alueelle vesihuoltolinjat Karhuntieltä, mikäli tontille tulee vesihuoltoa tarvitsevaa toimintaa.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.

Mielipide A (17.1.2023):
Me täällä Karhuntien 4 asukkaat olemme huolissamme uuden kaavoitetun tontin kerrostalon rakentamisesta. Se ei saisi olla niin korkea, että se peittää meidän merinäköalat. Me emme halua siihen mitään korkeaa kolossia.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Uudisrakentamisen sijoittamisessa pyritään huomioimaan olemassa olevien rakennusten näkymät sekä yleisesti uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja alueen maisemaan. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan uudisrakennusten sijoittuminen suhteessa Karhuntien pohjoispuolella sijaitseviin 7-kerroksisiin kerrostalorakennuksiin, joiden ylimmistä kerroksista aukeaa näkymät Eteläiselle Kaupunginselälle sekä laajemmin Korkeamäen asuinalueen ympäristöön. Kaavamuutoksessa edellä mainittuja näkymiä Eteläiselle Kaupunginselälle on pyritty turvaamaan siten, että korkeampi 8-kerroksinen rakennus osoitetaan Hirventien puoleiselle tontille ja matalampi 7-kerroksinen rakennus edellisen länsipuolelle siten, että uudisrakennus sijoittuu etelä-pohjoissuuntaisesti eli kulmittain suhteessa Karhuntien pohjoispuolella sijaitseviin lounais-koillissuuntaisiin 7-kerroksisiin rakennuksiin. Lisäksi 7-kerroksinen uudisrakennus on tarkoituksella sijoitettu hieman sivuun Karhuntien pohjoispuolella sijaitsevaan 7-kerroksiseen rakennukseen nähden olemassa olevasta rakennuksesta avautuvien näkymien säilyttämiseksi.

4.4 Asemakaavaluonnoksen kuvaus – rakenne ja mitoitus

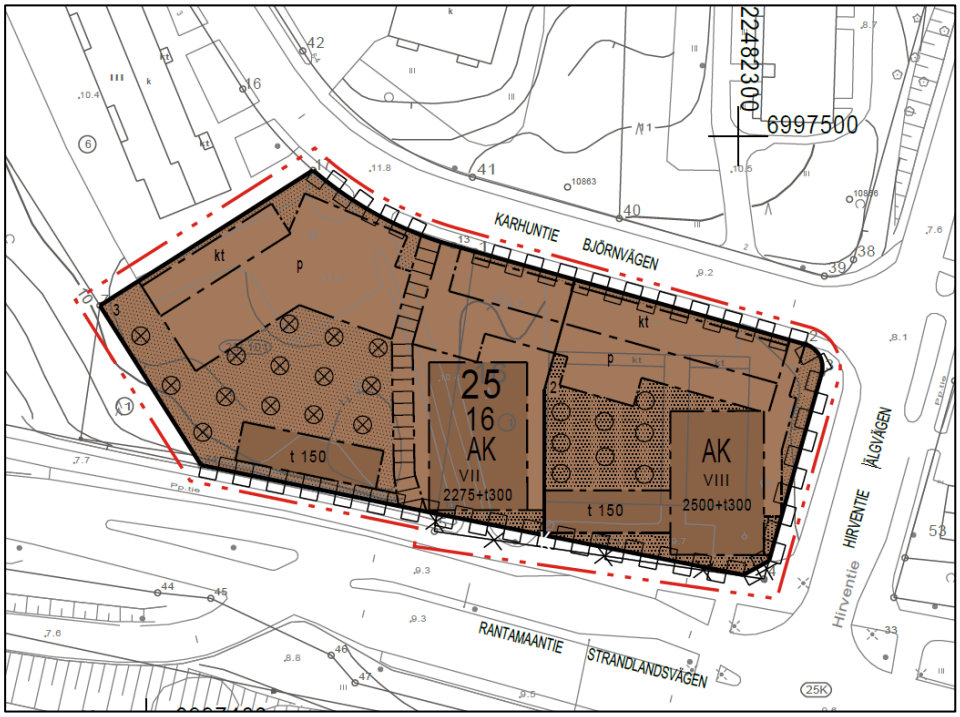
4.4.1 Asemakaavaluonnoksen perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen Korkeamäen asuinalueen eteläosaan. Uudisrakentaminen tulee sijoittumaan välittömästi Rantamaantien pohjoispuolelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä teknisen huollon verkostoon tukeutuen. Korkeamäen asuinalue on perinteikäs ja omaleimainen kokonaisuus ja koostuu selvästi kahdesta erillisestä alueesta: 1960-luvun kerrostaloalueesta sekä eri vuosikymmeninä rakentuneesta omakotitaloalueesta. Kaava-alue sijoittuu näistä ensimmäiseen, jossa sijaitsee pääosin 3-, 4- ja 7-kerroksisia rakennuksia.

Kaavaluonnoksessa uusien kerrostalojen kerrosluvuiksi osoitettiin VII ja VIII, joista 8-kerroksinen sijoittui Hirventien varrelle ja 7-kerroksinen edellisen länsipuolelle. 7-kerroksisen

uudisrakennuksen takana Karhuntien pohjoispuolella sijaitsee tällä hetkellä 7-kerroksisia kerrostaloja, joista on näkymät Eteläiselle Kaupunginselälle. 7-kerroksinen uudisrakennus sijoittuu Karhuntien pohjoispuolen rakennuksiin nähden kulmittain, jotka sijaitsevat maastossa hieman korkeammalla kuin kaava-alueelle sijoittuvat uudisrakennukset. Kaavamääräyksen mukaan uudisrakentaminen tulee korttelialueella sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin.

Liikennemelun torjumiseksi kaavaluonnoksessa osoitettiin Rantamaantien laidalle kaksi ulkorakennusta, joihin voi sijoittaa asukkaiden varasto- ja yhteistiloja. Rakennusten katot tulee toteuttaa viherkattoina. Kaavaluonnoksessa on myös erikseen annettu määräyksiä liittyen asuintilojen sisä-äänitasoon, asuintilojen julkisivujen ääneneristävyysvaikutukseen (äänitasoero) sekä oleskelupiha-alueiden melutasoon. Kaavaluonnoksessa pyrittiin huolehtimaan, että kevyen liikenteen käyttäjillä on jatkossakin mahdollisuus kulkea Karhuntieltä Rantamaantien linja-autopysäkille.



Kuva asemakaavaluonnoksesta, joka on ollut nähtävillä 17.12.2024 – 16.1.2025.

Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen (AK) korttelin 16 tontit 2 ja 3 sekä vähäisesti katualuetta (Rantamaantie) kaava-alueen eteläosaan. Tonteille on osoitettu erikseen rakennusalat asuinkerrostaloille sekä asumista palveleville erillisille talousrakennuksille, joihin voi sijoittaa varastotiloja ja asukkaiden yhteistiloja (t). Tonteille on osoitettu erikseen myös istutettavia ja puustoisena säilytettäviä alueen osia sekä erikseen alueen osat pysäköintiin (p) ja autokatoksille (kt). Tonteille ajo tapahtuu kaavamuutoksen toteutuessa ainoastaan Karhuntieltä. Rantamaantieltä on kevyen liikenteen kulku korttelialueen poikki Karhuntielle.

4.4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,5 ha.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta on osoitettu 0,4856 ha ja katualuetta 0,0090 ha.

Kerrosalat
Asuinkerrostalojen korttelialueelle ja siten koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5675 k-m².

Korttelin 16 tontille 3 on asuinkäyttöön osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2275 k-m² ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. (t) varten yhteensä 450 k-m² (t300 + t150). Tontille 2 on asuinkäyttöön osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m² ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. (t) varten yhteensä 450 k-m² (t300 + t150).

4.4.3 Aluevaraukset

Kortteli 16 tontit 2 ja 3

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asuntoihin liittyviä lasiseinäisiä parvekkeita, kuitenkin enintään 8 m² / asunto.

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä ja yhteisessä käytössä oleviin tiloihin (sauna-, askartelu- ja kerhotilat tms.) sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Asuinhuonekohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:
2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m² / asunto
3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m² / asunto

AK-korttelialueella on ulkoiluvälinevarastotilaa varattava vähintään 2,5 m² / asunto ja yhteistilaa (esim. saunatila, pesula, pyöränhuolto/korjaustila, kerhotila) yhteensä vähintään 2 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m² / asunto.

Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä.

Korttelin 16 tontti 2:
Korttelin 16 tontilla 2 saa rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvia varasto- ja yhteistiloja käyttää liike- ja toimistotiloina. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Rakennuksen 1. kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Rantamaantiehen rajoittuville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita, poislukien tontin 3 rajalla oleva kallioleikkauksen alue.

Katualueet, tontille ajo ja pysäköinti

Kaavamuutoksessa on osoitettu osa nykyisestä tontista 1 Rantamaantien katualueeksi. Tontille ajo on kaavamuutoksessa osoitettu tapahtuvaksi ainoastaan Karhuntien katualueelta.

Korttelin 16 tonteille 2 ja 3 on osoitettu erikseen pysäköimispaikat (p) sekä autokatoksen rakennusalat (kt). Katoksen yhtenäinen seinälinja saa olla enimmillään 25 metriä ja katoksen osat tulee erottaa toisistaan istutuksin. Katokset tulee rakentaa viherkattoisina.

Pysäköintialueet on jäsenneltävä istutuksin. Ajoväylät tulee asfaltoida ja autopaikat päällystää nurmikivellä.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 ap/85 krsm²
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 krsm²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa polkupyörän perävaunuille, erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkovälinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 m² liikehuoneistoala

4.4.4 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja niiden vastineet

2.12.2024 päivätty asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.12.2024 - 16.1.2025. Luonnoksesta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa sekä kaksi mielipidettä. Alla listattuna saatu palaute sekä *kaavoituksen vastine kursiivilla*.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (16.1.2025):

Liikenneympäristö
Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusten massoittelu poikkeaa kaavan yhteydessä laaditun meluselvityksen massoittelusta. Kaavaselostuksessa olisi hyvä perustella meluselvityksestä poikkeavaa massoittelua ja avata tarkemmin sitä, miten valittu massoittelu vaikuttaa

liikenteen aiheuttamien ympäristöhaittojen torjumiseen (esim. verrattuna meluselvityksen massoitteluun). Lähtökohtaisesti asuinrakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan mahdollisimman kauas vilkasliikenteisistä teistä ei pelkästään melun, vaan myös esimerkiksi pölyn ja pienhiukkaspäästöjen takia. Valtatien 3 lisäksi liikenteen ympäristöhaittoja aiheuttaa läheinen katuverkko ja erityisesti Rantamaantie, joka sijoittuu erittäin lähelle asuinrakennuksia kaavaluonnoksen massoittelulla. Kaavaselostuksessa Rantamaantien liikennemääräksi mainitaan 989 ajoneuvoa vuorokaudessa. ELY-keskus huomauttaa, että ko. luku koskee moottoritien rampia, todellisuudessa liikennemäärä Rantamaantiellä on suurempi.

Hulevesien hallinta:
Viherkerroinmenetelmän käyttö ohjaa myös kaavan hulevesien kertymistä ja hallintaa, mikä on hyvä asia. Kaavaselostuksessa tai erillisessä selvityksessä tulisi osoittaa, riittääkö viherkertoimen mukaiset ratkaisut viivyttämään hulevesiä siten, että vastaanottavan hulevesijärjestelmän kapasiteetti riittää vastaanottamaan kaava-alueelta kertyvät hulevedet.

Alueidenkäyttö:
ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksen (AK) käyttötarkoituksessa voisi olla syytä huomioida mahdollinen liike- ja toimistokäyttö esim. pohjakerroksissa.

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. ELY-keskus katsoo, että sen aiemmin esiin tuomat asiat on muilta osin huomioitu, eikä sillä ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:
Kaavaehdotusvaiheessa rakennusten massoittelua ja rakennusalojen sijoittelua on kaavaluonnokseen verrattuna muutettu ja alueelta on laadittu 14.4.2025 uusi meluselvitys vastaamaan kaavaehdotusvaiheen muutoksia. Meluselvitystä käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.1.11 Liikenne – Melu- ja tärinäselvitys. Kaavaehdotuksessa uusille asuinkerrostaloille osoitetaan laaditun selvityksen suositusten mukaisesti eteläisille julkisivuille äänitasoerovaatimukseksi vähintään 33 dB ja 7-kerroksisen asuinrakennuksen läntiselle julkisivulle äänitasoerovaatimukseksi vähintään 31 dB. Selvityksen mukaan melun ohjearvot toteutuvat suunnitellun kaavan ulko-oleskelualueilla, kun ulko-oleskelualueet sijoitetaan rakennusten tai meluesteiden suojaan asemapiirustuksen mukaisesti. Meluesteen korkeuden tulee olla vähintään 2,5 m maanpinnasta. Kaavaehdotuksessa asuintilojen oleskelupiha-alueita koskevassa kaavamääräyksessä määrätään, että melutason ohjearvojen täyttymiseksi oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan liikenteen melulta ja suojausta tulee tehostaa meluaidoilla. Meluaidan korkeus tulee olla vähintään 2,5 metriä maanpinnasta. Selvityksen mukaan liikennetärinän ja runkomelun osalta ei ole tarvetta kaavamääräyksiin.

Rantamaantien liikennemäärä korjataan kaavaselostukseen lausunnossa ehdotetun mukaisesti.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että tarkempi selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

AK-korttelissa tontilla 2 liiketilojen sijoittaminen sallitaan rakennuksen 1. kerroksessa. Kaavamääräyksen mukaan korttelin 16 tontilla 2 saa rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvia varasto-

ja yhteistiloja käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Rakennuksen 1. kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Pohjanmaan liitto (13.1.2025):

Vaasan kaupunki on pyytänyt Pohjanmaan liiton lausuntoa luonnoksesta asemakaavan muutokseksi Korkeamäen asuinalueen korttelissa 16. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden kerrostalon rakentaminen, joiden yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös vähäisiä liiketiloja.

Asemakaava sijaitsee 11.9.2020 voimaan tulleen Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 alueella. Maakuntavaltuusto hyväksyi ehdotuksen Pohjanmaan maakuntakaavaksi 2050 kokouksessaan 16.12.2024. Voimaan astuessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030 on voimassa alueella. Yleiskaavan mukaan asemakaava-alue sijaitsee palvelujen, kaupan ja hallinnon alueella.

Jos asemakaava ei ole yleiskaavan mukainen, suunnittelua ohjaavat maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 ja Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 mukaan asemakaava sijaitsee taajamatoimintojen alueella sekä Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä ja Vaasa-Seinäjoen kehittämisvyöhykkeellä. Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutos on Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 ja Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 mukainen.

Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan museo (15.1.2025):

Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, mutta se sijaitsee varsin näkyvällä paikalla Korkeamäen asuinalueen edustalla, välittömästi valtatien 3 pohjoispuolella.

Korkeamäen asuinalue on kokonaisuutena viihtyisä oman aikansa edustava esimerkki 1950-60-lukujen lähiörakentamisesta. Kerrostaloalueen puiden ympäröimät punatiiliset rakennukset sijoittuvat maastoon seuraten sen muotoja kiemurtelevien katujen varsilla. Kaavoitettavan alueen itäpuolella levittäytyy omakotitaloalue, jonka vanhin rakennuskanta edustaa jälleenrakennuskauden pientalorakentamista. Korkeamäen asuinkorttelista ei löydy kulttuuriympäristöinventointia, eikä niiden kulttuurihistoriallista arvoa siten ole arvotettu, mutta alueella saattaa museon arvioin mukaan olla jopa maakunnallista arvoa modernin arkkitehtuurin edustajana.

Kaava-aineistossa on kyllä arvioitu kaavan vaikutuksia kaukonäkymiin sekä osana Vaasan kaupungin sisääntuloväylän maisemaa. Museo katsoo kuitenkin, että rakennusten sijoittelussa

kaava-alueen sisällä ei ole tarpeeksi otettu huomioon Hirventien itäpuolella sijaitsevaa matalien omakotitalojen rivistöä. Kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo on sijoitettu aivan Rantamaantien ja Hirventien muodostamaan kulmaan. Korkea massiivinen rakennus, joka on sijoitettu hyvin lähelle katua, muodostaa liian jyrkän kontrastin kadun toisella puolella sijaitsevaan matalaan omakotitalojen rivistöön. Museo katsoo, että korkeiden rakennusten sijoittelua kaava-alueen sisällä tulee harkita uudelleen – ottaen huomioon myös vireinen omakotitaloalue.

Kaavoituksen vastine:
Vaikka Korkeamäen asuinalueelta ei ole laadittu erikseen kulttuuriympäristöinventointia, voimassa olevan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 yhteydessä on laadittu mm. maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen inventointi 2014-2016 sekä maakunnallisesti arvokkaat modernit kulttuuriympäristöt Pohjanmaalla (2018). Myös maakuntavaltuuston 16.12.2024 hyväksymän Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaratkaisu kulttuuriympäristöihin liittyen pohjaa edellä mainittuihin kulttuuriympäristöselvityksiin. Selvityksissä painottuu maakunnallisen merkittävyyden arvo, mutta lisäksi selvitettiin alueita sekä kohteita, jotka eivät ole maakuntakaavassa, mutta jotka arvotuksessa voivat osoittautua maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuurimaisemiksi tai rakennetuiksi ympäristöiksi. Nämä ovat kulttuuriympäristöinventoinnin mukaan alueita ja kohteita, jotka ovat KIOSKI-tiedostoissa tai jotka ovat inventoitu 1980-luvulla tai muulla tavalla nousseet esille. Pohjanmaan maakunnan kulttuuriympäristöjä on käsitelty yhteistyössä maakunnan kuntien kanssa sekä viranomaisten ja organisaation asiantuntijoiden kanssa. Lisäksi jokainen kunta on saanut ehdottaa alueita ja kohteita.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 kaavaselostuksen mukaan moderneja kulttuuriympäristöjä koskeva inventointi käsittelee pääosin ajanjaksoa sotien jälkeiseltä ajalta 1940-50-lukujen jälleenrakennuskaudelta tähän päivään saakka. Selvitys tehtiin keräämällä tietoja olemassa olevista inventoinneista, tietokannoista, kartta- ja kuva-arkistoista, kuntien asiantuntijoilta, asianomaisilta viranomaisilta sekä inventoimalla kohteita paikan päällä. Inventoinnissa tarkasteltiin pääasiassa rakennusryhmiä ja aluekokonaisuuksia, jotka arvotettiin kulttuurihistoriallisesta, rakennushistoriallisesta ja maisemallisesti näkökulmasta.

Korkeamäen asuinaluetta ei ole Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 tai 2050 osoitettu maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden joukkoon eikä alueesta ole mainintaa myöskään edellä mainituissa selvityksissä. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että Korkeamäen alueelta ei ole ainakaan maakuntakaavatyön yhteydessä tunnistettu erityisiä maakunnallisesti arvokkaita tai merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja. Tämä toki ei tarkoita, että alue tai kohde ei olisi esimerkiksi paikallisesti arvokas tai merkittävä ja näin ollen erityisesti huomioitava myös alueen suunnittelussa. Laadittavassa asemakaavan muutosehdotuksessa Korkeamäen alueen omaleimaisuus pyritään säilyttämään ja kaavassa osoitetun uudisrakentamisen maisema- ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia minimoimaan mm. massoittelun sijoittelulla, kasvillisuuden ja puuston säilyttämisellä sekä kaavamääräyksellä, jonka mukaan korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin.

Kaava-alueella asuinkerrostalojen ja talousrakennusten rakennusaloja siirretään kaavaehdotusvaiheessa länteen siten, että 8-kerroksisen rakennuksen ja Hirventien väliselle alueelle osoitetaan pysäköintialuetta autokatoksineen. Tarkoituksena on pienentää lausunnossakin esiin tuotua jyrkkää kontrastia uudisrakennusten sekä Hirventien varren matalan omakotitaloalueen välillä ja samalla pehmentää rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja maisemaan.

Suvilahti-Seura (15.1.2025):
Seuralla ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.

Vaasan Sähköverkko (23.12.2024):
Luonnoksen kaavamääräyksissä on otettu hyvin huomioon Vaasan Sähköverkon tarve muuntamolle alueella: ”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot)”. Vaasan Sähköverkolla ei ole muuta huomautettavaa lausuntopyyntöön.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.

Vaasan Vesi (10.12.2024):
Mikäli tonttijako pysyy esitetyn mukaisena, niin Vaasan Vesi rakentaa vesihuoltolinjat toiselle tontille Karhuntien/Hirventien risteyksestä. Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotusvaiheessa kaava-alueen keskellä olevaa tontin rajaa siirretään länteen.

Mielipide A (2.1.2025):
Rakentakaa 8-kerroksinen U-talo, johon ensimmäiseen kerrokseen tulisi autotalli.
Siitä tulee hyvä, koska enemmistö talon vuokralaisista olisi Vamian opiskelijoita.

Kaavoituksen vastine:
Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan 7- ja 8-kerroksisen asuinkerrostalon sijoittuminen kaava-alueelle riittävät pyörä- ja autopysäköintimahdollisuudet huomioiden. Kaavassa pysäköimispaikalle osoitetaan autokatokset Hirventien sekä Karhuntien puoleisille korttelin reuna-alueille.

Mielipide B (2.1.2025):
Omistan omakotitalon Korkeamäellä Hirventiellä. Tonttini sijaitsee aivan suunnitteilla olevien kerrostalojen läheisyydessä. Haluan esittää syvän huoleni ja vastustukseni nykyistä rakennussuunnitelmaa kohtaan, sillä se vaikuttaa merkittävästi sekä omaan että muiden alueen asukkaiden elinympäristöön ja viihtyvyyteen sekä kiinteistöjen arvoon. Ensinnäkin suunniteltujen kerrostalojen sijainti tulee aiheuttamaan huomattavaa varjostusta tontilleni. Taloani vastapäätä oleva kerrostalo estää auringonvalon pääsyn tontilleni, mikä heikentää merkittävästi asumismukavuutta ja laskee tontin arvoa. Nykyinen suunnitelma ei tunnu huomioiva lainkaan sitä, kuinka haitallisesti tällainen varjostus vaikuttaa omakotitaloalueen asukkaisiin. Lisäksi minua huolettaa alueella olevien puiden poiston ja vehreyden vähentymisen vaikutus alueen viihtyvyyteen.

Tähän ratkaisuksi ehdotan, että kerrostalojen asemointia tarkasteltaisiin uudelleen. Nykyisen suunnitelman sijaan Hirventien puolelle voitaisiin sijoittaa puistoalue/oleskelualue tai muu

vihreä tila ja sijoittaa talot kauemmas omakotitaloasutuksesta koostuvasta Hirventiestä ja lähemmäs nykyistä kerrostaloaluetta, mihin on tällä hetkellä suunniteltu pysäköintipaikkoja. Tämä ei ainoastaan ratkaisisi varjostusongelmaa, vaan myös lisäisi alueen sopivuutta ympäröivään alueeseen. Tällainen ratkaisu olisi huomattavasti tasapainoisempi ja huomioisi paremmin nykyisen omakotitaloasutuksen tarpeet.
Kyseenalaistan myös sen, kuinka huolellisesti suunnittelussa on otettu huomioon rakentamisen vaikutukset alueen asukkaisiin. Omakotitaloalue on ollut pitkään rauhallinen ja avara, mutta massiiviset kerrostalot muuttavat tätä merkittävästi. Rakennustyömaan melu ja pöly tulevat rasittamaan asukkaita pitkään, ja valmistuttuaan kerrostalot lisäävät huomattavasti liikennettä ja melua rauhalliseen Korkeamäen asuinalueeseen. Näyttää siltä, ettei omakotitaloasukkaiden etuja ole kunnolla arvioitu päätöksenteossa. Hirventien omakotitalot, omani mukaan lukien, ovat vanhoja kivitaloja, joihin rakennustyömaan aiheuttama tärinä tulee varmasti vaikuttamaan. Haluaisinkin tietää, miten tämä ongelma on otettu huomioon suunnitelmissa.

Lopuksi haluan tuoda esille kysymyksen kerrostalojen sopivuudesta ympäröivään maisemaan. Alueella on perinteisesti ollut matalaa rakennuskantaa, kuten omakotitaloja, ja korkeiden kerrostalojen rakentaminen rikkoo täysin tämän maiseman harmonian. On vaikea ymmärtää, miksi tällainen suunnitelma on ylipäänsä sijoitettu näin lähelle matalaa asutusta. Kerrostalot sopisivat maisemaan paremmin lähempänä Karhuntien mykyisiä kerrostaloja, jossa ne sopivat ympäristöönsä, eivätkä aiheuta näin suurta haittaa jo olemassa oleville asukkaille. Toivon, että nämä näkökohdat otetaan vakavasti huomioon ja että suunnitelmia tarkastellaan uudelleen. Kaikilla alueen asukkailla on oikeus viihtyisään elinympäristöön.

Kaavoituksen vastine:
Kaavaehdotusvaiheessa varjostuksen ehkäisemiseksi asuinkerrostalojen ja talousrakennusten rakennusaloja siirretään länteen kauemmas Hirventiestä siten, että Hirventien ja Karhuntien puoleisille korttelin reuna-alueille osoitetaan autokatosten rakennusala, jossa autokatokset on kaavamääräyksen mukaan toteutettava viherkattoisina ja katokset tulee erottaa toisistaan istutuksin. Asuinkerrostalojen rakennusalojen siirtämisellä pyritään pehmentämään syntyviä varjostuksia sekä pienentämään jyrkkää kontrastia uudisrakennusten sekä Hirventien varren matalan omakotitaloalueen välillä ja sopeuttaa rakentaminen paremmin kaava-alueen ympäristöön. Vehreyden säilyttämiseksi ja lisäämiseksi kaavassa on osoitettu istutettavien alueiden lisäksi metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävää aluetta ns. kovien pintojen vastapainoksi sekä pehmentämään rakentamisen maisemavaikutuksia. Valitettavasti Rantamaantieltä Karhuntielle johtavasta kevyen liikenteen väylästä joudutaan kaavaehdotusvaiheessa luopumaan rakennusalojen siirrosta johtuen.

Rakentamisesta aiheutuva pöly- ja meluhaitta on ymmärrettävistä syistä kaava-alueen ympäristössä asuvien kannalta harmillista ja valitettavaa, mutta onneksi väliaikaista. Rakentamisvaiheessa varmistetaan, että rakentamisesta ei aiheudu haittaa viereisten rakennusten rakenteille.

Uudisrakentaminen kasvattaa alueen liikennöintiä, mutta etenkin autoliikenne keskittyy läheisen omakotitaloalueen tonttikatujen sijaan pää- ja sisääntuloväylille ja erityisesti Hirventien ja Rantamaantien sekä Hirventien ja Karhuntien risteysalueille. Korkeamäen alueella ei sijaitse sellaista palvelutarjontaa, joka erityisesti lisäisi liikennöintiä nimenomaan omakotitaloalueelle päin tai esimerkiksi Karhuntien pohjoispäähän. Kaavassa on varauduttu pysäköintipaikkojen lisääntyvään tarpeeseen sekä huomioitu pysäköintipaikkojen mitoituksessa kevyen liikenteen

tarpeet. Kaava-alue sijaitsee hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, jolloin alue on saavutettavissa myös muutoin, kuin henkilöautolla.

Kaavamuutos tulee muuttamaan alueen ympäristöä ja maisemaa, kun entisen ostoskeskusrakennuksen tilalle mahdollistetaan kahden kerrostalorakennuksen rakentaminen kahdelle tontille jakautuen. Uudisrakentaminen pyritään kuitenkin sopeuttamaan ympäröiviin alueisiin ja etenkin Korkeamäen asuinalueen ominaispiirteisiin sekä kaupungin sisääntuloväylältä avautuvaan näkymään. Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Hirventie jakaa Korkeamäen asuinalueen matalampaan omakotialueeseen sekä korkeampaan kerrostaloalueeseen, joista kaava-alue sijainniltaan sijoittuu näistä selkeämmin jälkimmäiseen. Lisäksi välittömästi kaava-alueen ja samalla Karhuntien pohjoispuolella sijaitsee 7-korroksisia kerrostaloja. Asemakaavan muutoksessa osoitettu uudisrakentaminen vaatii eri aikakausien rakentamisen yhteensovittamista, mutta on sopeutettavissa ympäristöön sekä laajemmin Korkeamäen asunalueen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

4.4.5 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen asuinkerrostalojen rakennusaloja on siirretty varjostusten ehkäisemiseksi hieman länteen ja talousrakennusten rakennusalat sijoitettu uudelleen siten, että toinen talousrakennus sijoittuu Rantamaantien suuntaisesti kahden asuinkerrostalon rakennusalan väliin ja toinen kaava-alueen länsirajalle korttelirajan suuntaisesti pehmentämään kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevasta kerrostalosta kaava-alueelle avautuvia näkymiä. Samalla tontinrajaa on kaavaehdotusvaiheessa siirretty länteen siten, että Rantamaantien suuntainen talousrakennuksen rakennusala sijoittuu puolittain kummankin tontin alueelle.

Rakennusalojen siirrosta johtuen Rantamaantieltä Karhuntielle kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä ei ole asemakaavan muutoksessa mahdollista säilyttää. Pysäköimispaikka kaava-alueen länsiosasta on rakennusalojen siirron yhteydessä siirretty Hirventien puoleiselle kaava-alueen osalle ja alueelle on osoitettu autokatokset Hirventien suuntaiselle korttelinrajalle.

Asuntojen keskikokovaatimusta on kaavaehdotusvaiheessa pienennetty 50 m²:stä 45 m²:een Syy asuntojen keskikoon pienentämiseen on Vaasan alueella pula erityisesti pienistä ja keskeisellä sijainnilla olevista asunnoista, joiden kysyntä on viime vuosina noussut nopeasti kaupungin väkiluvun ja etenkin opiskelijamäärien kasvun seurauksena. Uuden linjauksen mukaan asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² ja asunnoista vähintään 25 % tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).

Päivitetyn meluselvityksen mukaisesti asuinrakennusten eteläisille julkisivulle on määrätty äänitasoerovaatimukseksi 33 dB ja 7-kerroksisen asuinrakennuksen läntiselle julkisivulle 31 dB. Tämän lisäksi asuintilojen oleskelupiha-alueilla melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A). Melutason ohjearvojen täyttymiseksi oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan liikenteen melulta ja suojausta tulee tehostaa meluaidoilla. Kaavamääräyksiä on muutettu/täydennetty siten, että metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävälle alueen osalle saa sijoittaa meluaidan. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että meluaidan korkeus tulee olla vähintään 2,5 metriä maanpinnasta. Tontin rajaa on siirretty noin 5 metriä länteen.

4.4.6 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

4.4.7 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen (AK) korttelin 16 tontit 2 ja 3 sekä vähäisesti katualuetta (Rantamaantie) kaava-alueen eteläosaan. Tonteille on osoitettu erikseen rakennusalat asuinkerrostaloille sekä asumista palveleville erillisille talousrakennuksille, joihin voi sijoittaa varastotiloja ja asukkaiden yhteistiloja (t). Tonteille on osoitettu erikseen istutettavia alueen osia, puilla ja pensailla istutettavia alueen, metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia sekä erikseen aluetta pysäköintiin (p) ja autokatoksille (kt). Tonteille ajo tapahtuu kaavamuutoksen toteutuessa ainoastaan Karhuntieltä. Asuinkerrostalojen eteläisille julkisivuille on äänitasoerovaatimukseksi osoitettu vähintään 33 dB ja 7-kerroksisen asuinrakennuksen läntiselle julkisivulle on äänitasoerovaatimukseksi osoitettu vähintään 31 dB. Asuintilojen oleskelupiha-alueiden suojausta liikennemelua vastaan tulee tehostaa meluaidalla.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,5 ha.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta on osoitettu 0,4856 ha ja katualuetta 0,0090 ha.

Kerrosalat

Asuinkerrostalojen korttelialueelle ja siten koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5675 k-m².

Korttelin 16 tontille 3 on asuinkäyttöön osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2275 k-m² ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. (t) varten yhteensä 450 k-m² (t300 + t150 + t75). Tontille 2 on asuinkäyttöön osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m² ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. (t) varten yhteensä 450 k-m² (t300 + t75) siten, Rantamaantien suuntainen talousrakennuksen rakennusala sijoittuu puolittain kummankin tontin alueelle.

5.1.2 Aluevaraukset

Kortteli 16 tontit 2 ja 3

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asuntoihin liittyviä lasiseinäisiä parvekkeita, kuitenkin enintään 8 m² / asunto.

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä ja yhteisessä käytössä oleviin tiloihin (sauna-, askartelu- ja kerhotilat tms.) sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² ja asunnoista vähintään 25 % tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).

Asuinhuonekohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:
2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m² / asunto
3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m² / asunto

AK-korttelialueella on ulkoiluvälinevarastotilaa varattava vähintään 2,5 m² / asunto ja yhteistilaa (esim. saunatila, pesula, pyöränhuolto/korjaustila, kerhotila) yhteensä vähintään 2 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m² / asunto. Tarvittaessa tonttikohtaisen mitoituksen toteuttamiseen voi hyödyntää yhteisjärjestelysopimusta.

Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä.

Korttelin 16 tontti 2:
Korttelin 16 tontilla 2 saa rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvia varasto- ja yhteistiloja käyttää liike- ja toimistotiloina. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Rakennuksen 1. kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Rantamaantiehen rajoittuville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita, poislukien tontin 3 rajalla oleva kallioleikkauksen alue.

<u>Katualueet, tontille ajo ja pysäköinti</u>
Kaavamuutoksessa on osoitettu osa nykyisestä tontista 1 Rantamaantien katualueeksi. Tontille ajo on kaavamuutoksessa osoitettu tapahtuvaksi ainoastaan Karhuntien katualueelta.

Korttelin 16 tonteille 2 ja 3 on osoitettu erikseen pysäköimispaikat (p) sekä autokatoksen rakennusalat (kt). Katoksen yhtenäinen seinälinja saa olla enimmillään 20 metriä ja katoksen osat tulee erottaa toisistaan istutuksin. Katokset tulee rakentaa viherkattoisina.

Pysäköintialueet on jäsenneltävä istutuksin. Ajoväylät tulee asfaltoida ja autopaikat päällystää nurmikivellä.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 ap/85 krsm²
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 krsm²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa polkupyörän perävaunuille, erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkovälinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 m² liikehuoneistoala

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijoittuu Korkeamäen asuinalueen eteläosaan Rantamaantien, Hirventien ja Karhuntien rajaamalle alueelle, hyvin näkyvälle paikalle suhteessa valtatiehen 3 ja ympäröiviin asuinalueisiin. Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä tyhjillään oleva ostoskeskusrakennus ja kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee Korkeamäen 1950-1960-luvuilla rakentunutta kerrostalo- ja omakotitaloasumista. Valtatien eteläpuolella sijaitsee asuntomessualueenakin 2008 toiminut Suvilahden moni-ilmeinen asuinalue.

Asemakaavan muutoksessa osoitettu uudisrakentaminen poikkeaa Korkeamäen alueen rakennetusta ympäristöstä ja vaatii eri aikakausien rakentamisen yhteensovittamista. Pinta-alaltaan melko pienehkölle kaava-alueelle (0,5 ha) osoitetaan kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 5675 k-m² rakentamisen tehokkuuden ollessa yli e=1.0. Uudisrakentamisen sopeuttamista alueen rakennettuun ympäristöön ja kokonaisuuteen on pyritty tasapainottamaan mm. rakennusten julkisivuun sekä pysäköinti- ja kulkuväylien päällystämiseen liittyvin määräyksin ja korttelialueen eri toimintoja on pyritty jäsentelemään erilaisten istutettavien ja puustoisena säilytettävien alueen osien avulla. Korttelialueelle sijoittuvat ulkorakennukset sekä autokatokset on lisäksi toteutettava viherkattoisina.

<u>Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäännöksiin</u>

Kaava-alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Strömbergin teollisuusalueen valtakuunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) sijaitsee kaava-alueesta noin 600 m koilliseen.

<u>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja tekniseen huoltoon</u>

Kaava-alue on liitettävissä kunnallisverkostoon (vesijohto, viemäri, hulevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne).

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

<u>Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin</u>

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia alueen palveluihin. Kaava-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P) ja osa kaava-alueesta on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu

myymälätontiksi, jolle saa rakentaa myymälärakennuksen (AL). Kaavamuutoksessa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa tontilla 2 sijaitsevan rakennuksen 1. kerroksen varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Negatiivisina vaikutuksina voidaan nähdä kaava-alueen osoittaminen liiketilojen sijaan pääosin asumiseen, mikä heikentää osaltaan esimerkiksi lähipalveluiden sijoittumista alueelle. Toisaalta alueella sijaitseva ostoskeskusrakennus on ollut pidempään tyhjillään ilman halukkaita liikkeenharjoittajia tai palveluntuottajia. Lisäksi lähipalveluiden keskittyminen esimerkiksi Suvilahden alueelle ja laajemmin kaupan keskittyminen esimerkiksi Liisanlehdon alueelle vaikuttaa vääjäämättä siihen, kuinka houkuttelevana kaava-alue ja alueen sijainti nähdään kaupan tai muun liiketoiminnan toimesta. Positiiviset vaikutukset liittyvät kaavamuutoksessa mahdollistettavan liiketoiminnan sijoittumiseen osana alueelle rakentuvaa asuinkerrostalokorttelia. Uudet liiketilat voivat parhaimmillaan houkutella alueelle alueen asukkaita palvelevaa liiketoimintaa.

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia työllisyyteen ja alueen yritystoimintaan erityisesti kaavan toteuttamisvaiheessa.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuutos lisää kaupungin kiinteistöverotuloja ja parhaimmillaan houkuttelee alueelle uusia asukkaita esimerkiksi muualta Vaasan työssäkäyntialueelta. Asukkaat tuovat kaupungille verotuloja sekä tuloja palveluntuottajille.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia alueen liikennemäärien kasvuun, kun alueelle on kahdelle asuinkerrostalolle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5675 k-m². Kaavamuutoksessa korttelin 16 pysäköimisalueille (p) on osoitettu pysäköintimahdollisuus laskennallisesti noin 57 henkilöautolle sekä lisäksi pyöräpysäköinnille. Korttelialueelle on osoitettu tontille ajo Karhuntieltä. Kaavamuutoksen myötä kasvavalla ajoneuvoliikenteellä arvioidaan olevan jonkin verran suoria vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen esimerkiksi tontilleajoja risteysalueilla.

Asemakaavan muutoksen myötä voimassa olevan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue poistuu, jolla arvioidaan olevan vaikutusta etenkin kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevan asuinkerrostalon pysäköintiin, mutta myös laajemmin Korkeamäen alueen liikennöintiin ja pysäköintiin. Olemassa olevien kerrostalojen piha-alueilla on jonkin verran pysäköintitilaa, mutta pysäköintiä on lisäksi myös Karhuntien varrella. Kaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitettu pysäköimispaikka autokatoksineen on osoitettu ainoastaan kaava-alueen AK-korttelialueen käyttöön, jolloin yleinen pysäköinti ei kaava-alueella ole enää mahdollista.

Vaikutukset elinoloihin ja sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella voi parhaimmillaan olla positiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin sekä sosiaalisiin olosuhteisiin, kun vanhan ja tyhjillään olevan ja osittain palaneen ostoskeskusrakennuksen tilalle tulee uudisrakentamista. Kaavamuutos eheyttää alueen kaupunkikuvaa sekä täydentää alueen asumista. Toisaalta alueen asukasmäärän kasvu kahden kerrostalon verran

voi tuntua alueella jo asuvista ehkä ylimitoitetulta yleisesti melko rauhallisella ja väljästi rakentuneella ja omaleimaisella asuinalueella.

Kaavamuutos tulee muuttamaan alueen ympäristöä ja maisemaa, mitä ei välttämättä alueen asukkaiden näkökulmasta koeta pelkästään positiivisena asiana. Muutokset asukkaiden arkiympäristössä ja maisemassa voivat vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi ympäristön ja yleisesti alueen turvalliseksi ja viihtyisäksi kokemiseen. Kaavamuutoksen myötä alueen asukas- ja liikennemäärät kasvavat aiempaan verrattuna, millä voidaan arvioida olevan suoraan vaikutusta esimerkiksi alueen liikenneturvallisuuteen.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia virkistykseen. Pienehköllä kaava-alueella ei arvioida olevan erityisesti virkistykseen liittyviä arvotekijöitä, mutta kaava-alueella pyritään alueen viihtyisyyden lisäämiseksi säilyttämään mahdollisimman paljon jo valmiiksi puustoisia vihreitä alueita sekä osoittamaan lisäksi puilla ja pensailla istutettavia alueen osia ja istutustaskuja.

Kaavamuutoksen myötä kevyen liikenteen väylä ja läpikulku Karhuntieltä Rantamaantielle poistuu. Samalla esimerkiksi kulkumatka Karhuntieltä Rantamaantien linja-autopysäkille hieman pitenee, kun kulku pysäkille tapahtuu kaavamuutoksen jälkeen Hirventien kautta.

Kaava-alueelle sijoittuvien uusien rakennusten mahdollisia varjostusvaikutuksia on havainnollistettu liitteessä 2 Havainnekuvat.

Kaavamuutoksen avulla parannetaan lasten asumisolosuhteita lisäämällä melulta suojattuja pihatiloja sekä määrittelemällä asuntojen keskikoko ja yhteistilojen määrä. Lasten liikkumista, harrastamista ja vapaa-aikaa helpottaa asuinalueen hyvä saavutettavuus kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen avulla sekä riittävät varastotilat harrastevälineille.

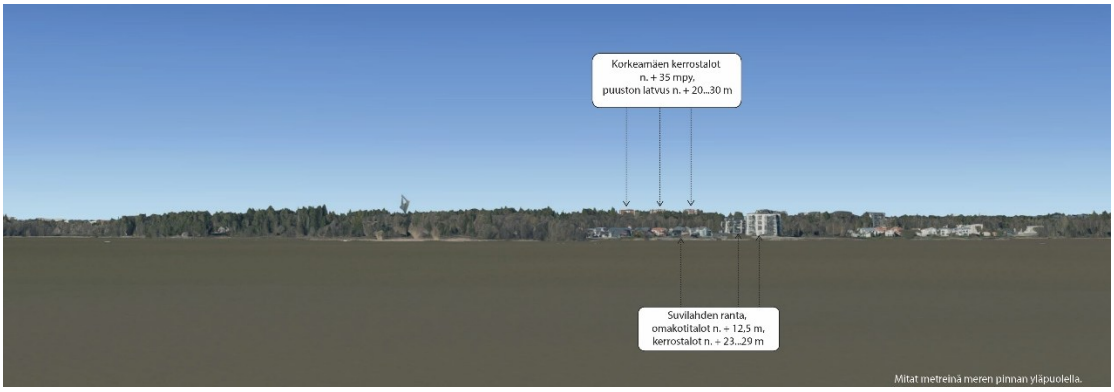
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja maisemaan

Maisemavaikutukset

Kaava-alue sijoittuu Korkeamäen asuinalueen eteläosaan Rantamaantien, Hirventien ja Karhuntien rajaamalle alueelle, hyvin näkyvälle paikalle suhteessa valtatiehen 3 ja ympäröiviin asuinalueisiin. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee Korkeamäen 1950–1960-luvuilla rakentunutta kerrostalo- ja omakotitaloasumista. Valtatien eteläpuolella sijaitsee asuntomessualueenakin 2008 toiminut Suvilahden moni-ilmeinen asuinalue, joka on viime vuosien aikana kasvanut uudisrakentamisen myötä. Suvilahdessa korkeampaa rakentamista on sijoittunut lähelle valtatietä Teirinkadun ja Ketunkadun varsille. Kaavamuutos muuttaa alueen maisemaa, kun 7- ja 8-kerroksiset kerrostalot tulevat rakennetuiksi. Rakennukset tulevat erottumaan kaukomaisemassa valtatietä kumpaankin suuntaan kuljettaessa. Kaava-alue sijaitsee lisäksi maastossa hieman korkeammalla, kuin esimerkiksi valtatien eteläpuolella sijaitseva Suvilahden alue.

Kaava-alueelle sijoittuvan 7-kerroksisen uudisrakennuksen takana Karhuntien pohjoispuolella sijaitsee tällä hetkellä 7-kerroksisia kerrostaloja, joista on näkymät Eteläiselle Kaupunginselälle. 7-kerroksinen uudisrakennus sijoittuu Karhuntien pohjoispuolen rakennuksiin nähden kulmittain, jotka sijaitsevat maastossa hieman korkeammalla kuin kaava-alueelle sijoittuvat uudisrakennukset. Tällä hetkellä Karhuntien pohjoispuolella olemassa olevat 7-kerroksiset

kerrostalot sekä kaava-alueen puusto erottuvat kaukomaisemassa aina Eteläiselle Kaupunginselälle saakka. Kaavamuutoksen myötä merelle avautuvassa kaukomaisemassa erottuu olemassa olevien elementtien lisäksi ainakin kaavamuutoksessa osoitettu 8-kerroksinen kerrostalorakennus.



Kaava-alue Eteläiseltä Kaupunginselältä kuvattuna. Kuva: Helena Iltanen.

Maisema muuttuu myös kaava-alueen lähiympäristössä Hirventien itäpuolelle, valtatien eteläpuolelle, Karhuntien pohjoispuolelle sekä kaava-alueen länsipuolelle avautuvissa näkymissä. Maisemavaikutuksia, rakentamisen sopeuttamista ympäristöön sekä kontrastia uudisrakennusten ja Hirventien varren matalan omakotitaloalueen välillä on pyritty pehmentämään siirtämällä asuinkerrostalojen rakennusaloja kokonaisuudessaan hieman enemmän länteen niin, että Hirventien ja 8-kerroksisen asuinkerrostalon väliin jää riittävästi etäisyyttä etenkin varjostusten välttämiseksi. Lisäksi ulkorakennukset on kaavassa sijoitettu siten, että toinen ulkorakennus sijoittuu Rantamaantien suuntaisesti kahden asuinkerrostalon väliin ja toinen kaava-alueen länsirajalle korttelirajan suuntaisesti pehmentämään kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevasta kerrostalosta kaava-alueelle avautuvia näkymiä.

Kaavamuutoksessa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa erityisesti kaava-alueen lounaisosassa, johon on osoitettu erikseen metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävää aluetta. Kaava-alueen keskiosaan on lisäksi osoitettu puilla ja pensailla istutettavaa aluetta ja Rantamaantiehen rajoittuville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita kallioleikkauksen alue poislukien. Katokset sekä ulkorakennukset on lisäksi toteutettava viherkattoisina ja kaava-alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Kaavamuutoksessa on lisäksi annettu määräyksiä liittyen julkisivumateriaaliin sekä ajo- ja kulkuväylien päällystämiseen. Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin.

<u>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</u>

Kaava-alueelta 2022 laaditun luontokartoituksen mukaan kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppejä eikä alueella ole merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain (9/2023) § 78 mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Suunnittelualueella tapahtuvilla maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallista vaikutusta mahdollisille liito-oravan kulkureiteille.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni.

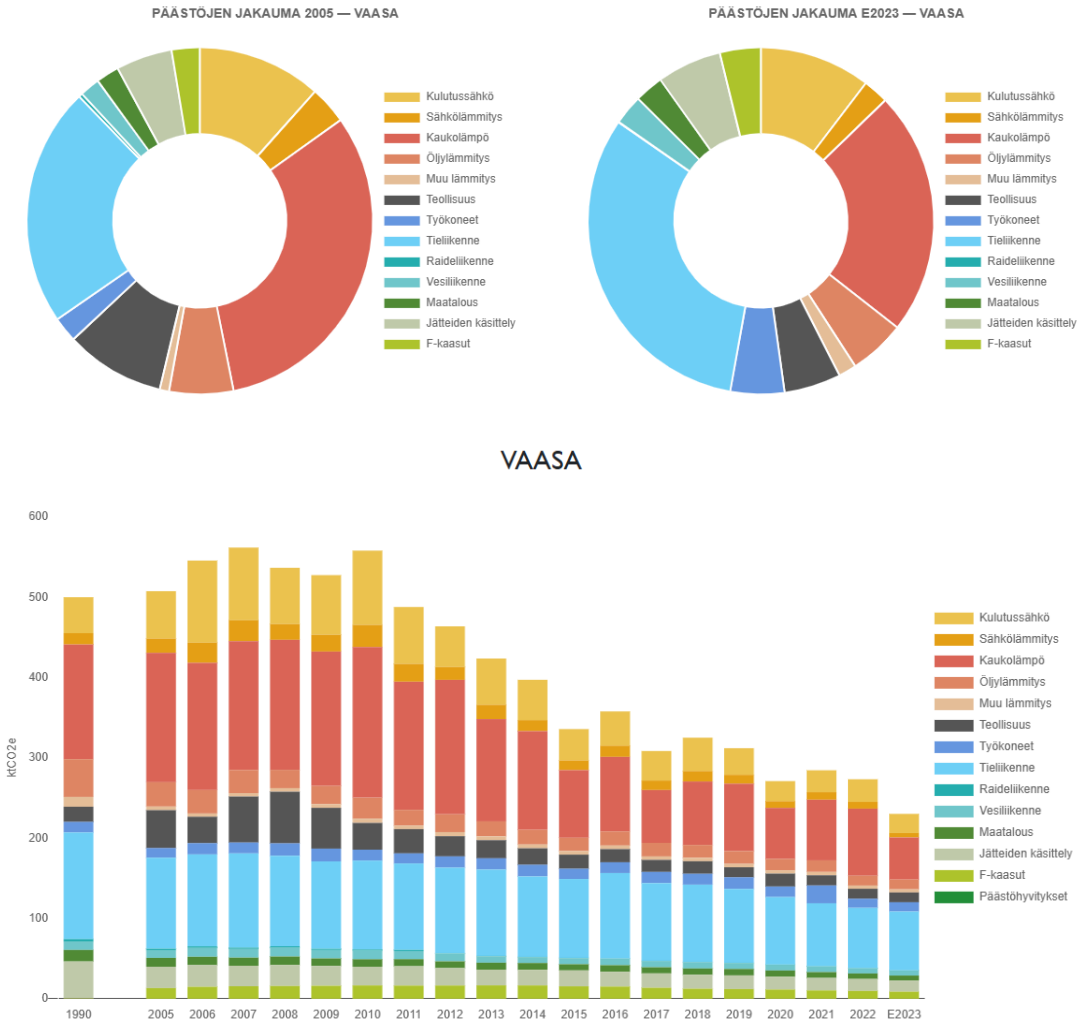
Kaava-alueelta joudutaan kaavan toteuttamisen myötä poistamaan puustoa sekä kasvillisuutta sekä muokkaamaan alueen maastoa ja maaperää. Alueen viihtyisyyden ja vehreyden säilyttämiseksi kaavamuutoksessa on erikseen osoitettu metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa sekä puilla ja pensailla istutettavia alueen osia. Lisäksi ulkovarastorakennukset sekä autokatokset on toteutettava viherkattoisina. Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää, jolla varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja.

5.2.3 Ilmastolliset vaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta ja Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Vuonna 2008 perustettu ilmastonmuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Vaasan kaupunki on osa HINKU-verkostoa.

Kaavan ilmastovaikutukset liittyvät erityisesti rakentamisen ja lisääntyvän henkilöautoliikenteen aiheuttamiin päästöihin, asumisen ja lämmittämisen aiheuttamaan energiankulutukseen sekä kaava-alueelta poistettavan puuston vaikutuksesta hiilinielujen määrään. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkoneiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyn ja kierrätyksen valmistelun päästöt). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän *Hiilineutraali Suomi – kuntien ja alueiden khk-päästöt* mukaan Vaasan kaupungin kokonaispäästöt olivat vuoden 2023 kasvihuonepäästöjen ennakkotiedon (E2023) mukaan yhteensä 230,3 ktCO2, kun kaikkien Suomen kuntien päästöt olivat 27908,9 ktCO2. Päästöt per asukas vuoden 2023 ennakkotiedon mukaan olivat Vaasassa 3,3 tCO2. Kokonaispäästöjen muutos vuodesta 2005 vuoteen 2023 on Vaasassa ollut -55 % ja muutos per asukas -59 %.

Reilusti suurin osa päästöistä syntyy lämmityksestä, liikenteestä sekä kulutussähköstä.



Vaasan kokonaispäästöjen kehitys 2005-2022. Kuntien ja alueiden khk-päästöt (hiilineutraalisuomi.fi, SYKE)

On realistista arvioida, että kaavamuutos lisää henkilöautoliikennettä, vaikka kaava-alueelta on julkinen liikenneyhteys esimerkiksi Vaasan keskustaan. Kaava-alueella uudisrakentaminen tulee vaatimaan puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. Kaavamuutosalueelta ei ole kuitenkaan tiedossa erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia lajeja, jotka tulisi erikseen huomioida kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksessa on erikseen osoitettu metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa sekä puilla ja pensailla istutettavia alueen osia. Lisäksi ulkovarastorakennukset sekä autokatokset on toteutettava viherkattoisina. Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää, jolla varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

5.2.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen odotetaan tuovan kaupungille tiettyjä tuloja. Vaasan kaupunki omistaa noin 50 % kaavoitettavasta maasta. Kaupungin voidaan olettaa saavan tuloja sekä

tulevasta tonttien myynnistä että Lakean kanssa tehtävästä maankäyttösopimuksesta, kun maan arvo nousee. Alueelle ei tarvitse tehdä suurempia investointeja uuden infrastruktuurin rakentamiseksi.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelta tai alueen välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa liikennemelun lisäksi erityisiä ympäristö- tai muita haittoja.

Asuintilojen sisä-äänitason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 35 dB(A) ja yöaikaan 30 dB(A). Kaavakartalla osoitettu merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään kaavakartalla esitetyn lukuarvon mukainen (dBA).

Asuintilojen oleskelupiha-alueilla melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A). Melutason ohjearvojen täyttymiseksi oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan liikenteen melulta ja suojausta tulee tehostaa meluaidoilla. Meluaidan korkeus tulee olla vähintään 2,5 metriä. Meluaidat tulee sovittaa yhteen alueen muun rakentamisen ja rakennusten kanssa siten, että muodostuu ehyt ja harmoninen kokonaisuus.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Selostuksen liitteenä ovat kaavakartta ja kaavamääräykset A4-kokoisina.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteutus voidaan aloittaa heti, kun asemakaava ja sen yhteydessä hyväksyttävät tonttijaot saavat lainvoiman.

Kaavaluonnosvaiheen kaavakartan on laatinut Nosto Consulting Oy.
Kaavaehdotusvaiheen ja hyväksymisvaiheen kaavakartta on tuotettu kaupungin toimesta Locus-järjestelmällä.
Kaavaselostuksen laati Nosto Consulting Oy.

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
20.5.2025

Kaavaselostuksen liitteet:
LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
LIITE 2. Havainnekuvat
LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.5.2025
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake
LIITE 5. Tonttijakokartta

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
25. kaupunginosa
kortteli 16
sekä liikennealue

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 25
kvarter 16
samt trafikområde

NOSTO Consulting

Nosto Consulting Oy
Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins YKS 742

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

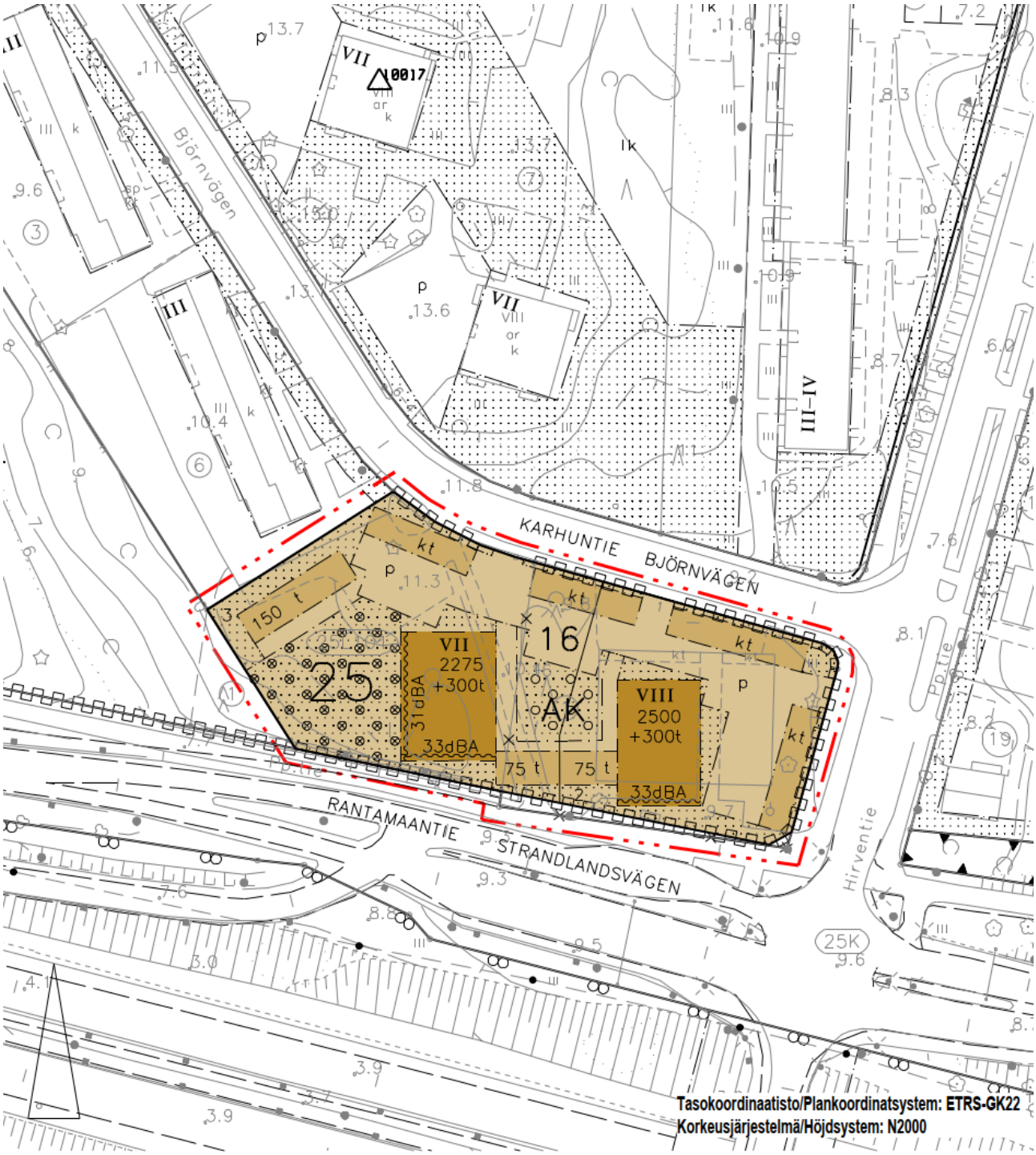
Vireilletulo / Aktuell 17.01.2023
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 17.01.2023
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 17.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 28.05.2025

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr Stadsplan	1130
Mittakaava Skala	1/1000
Laatinut Uppgjord av	kons/ EKa
Piirtänyt Ritad av	BVi
Pvm Datum	20.5.2025

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



20.5.2025

0 50 100 m

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa 13.12.2022 Kiinteistöinsinööri
Vasa Fastighetsingenjör Perttu Liinama

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET Karhuntie ak1130
DETALJPLANEBESTÄMMELSER Björnvägen

20.5.2025



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asuntoihin liittyviä lasiseinäisiä parvekkeita, kuitenkin enintään 8 m²/asunto.

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä ja yhteisessä käytössä oleviin tiloihin (sauna-, askartelu- ja kerhotilat tms.) sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² ja asunnoista vähintään 25% tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).

Asuinhuonekohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:
2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto
3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

AK-korttelialueella on ulkoiluvälinevarastotilaa varattava vähintään 2,5 m²/asunto ja yhteistilaa (esim. saunatila, pesula, pyöränhuolto/korjaustila, kerhotila) yhteensä vähintään 2 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Käyttökelpoista ja viihtyisää
leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m²/asunto.
Tarvittaessa tonttikohtaisen mitoituksen toteuttamiseen voi hyödyntää yhteisjärjestelysopimusta.

Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä.

Korttelin 16 tontti 2:
Korttelin 16 tontilla 2 saa rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvia varasto- ja yhteistiloja käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike-tai toimistotilaksi. Rakennuksen 1.kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Rantamaantiehen rajoittuville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita, poislukien tontin 3 rajalla oleva kallioleikkauksen alue.

Kvartersområde för bostadsvåningshus.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får bostäderna förses med balkonger med glasväggar, dock högst 8 m²/bostad.

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till de boendes förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m² och minst 25 % av bostäderna ska vara familjebostäder (med minst två sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme inte medräknat, vara minst följande:
för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad
för bostäder med 3h+k och större 3,0 m²/bostad

I AK-kvartersområdet ska för förråd för friluftsredskap reserveras minst 2,5 m²/bostad och för gemensamma utrymmen (t.ex. bastuutrymmen, tvättstuga, cykelservice/-reparation, klubbrum) sammanlagt 2 % av byggrätten. För ändamålsenliga och trivsamma lekområden, vistelseområden och planterade områden ska minst 10 m²/bostad reserveras i gårdsområdet. Vid behov kan ett samregleringsavtal tillämpas för att genomföra tomtspecifik dimensionering.

I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

Renmurat tegel ska vara huvudmaterial på fasaden.

Kvarter 16, tomt 2:
på tomt 2 i kvarter 16 får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i första våningen användas till affärs- och kontorslokaler.

Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

På de områden mot Strandlandsvägen som ska planteras, bortsett från bergsskärningen på gränsen till tomt 3, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn.

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

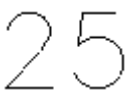
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.



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



Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

16

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2

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

RANTAMAANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

150

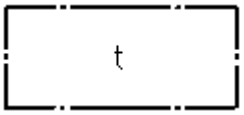
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

2275+300t

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yhteistiloihin tms. varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta om ska reserveras för förrådsutrymmen på markplan utanför bostäderna som betjänar boendet, de boendes gemensamma
lokaler etc.

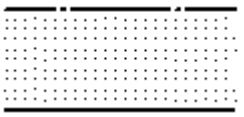


Rakennusala.
Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanpäällisiä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. Rakennukset tulee rakentaa viherkattoisina.

Byggnadsyta där förrådsutrymmen på markplan utanför bostäderna som betjänar boendet, de boendes gemensamma lokaler osv. får placeras. Byggnaderna ska uppföras med gröntak.

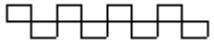


Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

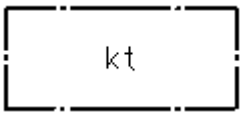
Katu.
Gata.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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



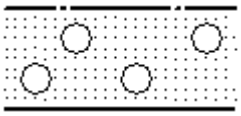
Rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksen. Katoksen yhtenäinen seinälinja saa olla enimmillään 20 metriä ja katoksen osat tulee erottaa toisistaan istutuksin. Katokset tulee rakentaa viherkattoisina.

Byggnadsyta där täckta bilplatser får placeras. Täckt parkering får ha en sammanhängande vägglinje på högst 20 meter och delar av den ska avskiljas från varandra med planteringar. Täckta bilplatser ska byggas med gröntak.

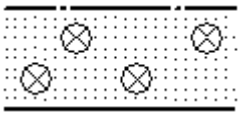


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään kaavakartalla esitetyn lukuarvon mukainen (dBA).

Beteckningen visar den sida av byggnadsytan där den totala isoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst enligt det värde (dBA) som anges på plankartan.



Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.
Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.
Alueelle saa sijoittaa meluaidan.

Del av område som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd.
Ett bullerstaket får placeras i området.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 ap/85 k-m²
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa polkupyörän perävaunuille, erikoispyörille ja
muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkovälinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille.
Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 k-m² liikehuoneistoala

Asuintilojen sisä-äänitason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 35 dB(A) ja yöaikaan 30 dB(A).

Asuintilojen oleskelupiha-alueilla melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A). Melutason ohjearvojen täyttymiseksi oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan liikenteen melulta ja suojausta tulee tehostaa meluaidoilla. Meluaidan korkeus tulee olla vähintään 2,5 metriä maanpinnasta. Meluaidat tulee sovittaa yhteen alueen muun rakentamisen ja rakennusten kanssa siten, että muodostuu ehyt ja harmoninen kokonaisuus.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintiin tai leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.
Piha-alueilla olevat avokalliot tulee säilyttää. Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Ajoväylät tulee asfaltoida ja autopaikat päällystää nurmikivellä. Asfaltointi ei saa jatkua rakennusten seinään kiinni.
Piha-alueiden kulkuväylät tulee laatoittaa tai käyttää kiveystä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot).

Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilplatser ska byggas åtmistone enligt följande:
- vid bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtmistone enligt följande:
- vid bostadsbyggande 1 cp/25 m² vy, varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för friluftsredskap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy affärsyta

Ljudnivån inuti bostadsutrymmen ska uppfylla riktvärdena under dagen 35 dB(A) och nattetid 30 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. Kravet på ljudisolering (ljudnivåskillnad) på fasaderna är minst 30 dB(A).

Bullernivån i vistelseområden utomhus utanför bostäderna ska uppfylla riktvärdena under dagen 55 dB(A) och nattetid 50 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. För att riktvärdena inte ska överskridas bör vistelseområdena på gården placeras i skydd av byggnadsmassan mot mot trafikbuller och skyddet bör effektiviseras med bullerstaket. Bullerstaketet ska vara minst 2,5 meter högt från markytan. Bullerstaket ska anpassas till det övriga byggandet och byggnaderna i området så att det uppkommer en enhetlig och harmonisk helhet.

Obebyggda delar av tomten som inte används som gångar, parkering eller lek- eller vistelseområden ska planteras.

De kala klipporna i gårdsområdena ska bevaras. Parkeringsområden ska delas upp med träd- och buskplanteringar.

Körvägar ska asfalteras och bilplatserna beläggas med gräsarmering. Asfalteringen får inte sträcka sig ut ända till byggnadernas väggar.

Gångarna i gårdsområdena ska plattläggas eller stenläggas.

Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan konstruktioner som tjänar teknisk försörjning (som transformatorer) placeras i kvartersområdena.

I kvartersområdena rekommenderas konstruktioner som fördröjer och filtrerar dagvatten, särskilt under byggnadstiden.
Dagvatten från fastigheterna ska ledas bort till dagvattenkonstruktionerna i gatuområdena så att underliggande konstruktioner inte utsätts för skador av högvattenflöden. En utredning om bortledning och behandling av dagvatten ska läggas fram i samband med ansökan om bygglov.

Metoden med grönkoefficienter ska tillämpas i området. Metoden säkerställer att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten.

En separat bindande tomtindelning ska fastställas för tomterna i detaljplaneområdet.



arkkitehti palvelu

Karhuntie 1, VAASA		Ehdotussuunnitelma VE 1.1
Asemapiirustus VE 7+8_VE 1.1 Planritning	1:500 (A3)	85-007 L1
Arkkitehtipalvelu Oy	Jarkko Kontinen	20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 1
Björnvägen – bild 1

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 2
Börnvägen – bild 2

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 3
Börnvägen – bild 3

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 4
Björnvägen – bild 4

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 5
Börnvägen – bild 5
Hirventie – Älgvägen

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 6
Börnvägen – bild 6
Karhuntie – Björnvägen

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 7
Börnvägen – bild 7
Rantamaantie – Strandlandsvägen

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 8
Börnvägen – bild 8
Rantamaantie – Strandlandsvägen

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 9
Börnvägen – bild 9
Suvilahden silta – bron till Sunnanvik

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 10
Björnvägen – bild 10
Hirventie – Älgvägen 2

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 11
Börnvägen – bild 11
Hirventie – Älgvägen 4

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 12
Björnvägen – bild 12
Karhuntie – Björnvägen 4–6

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 13
Björnvägen – bild 13
Valtatie 3 – Riksväg 3

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 14
Börnvägen – bild 14
Valtatie 3 – Riksväg 3

20.5.2025

Karhuntie, varjotutkielma

Björnvägen, skuggstudie

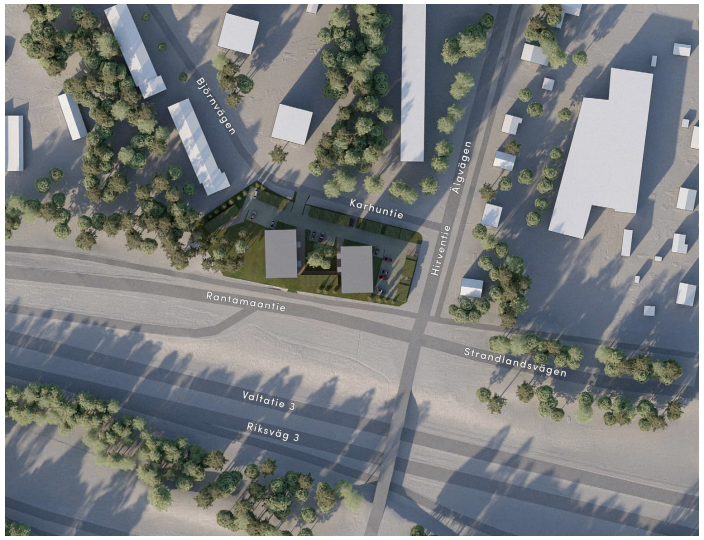
20.05.2025



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 9.00



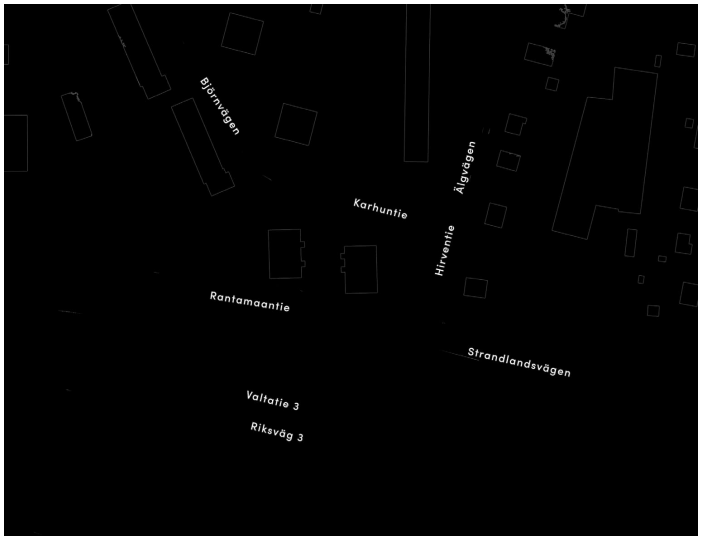
Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 12.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 15.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 18.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 21.00

Karhuntie, varjotutkielma

Björnvägen, skuggstudie

20.05.2025



Karhuntie – Björnvägen, 15.6. klo 9.00



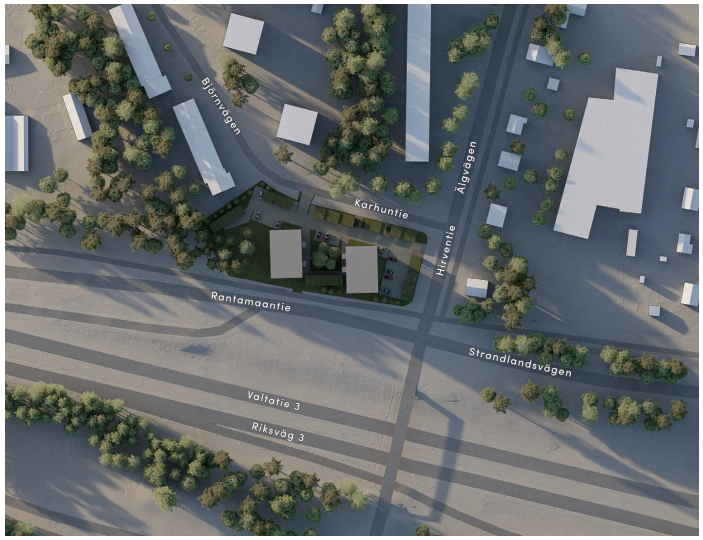
Karhuntie – Björnvägen, 15.6. klo 12.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.6. klo 15.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.6. klo 18.00

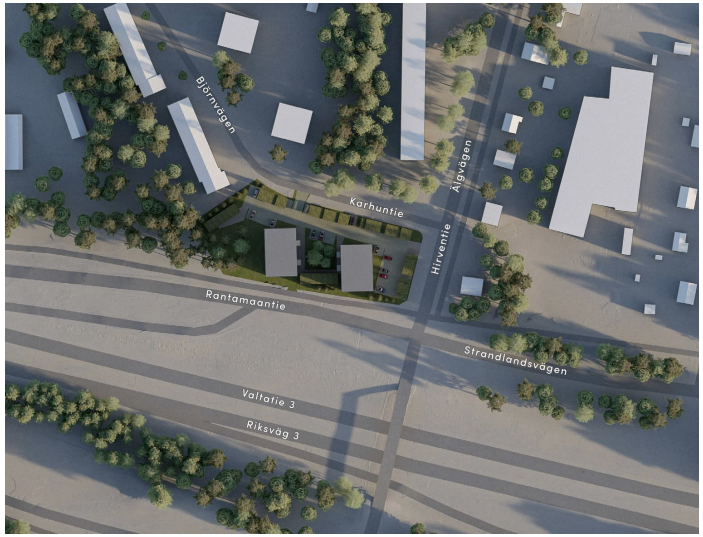


Karhuntie – Björnvägen, 15.6. klo 21.00

Karhuntie, varjotutkielma

Björnvägen, skuggstudie

20.05.2025



Karhuntie – Björnvägen, 15.9. klo 9.00



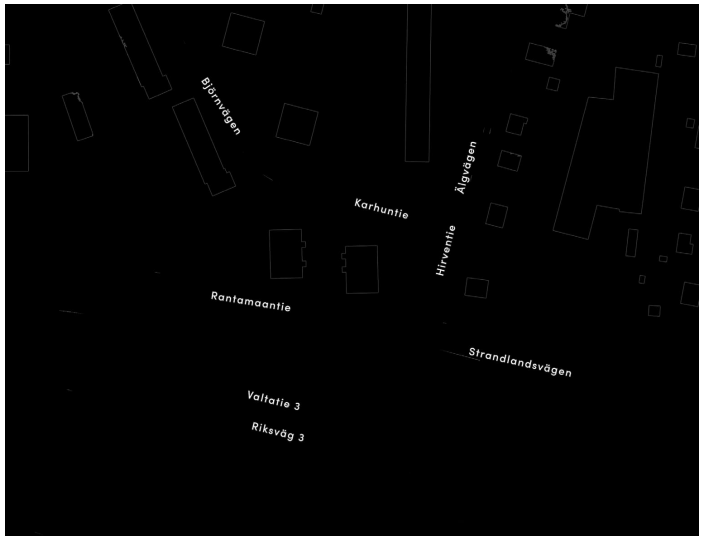
Karhuntie – Björnvägen, 15.9. klo 12.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.9. klo 15.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.9. klo 18.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.9. klo 21.00

VAASA.
VASA.

Asemakaava nro 1130
Karhuntie

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.5.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta www.vaasa.fi/ak1130

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on Korkeamäen asuinalueella, kaupunginosassa 25 kortteli 16 sekä sen viereinen yleinen alue 25-9906-101. Kaavoitettava alue sijoittuu Karhuntien alkupäähän Korkeamäen risteysalueen tuntumaan. Alueella on toimintansa lopettaneen ostoskeskuksen tontti (2582 m²) ja viereinen pysäköintiin kaavoitettu alue (2364 m²), pinta-alaltaan yhteensä 4 946 m².



Kaavoitettavan alueen sijainti

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

VAASA.
VASA.

Suunnittelun tavoite

Alueelle on voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen tavoitteena asemakaavoittaa asuntorakentamiseen varattua korttelialuetta.

Kaavamuutoksella tavoitellun rakentamisen mahdollistamiseksi kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota uudisrakennusten sijoitteluun ja läheiseltä moottoritieltä kantautuvan liikennemelun torjumiseen. Lisärakentamisen soveltuvuus ympäröiviin alueisiin ja kaupungin sisääntuloväylältä avautuvaan näkymään ovat myös aiheita joita kaavatyössä arvioidaan.



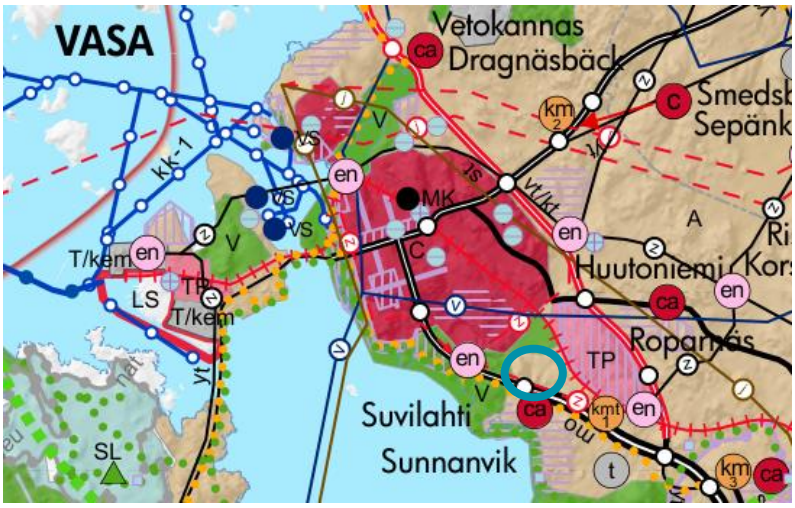
Vireilletulo

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaavoituspäätös on tehty Kaupunkiympäristölautakunnassa 30.11.2022 kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä.

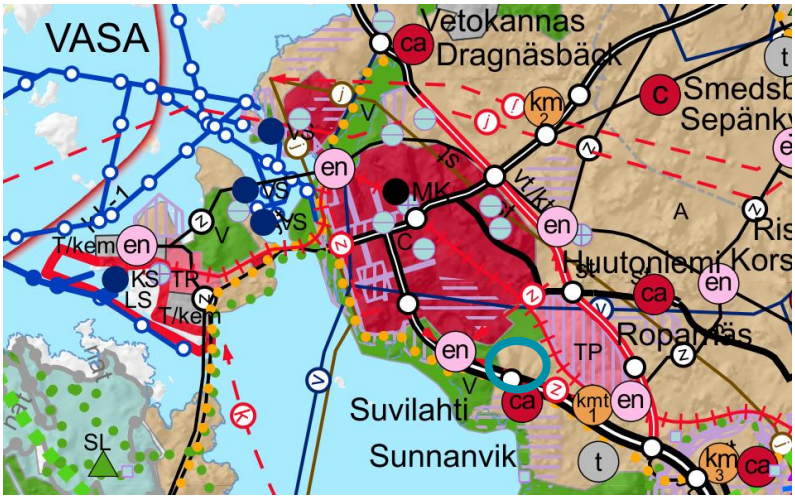
Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Kaavatilanne **MAAKUNTAKAAVA**

Alueella on 11.9.2020 voimaan tullut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, jossa kaavoitettava alue on taajamatoimintojen alueella (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-1) sekä Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhykkeellä. Valtatien rinnalla on merkittynä voimansiirtojohdon yhteystarve (z).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050

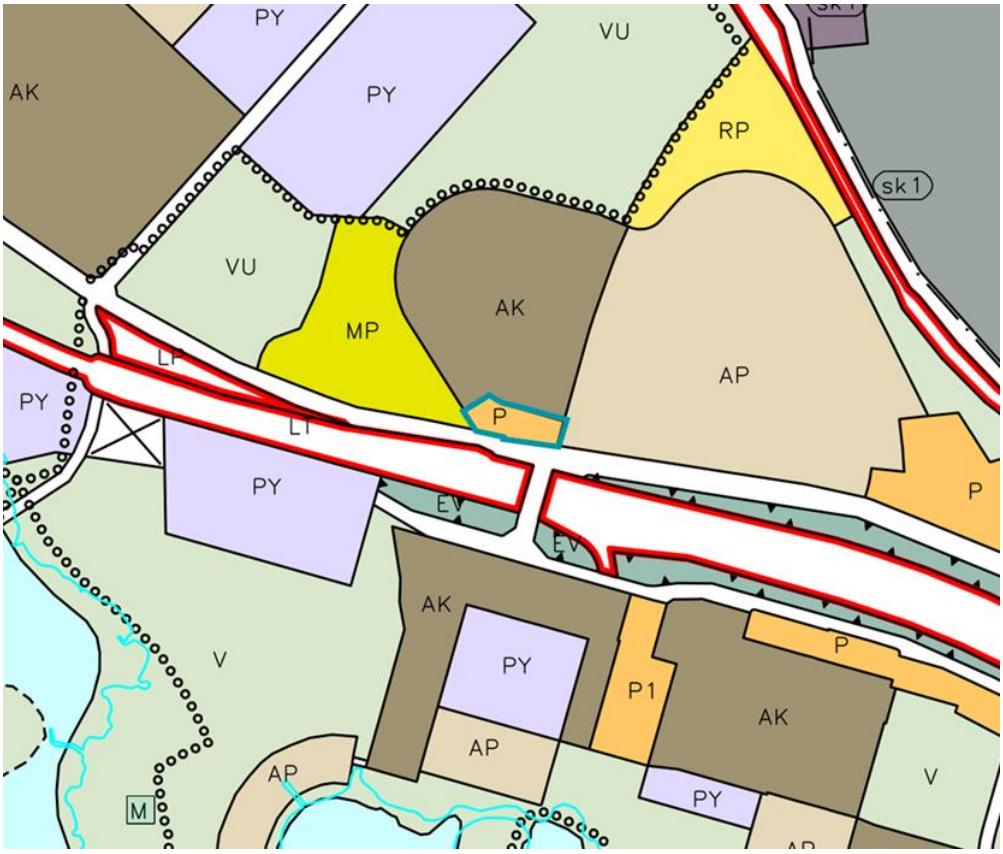
Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Kaava korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Karhuntien kaavamuutosalueella maakuntakaavaehdotuksen merkinnät ovat samat kuin maakuntakaavassa 2040.

VAASA.
VASA.

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Yleiskaavassa alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

ASEMAKAAVA

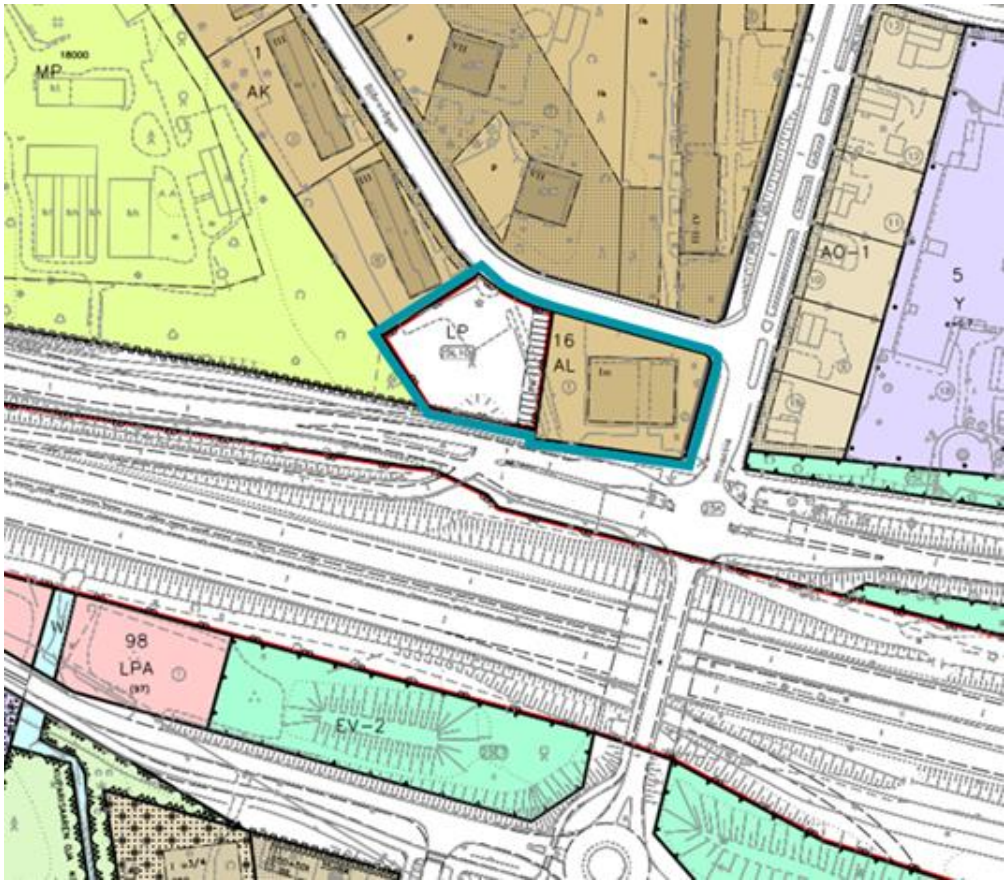
Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Kiinteistöllä 905-25-16-1 on voimassa asemakaava nro 346, joka on vahvistettu sisäministeriössä 17.4.1964. Kaavassa kiinteistön käyttötarkoitus on AL[1]; myymälätontti, jolle saadaan rakentaa yksi ainakin E-luokan mukainen, enintään 2-kerroksinen asuin- ja myymälärakennus sekä yksi ainakin E-luokan mukainen talousrakennus. Tontin alasta saadaan enintään 1/5 rakentaa. Rakennus on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennuksen

VAASA.
VASA.

sijoituksen hyväksyy kaupungin maistraatti. Katon kaltevuus saa olla enintään 30°. Tontille on varattava yksi autopaikka/asunto ja liiketiloja varten yksi autopaikka kutakin täyttä kerrosalan 100 m² kohti ja näistä on autosuojiksi varattava vähintään 25% ja vähintään yksi.

LP-alueella 905-25-9906-101 on voimassa asemakaava nro 724, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1988. Alue on kaavoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jonka eteläreunalla merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (ajantasa-asemakaava), johon on kaavoitettava alue rajattuna.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Korkeamäen luontokartoitus. Kaavoitus 2022
- Melu- ja tärinäselvitys. Sitowise 2023 ja 2025

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

VAASA.
VASA.

Maanomistus

Entisen ostoskeskuksen tontti on yksityisomistuksessa ja yleisen alueen omistaa Vaasan kaupunki.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat ja yritykset.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Konsernihallinto, Ympäristötoimi ja Vaasan Vesi.
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
  Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan museo, Puolustusvoimat/Logistiikkalaitos, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, Vaasan Sähkö Oy/Sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy/Kaukolämpöyksikkö, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Loihde Oyj, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Korkeamäen asukasyhdistys ja Suvilahtiseura ry.

Vaikutusten arviointi

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

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri toimialojen edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa, mikäli he eivät itse ilmaise etteivät myöhemmissä vaiheissa näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

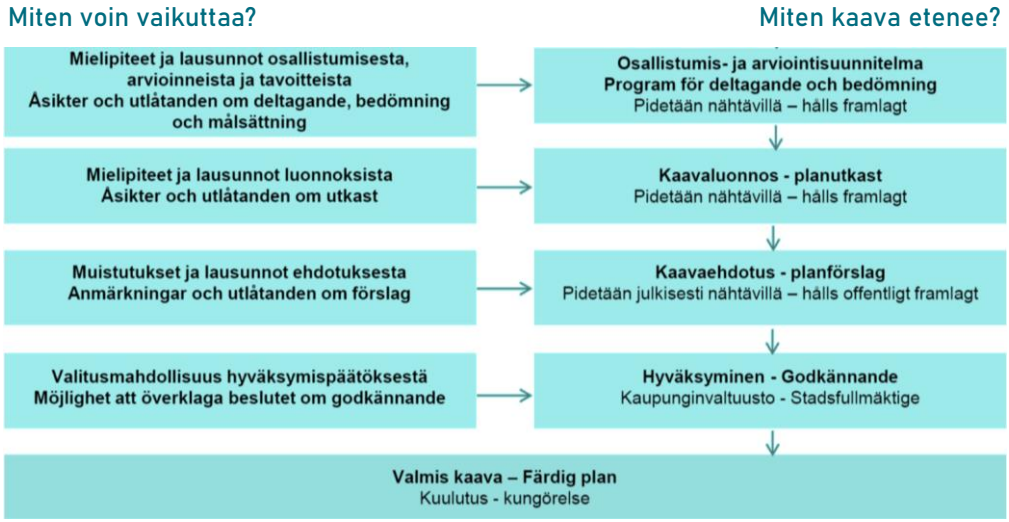
Kaavamuutoksen hakijan kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimus, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.11.2022. Hankekaavana laadittava asemakaavan muutos edellyttää lisäksi kaupungin ja maanomistajan välillä solmittua maankäyttösopimusta.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

VAASA.
VASA.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Oas) (MRL 63 §, MRA 30 §)
Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavaprosessista laadittuun suunnitelmaan on kirjattu tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään kaavatyön edetessä.

Kaavoitukselle on mahdoillista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman 14 päivän nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet ja verkkosivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus).

Kaavaluonnos (MRL 62 §, MRA 30 §)
Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään 30 päivän ajan nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. Lisäksi tullaan järjestämään vuorovaikutustilaisuus, jossa osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A (postilaatikko ulkona sisäänkäynnin vieressä) tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus(at)vaasa.fi.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

VAASA.
VAASA.

Kaavaehdotus (MRL 65 §, MRA 27 §)
Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Tammipihan palvelupisteeseen (Teräksenkuja 1) sekä kaupungin internetsivuille, www.vaasa.fi/kaavoitus.
Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus(at)vaasa.fi.

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §)
Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää valitus Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyi alkuvuonna 2023 ja uutena tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2025 aikana.
Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivulta www.vaasa.fi/ak1130

Yhteystiedot

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vaasa.fi

Kaavasuunnittelija Eija Kangas, puh: 0400 961 090
eija.kangas@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	**Täyttämispvm**	16.04.2024
Kaavan nimi	Karhuntie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.01.2023
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	1130
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4946	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4946

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

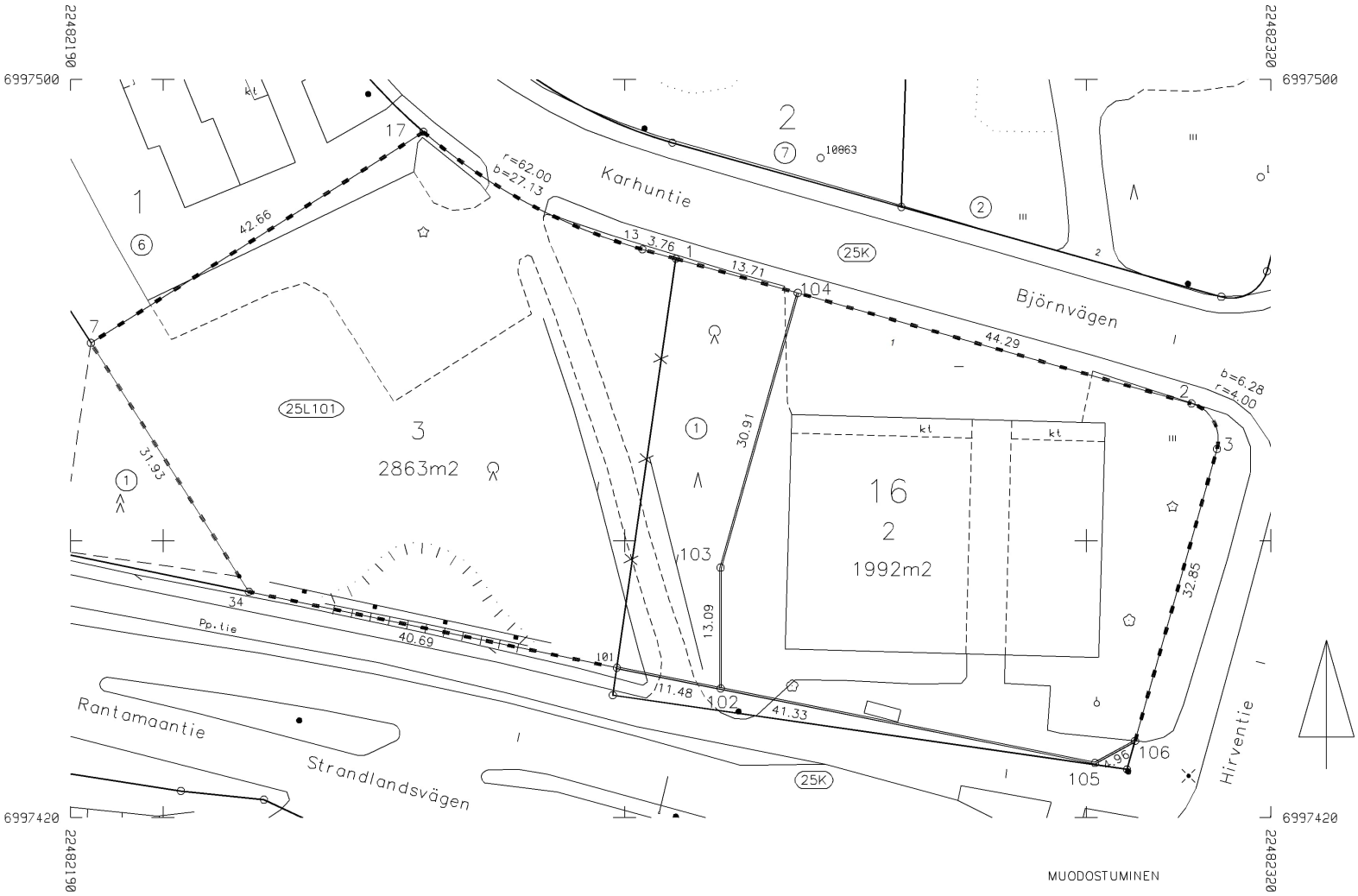
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4946**	**100,0**	**5675**	**1,15**	**0,0000**	**5319**
A yhteensä	0,4856	98,2	5675	1,17	0,2274	5319
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0090	1,8			-0,2274	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4946**	**100,0**	**5675**	**1,15**	**0,0000**	**5319**
A yhteensä	0,4856	98,2	5675	1,17	0,2274	5319
AK	0,4856	100,0	5675	1,17	0,4856	5675
AL					-0,2582	-356
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0090	1,8			-0,2274	
Kadut	0,0090	100,0			0,0090	
LP					-0,2364	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6997480.569	22482255.528	0.000	
2	6997464.892	22482311.369	0.000	
3	6997459.959	22482314.139	0.000	
7	6997471.453	22482192.172	0.000	
13	6997481.585	22482251.906	0.000	
17	6997494.313	22482228.189	0.000	
34	6997444.494	22482209.282	0.000	
101	6997436.261	22482249.129	0.000	
102	6997434.018	22482260.384	0.000	
103	6997447.109	22482260.374	0.000	
104	6997476.864	22482268.727	0.000	
105	6997425.942	22482300.913	0.000	
106	6997428.329	22482305.259	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-25-16-2	1992	1992	905-25-16-1		
905-25-16-3	2863	500	905-25-16-1		
		2363	905-25-9906-101		

SITOVA TONTTIJAKO / BINDANDE TOMTINDELNING 1:500			VAASA-VASA
ASEMAKAAVA / STADSPLAN 905:1130		VAHVISTETTU / FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET / KARTADELAR 24214
EDELLINEN TONTTIJAKO / FÖREGÅENDE TOMTINDELNING 500 / 7.7.1965			TJNRO / TINR 9053190
LASK. / RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI / GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP.OSA / STADSDEL 25
PIIRT. / RITARE OO			KORTTELI / KVARTER 16
TARK. / GRANSK. BTu	KIINTEISTÖINSINÖÖRI / FASTIGHETSINGENJÖR		TONTIT / TOMTERNA 2,3
30.04.2025 Benjamin Tulonen			MUUTT.TONTIT / TOMTER SOM ÄNDRATS 25-9906-101, 25-16-1
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT / GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			