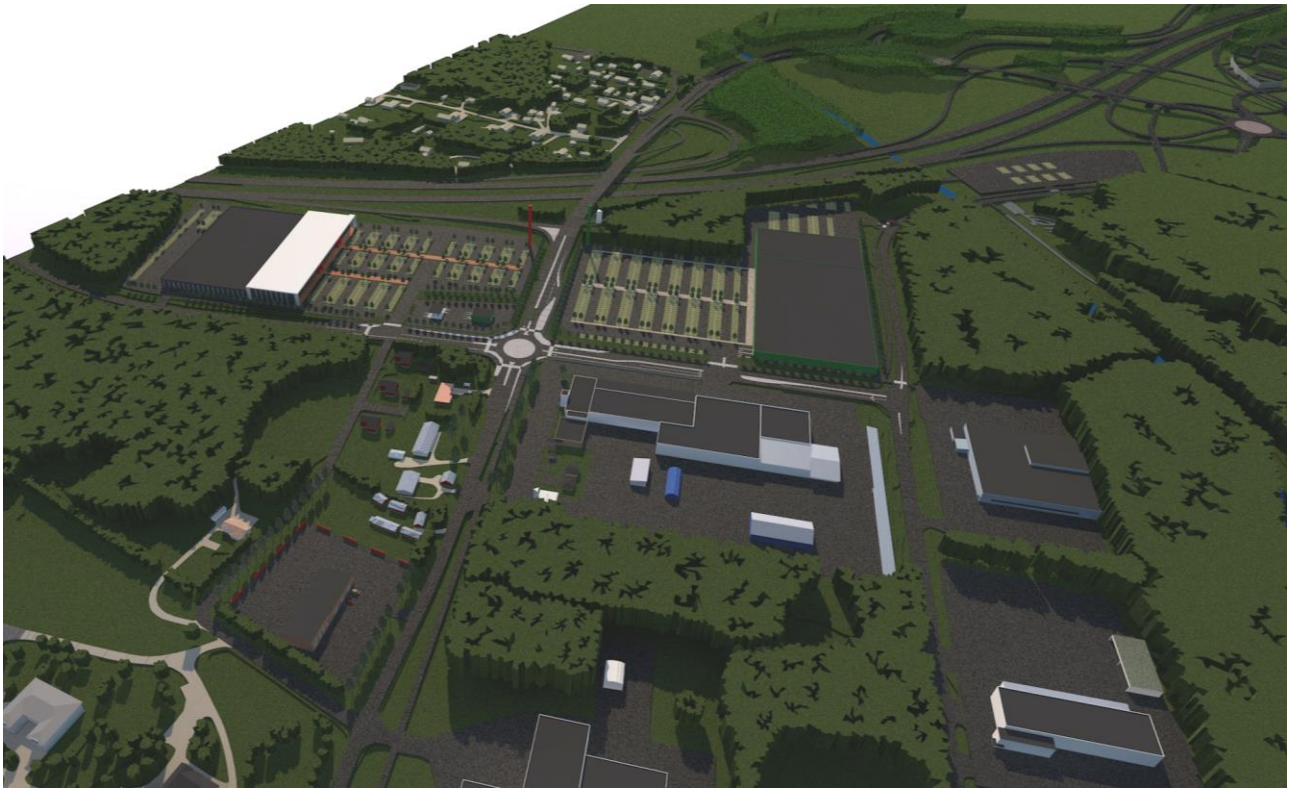


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LIISANLEHTO

ASEMAKAAVA NRO 1062

ASEMAKAAVAN MUUTOS

28. kaupunginosa
korttelin 59 tontti 7, korttelin 60 tontit 7, 11 ja 12 sekä korttelin 78 tontit 2, 3 ja 4
37. kaupunginosa
korttelin 2 tontit 1-13
sekä suojaviher-, tie- ja katualueet

Kaavoitus 19.3.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

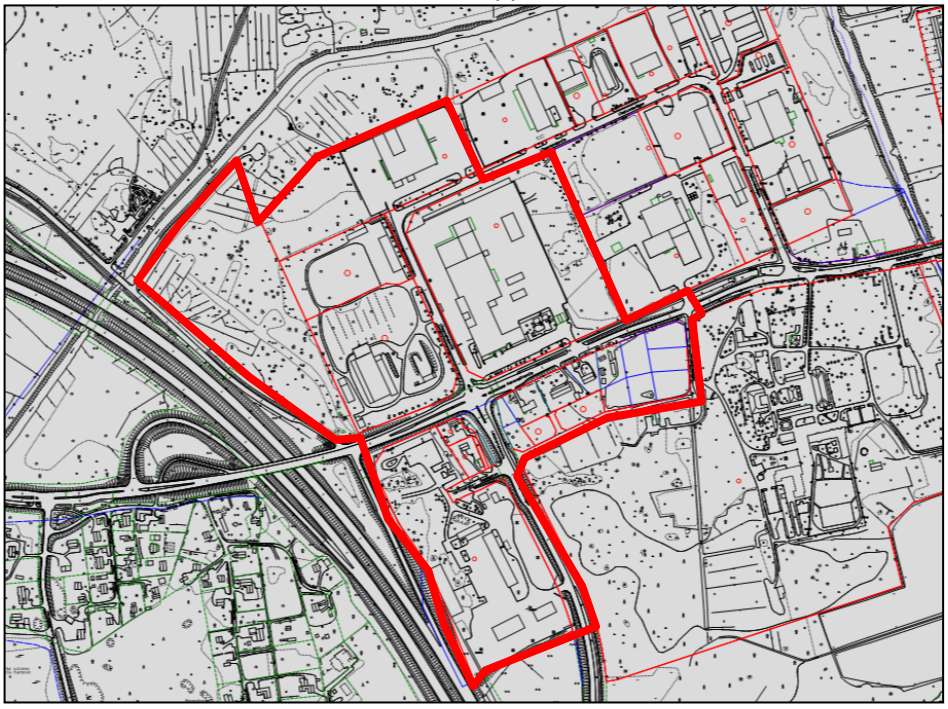
Asemakaavan ja tonttijaon muutos
28. kaupunginosa
korttelin 59 tontti 7, korttelin 60 tontit 7, 11 ja 12 sekä korttelin 78 tontit 2, 3 ja 4
37. kaupunginosa
korttelin 2 tontit 1-13
sekä suojaviher-, tie- ja katualueet

Kaavan laatijat: Juha-Matti Linna ja Päivi Korkealaakso

Vireilletulosta ilmoitettu:	17.2.2015
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	20.6.2017, § 42
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös:	28.8.2018, § 56
Suunnittelujaosto:	27.11.2018
Kaupunginhallitus:	1.4.2019
Kaupunginvaltuusto:	6.5.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 30 hehtaarin kokoinen asemakaava-alue sijaitsee noin viisi kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu pohjoissessa Vanhan Vaasan kanaaliin, idässä teollisuusalueeseen, etelässä koulutilan metsään sekä lännessä moottoritien ramppeihin.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Laadittavan asemakaavan nimi on Liisanlehto ja kaavan numero Vaasan kaupungin järjestelmässä on 1062. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavan mukaisten kaupallisten palvelujen, työpaikka-, asuin- ja liikerakennusten alueiden toteuttaminen Liisanlehdon alueella.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 3

1.1 Tunnistetiedot 3
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 6

2 TIIVISTELMÄ 6

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6

3 LÄHTÖKOHDAT 7

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Rakennettu ympäristö 7
3.1.3 Luonnonympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 11
3.2 Suunnittelutilanne 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 13
4.3.1 Osalliset 13
4.3.2 Viranomaisyhteistyö 13
4.4 Asemakaavan tavoitteet 15
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet 15
4.5 Asemakaavaratkaisu 17
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17
4.5.2 Asemakaavaluonnos 19
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet 22
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus 28
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet 28
4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen 36

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 38

5.1 Kaavan rakenne 38
5.1.1 Mitoitus 38
5.2 Aluevaraukset 39
5.2.1 Korttelialueet 39
5.3 Kaavan vaikutukset 41
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 41
5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset 42
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja maaperään 44

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset *51*
5.3.5 Kaupalliset ja sosiaaliset vaikutukset *52*
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 54
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 55
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 55
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA 55
LIITTEET 55

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:
Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 17.2.2015 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksymällä kaavoituskatsauksen. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.7.-9.7. ja 31.7.-7.8.2017 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §:
Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 6.9. – 20.9.2018, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli kahdeksan lausuntoa.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28:
Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 19.12.2018-18.1.2019, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:
Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Liisanlehdon asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Kaavatyön aikana tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista alueelle sekä tarkistetaan muutaman nykyisen teollisuusrakennustontin kaavamääräyksiä ja kehittämisedellytyksiä. Lisäksi on tarkoitus varata kaava-alueelta alue sivupaloaseman rakentamista varten. Liikenteen kasvun aiheuttamiin liikennejärjestelyihin sekä viihtyisämmän ja turvallisemman liikenneympäristön rakentamisen edellytyksiin varaudutaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Liisanlehdon asemakaavamuutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2018 aikana, jonka jälkeen kaava-alueen hypermarket-rakentaminen on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Liisanlehdossa noin viisi kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta kaakkoon. Kaava-alueella on liike-, teollisuus- ja varastotoimintaa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet Kanavasillantien pohjoispuolella on pääosin rakennettu, mutta osittain väljästi. Alueella on varsin vähän valmistavaa teollisuutta ja toiminnan luonne painottuu monella tontilla varastointiin ja verstashalleihin. Liisanlehdontien länsiosassa on käyttämättömiä ja huonokuntoisia tehdashalleja.



Kuva 2. Liisanlehto koillisen suunnasta.



Kuva 3. Liisanlehdon rakennuskantaa keväällä 2018.

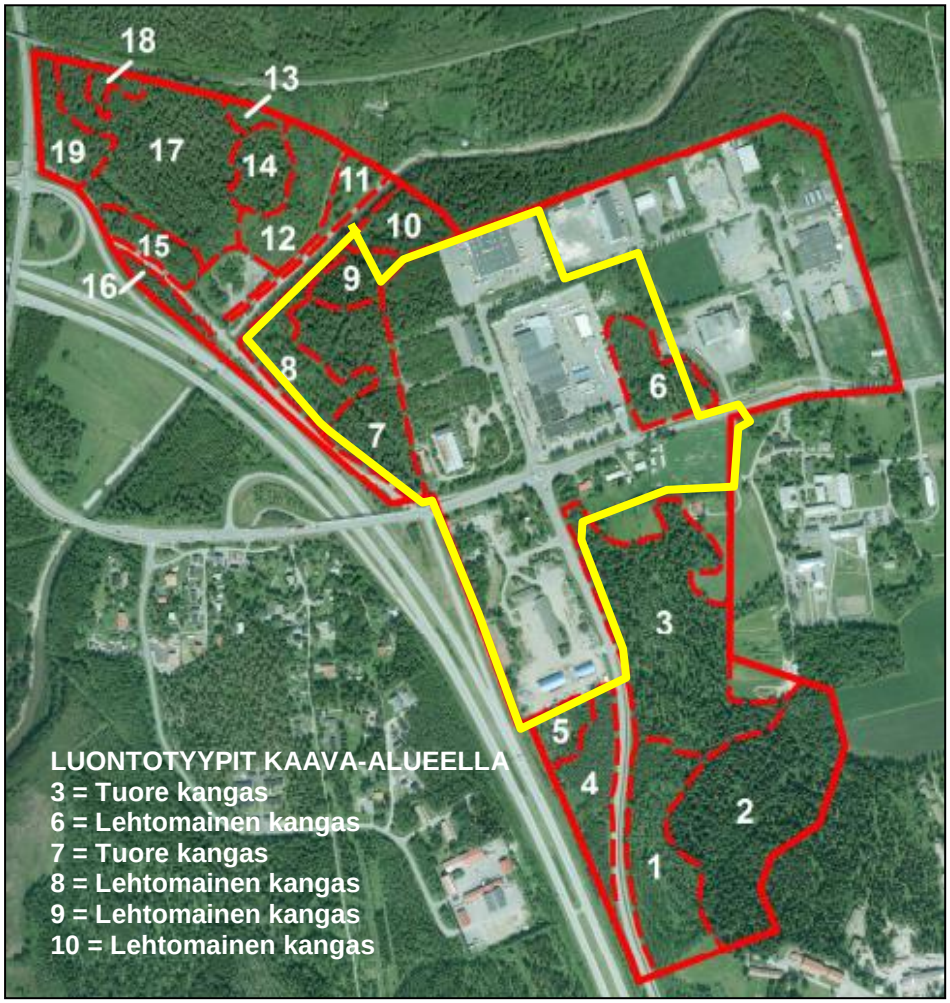
3.1.3 Luonnonympäristö

Maankäyttöön liittyviä luontoselvityksiä on laadittu vuosina 2006-2015. Näissä selvityksissä on kerätty maastotietoa kasvillisuudesta, pesimälinnustosta, liito-oravan ja lepakoiden esiintymisestä alueella. Liito-oravan esiintymistä kaava-alueella on lisäksi tutkittu tarkentavilla maastokäynneillä vuosina 2017 ja 2018.

Selvitysalueen pohjoisrajalla kulkeva Vanhan Vaasan kanaali on osa Vanhan Vaasan kulttuurimaisemaa. Liisanlehdon selvitysalue on pääosin yhtenäistä metsää, missä vallitseva luontotyyppi on lehtomainen kangas. Eteläosissa on viljelykäytössä oleva pelto sekä niittymäinen alue. Vanhan Vaasan kanaalin varteen on muodostunut tunnusomainen kasvillisuus, joka poikkeaa metsä-alueiden kasvillisuudesta.

Selvitysalueelta määriteltiin yhteensä 19 luontotyyppikuviota, joista kuusi sijaitsi itse kaava-alueelta. Luontotyyppi-inventoinnissa ei kaava-alueelta löydetty metsälain tai vesilain mukaisia luontotyyppejä. Kasvillisuuskartoituksessa selvitysalueelta ei löydetty puustosta, pensas- tai kenttäkerroksesta alueellisesti harvinaisia kasvilajeja.

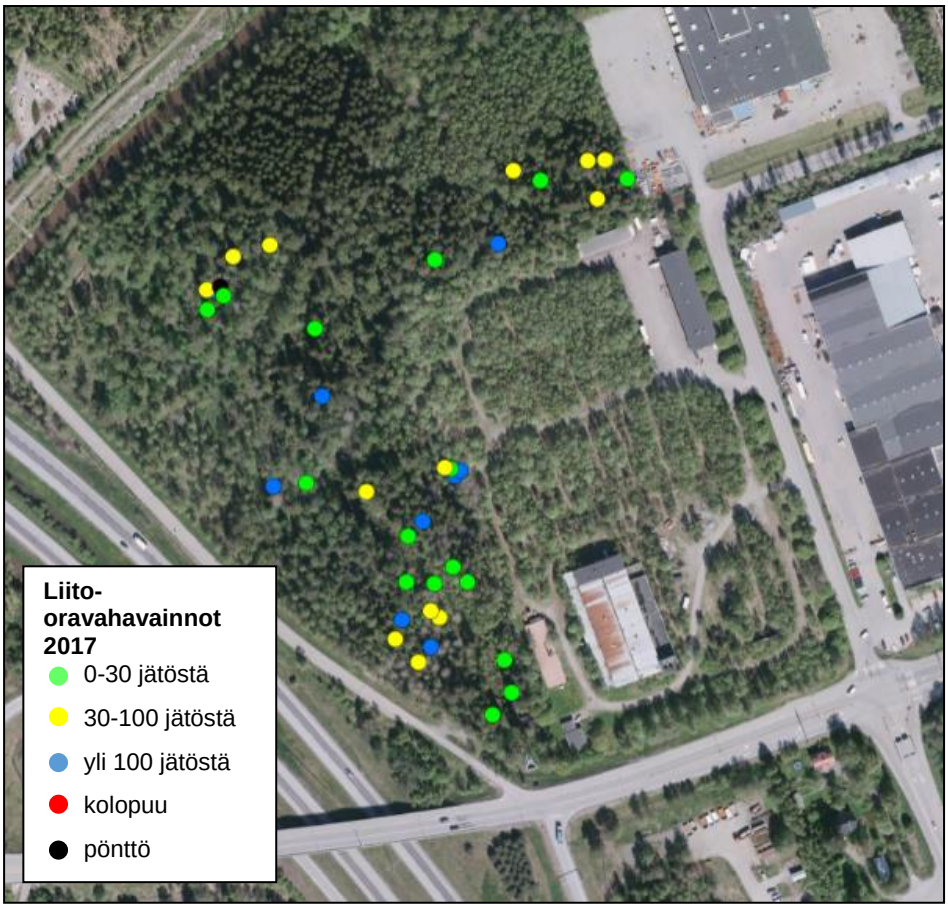
Selvitysalueella ei pesinyt EU:n lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisluokituksen lintulajeista alueella havaittiin silmälläpidettävät (NT) rantasipi, käenpiika ja punavarpunen. Vaarantuneista (VU) lajeista alueella pesi kivitasku.



Kuva 4. Liisanlehdon luontotyypit. Lähde: Vaasan Liisanlehdon luontoselvitys 2014 (Vaasan kaavoitus 2014).

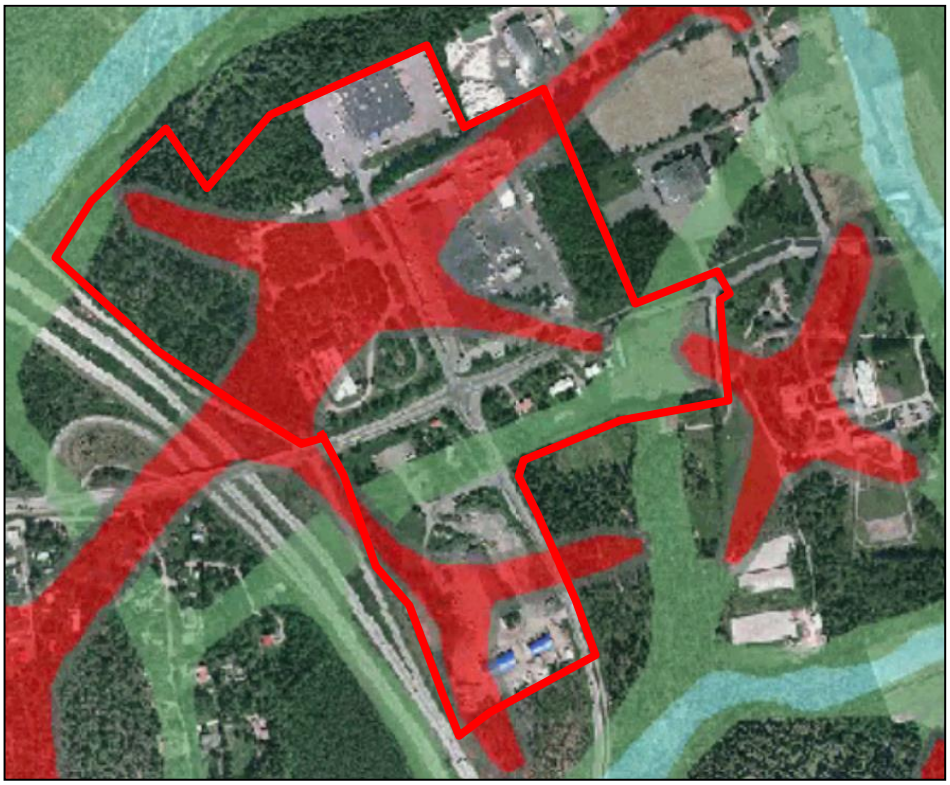
Selvitysalueelta löytyi kahdesta keskittymästä liito-oravan papanajätöksiä, jotka viittasivat lajin pysyvään oleskeluun alueella. Luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on huomioitava siten, että pesäpuun lähialueelle jää riittävästi metsää sekä suunnittelussa turvataan puustoiset kulkuyhteydet elinpiiriltä toiselle. Vuosina 2017 ja 2018 tehtiin tarkentavat maastokäynnit Vanhan Vaasan kanaalin ja Kanavasillantien väliselle metsäalueelle.

Jätöshavainnot painottuvat tehtävässä asemakaavassa pääasiassa suojaviheralueeksi (EV) merkitylle metsänosalle.

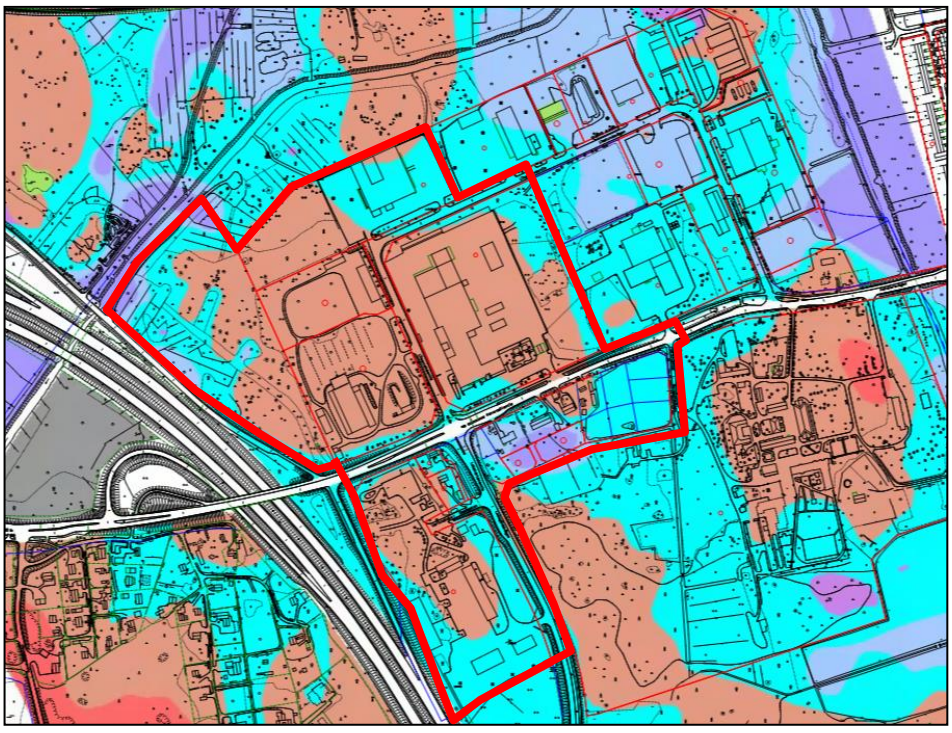


Kuva 5. Liisanlehdon liito-oravahainnot keväällä 2017 (Vaasan kaavoitus 2017).

Lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella selvitysalueen lepakkohavainnot keskittyivät Vanhan Vaasan kanaalin pohjoispuolelle.



Kuva 6. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen), laaksot (vihreä) ja vedenkerääntymisalue (sininen).

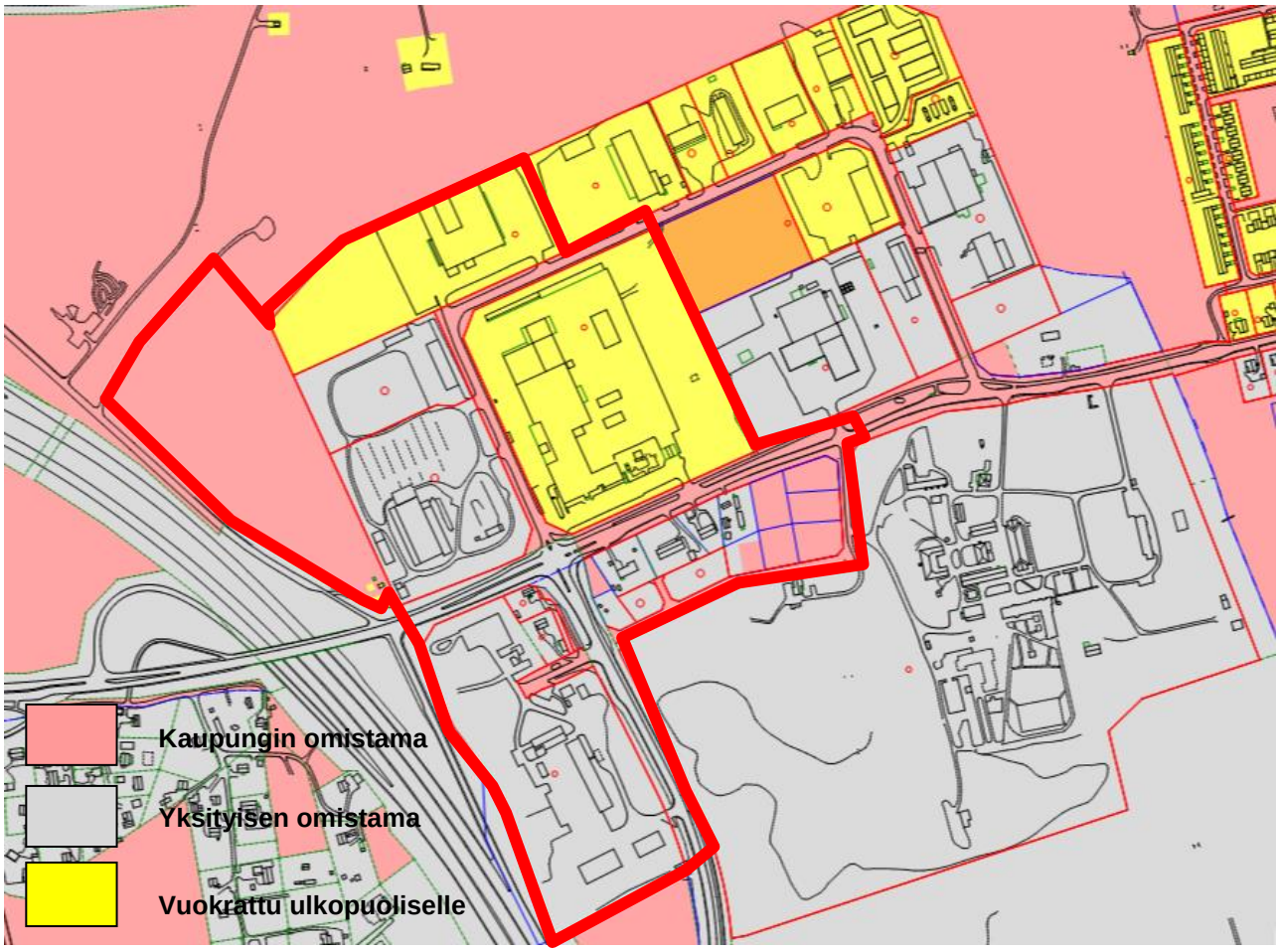


Kuva 7. Maaperä

- Kallio
- Sora
- Savi
- Moreeni
- Lihava savi
- Laiha savi

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueella on sekä Vaasan kaupungin omistamia että yksityisessä omistuksessa olevia maita.



Kuva 8. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 (*kuva 9*). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 (*kuva 11*). Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaava on kaupunginvaltuuston vahvistama 5.5.2014 (*kuva 12*). Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava nro 479, joka on vahvistunut 10.12.1976.
- Asemakaava nro 728, joka on vahvistunut 25.5.1990.

Ote ajantasa-asemakaavasta on kuvassa 12.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.12.2015 § 124 ja tullut voimaan 1.1.2016.

Tonttijako- ja rekisteri:
Tontti 28-59-7 on merkitty tonttirekisteriin 21.11.1977.
Tontti 28-60-7 on merkitty tonttirekisteriin 20.10.1975.
Tontti 28-60-11 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1985.
Tontti 28-60-12 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1985.
Tontti 28-78-2 on merkitty tonttirekisteriin 5.5.1998.
Tontti 28-78-3 on merkitty tonttirekisteriin 20.9.1999.
Tontti 28-78-4 on merkitty tonttirekisteriin 22.5.2000.
Tontti 37-2-1
Tontti 37-2-2
Tontti 37-2-3
Tontti 37-2-4
Tontti 37-2-5
Tontti 37-2-6
Tontti 37-2-7
Tontti 37-2-8
Tontti 37-2-9
Tontti 37-2-10
Tontti 37-2-11 on merkitty tonttirekisteriin 12.3.2010.
Tontti 37-2-12 on merkitty tonttirekisteriin 12.3.2010.
Tontti 37-2-13
Rekisterialue 28-9901-0 on merkitty tonttirekisteriin 1.10.1990.
Rekisterialue 37-9901-0 on merkitty tonttirekisteriin 5.5.1988.
Rekisterialue 429-1-16 on merkitty tonttirekisteriin 1.1.1973.
Rekisterialue 429-2-39 on merkitty tonttirekisteriin 1.1.1973.
Rekisterialue 429-2-67 on merkitty tonttirekisteriin 1.1.1973.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 27.11.2017.

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

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:
- Meluselvitys Kanavasillantiellä (Sitowise 2018)
- *Liisanlehdon asemakaava-alueen ak1062 hulevesiselvityksen 2018* (Vaasan kaavoitus 2018)
- Rakennusinventointi Liisanlehdon asemakaava-alueesta (Vaasan kaavoitus 2018)
- Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi (WSP 2018)
- Vaasan Liisanlehdon laajennusosan luontoselvitys 2015 (Vaasan kaavoitus 2015)
- Vaasan Liisanlehdon luontoselvitys 2014 (Vaasan kaavoitus 2014)
- Kaupallinen selvitys Vaasassa (Santasalo Ky 2014)
- Pohjanmaan maankäyttö-, liikenne- ja logistiikkaselvitys (Sito 2012)
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 (Vaasan kaavoitus 2011)
- Pohjanmaan maakuntakaava – Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta 2 (Santasalo Ky 2011)
- Pohjanmaan maakuntakaava – Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta (Santasalo Ky 2011)
- Liisalehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt (Ramboll Finland Oy 2009)
- Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne (Matrex Oy 2009)

- Pohjanmaa, kaupallisten palvelujen sijoittuminen maakunnassa (Santasalo Ky 2009)
- Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi 2008 (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)
- *Vanhan Vaasan laaksot* (Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella tällä hetkellä voimassa olevat asemakaavat ovat osittain vanhentuneita. Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavassa määriteltyjen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen Liisanlehdon alueelle sekä Latokartanontien linjaus kohti Vaasan keskustaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 17.2.2015 hyväksynyt vuoden 2015 kaavoituskatsauksen, jolloin asemakaavamuutos on tullut vireille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:
Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:
Suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt
Viranomaiset: Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Liikennevirasto
Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Talotoimi ja Vaasan Vesi

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on käyty ELY-keskuksessa 15.8.2017. Viranomaiset esittivät näkemyksiään seuraavasti:

Pelastuslaitos:
- Pelastustoimen ajallista toimintasädettä Laajametsän, Risön ja Granholmsbackenin alueita silmällä pitäen, on Vaasan eteläosiin sijoitettava sivupaloasema. Tarkastelujen perusteella Liisanlehdon alue voisi kattaa lisäksi Vanhan Vaasan ja Ristinummen alueen ajallisen saavutettavuuden.

ELY-keskus / liikenne:
- Moottoritien ramppi sekä Latokartanontien ja Kanavasillantien risteys on ruuhka-aikoina (klo 8 ja klo 16) varsin liikennöityjä. Liikenneasia on syytä ottaa esille kaupungin ja ELYn tiekokouksessa 22.8.2017. Liikenneviraston

näkemys ohikulkuliikenteen ja paikallisliikenteen eriyttämisestä on ollut perustana Yhdystien nelikaistaistamissuunnitelmille. Tämä on johtanut varsin monimutkaisiin ratkaisuihin mm. erilaisten ramppien suhteen. Lisäksi tulisi erikoiskuljetusreitti tarkastella uudelleen. Latokartanontiestä vaikuttaisi tulevan joukkoliikennekatu sekä keskustasta että etelästä Laihian ja Maalahden suunnasta saavuttaessa.

ELY-keskus / alueidenkäyttö:

- Riittääkö 55 000 k-m^2:n kaupan neliöt Liisanlehtoon? Minkälainen vaikutus Liisanlehtoon sijoitettavalla kaupalla on keskustan kauppaan? Liisanlehdon asemakaavassa joudutaan varmaankin ottamaan kantaa kaupan laatuun.
- Olisi hyvä, jos kaava-aluetta voisi laajentaa Vanhan Vaasan kanaalin yli rautatiehen saakka.
- Luontoselvityksiin ei oteta kantaa ennen kuin kaavaluonnos on nähtävillä.
- Arkeologinen selvitys tulisi lisätä selvityslistaan (mm. Vanhan Vaasan kanaalin varsi).
- PIMA-alueet tulisi selvittää K.E.Nymanin tontilta.
- Olisiko kaupallista selvitystä syytä päivittää?
- Liikenneselvitys?
- Vierinkiventien ja Kanavasillatien melu- ja liittymäkysymyksiä suhteessa asumiseen tulisi käsitellä.
- Hulevesijärjestelyt?

Kaavoituksen vastineet:

- Kaava-alueen laajentaminen yli Vanhan Vaasan kanaalin tarkoittaisi kaavahankkeen venymistä vuodella eteenpäin luontoselvitysten takia.

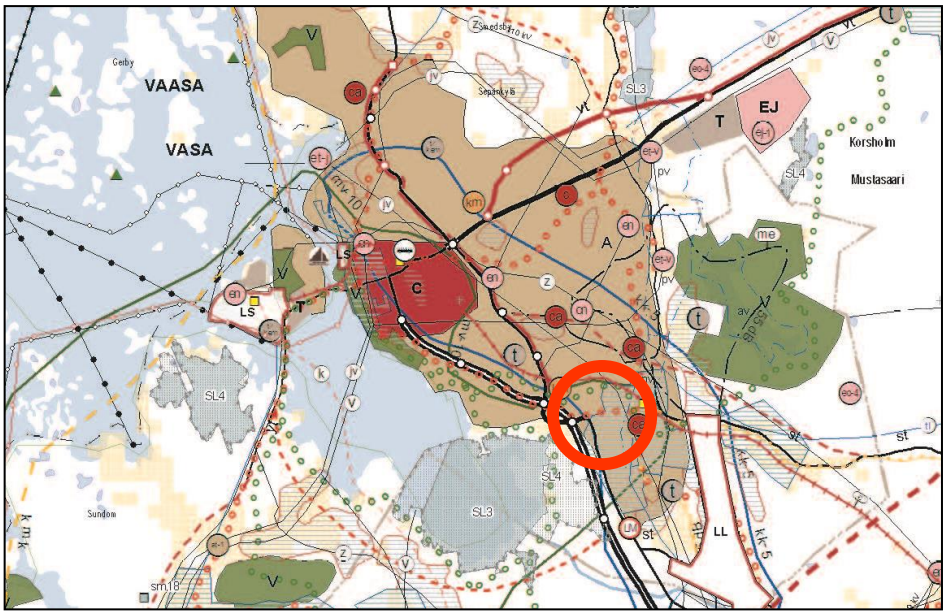
Jatkotoimenpiteet:

- Pelastuslaitos ja kaavoitus järjestävät kokouksen, jossa tarkastellaan sivupaloaseman sijoitusta Liisanlehdon kaava-alueelle.
- Liisanlehdon asemakaavasta järjestetään luonnosvaiheessa työneuvottelu, jossa päätetään, tarvitaanko II viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

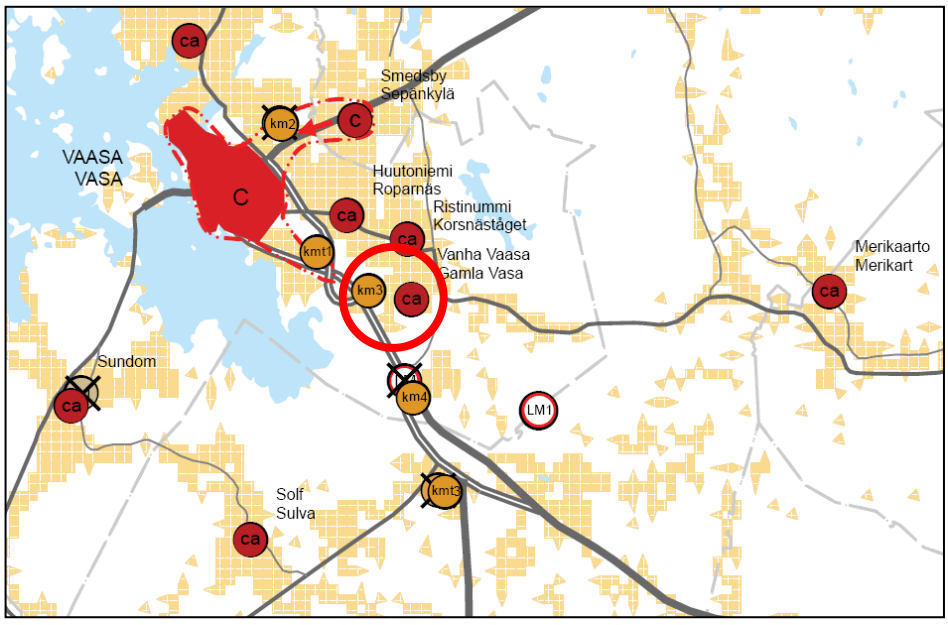
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 ja siinä kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, matkailun vetovoima-alueeksi, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi alueeksi. Lisäksi kaava-alueella kulkee Vaasan laatukäytävä, seututie, pyöräilyreitti ja ohjeellinen ulkoilureitti.



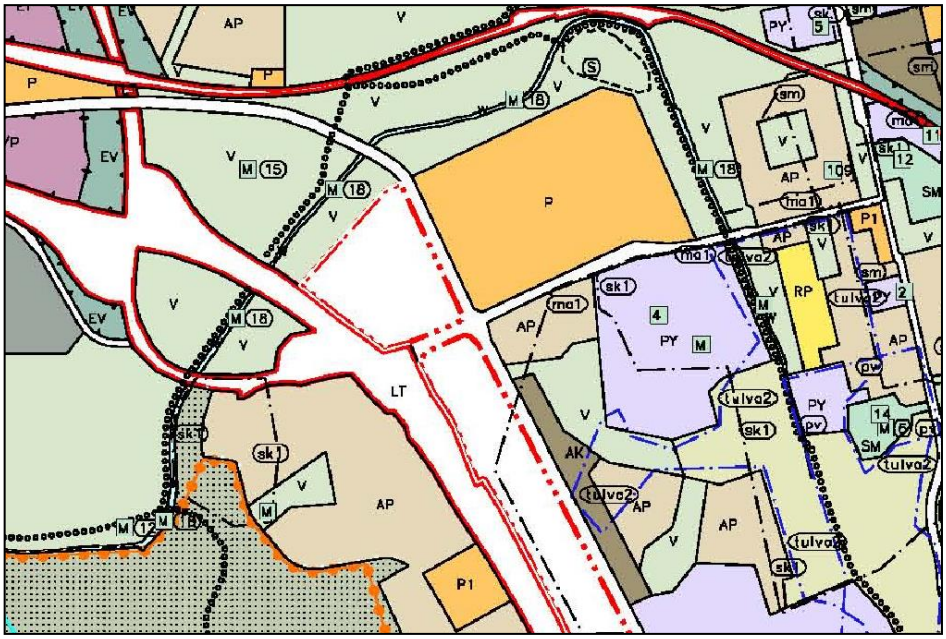
Kuva 9. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Pohjanmaan maakuntakaavan *Vaihekaava I, kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaan alueella*, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.5.2012 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 4.10.2013. Siinä kaava-aluetta koskee merkintä km3, jonka mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa enintään 55 000 k-m^2 suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 6000 k-m^2 saa olla päivittäistavarakauppaa, 35 000 k-m^2 paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 14 000 k-m^2 muuta erikoiskauppaa.



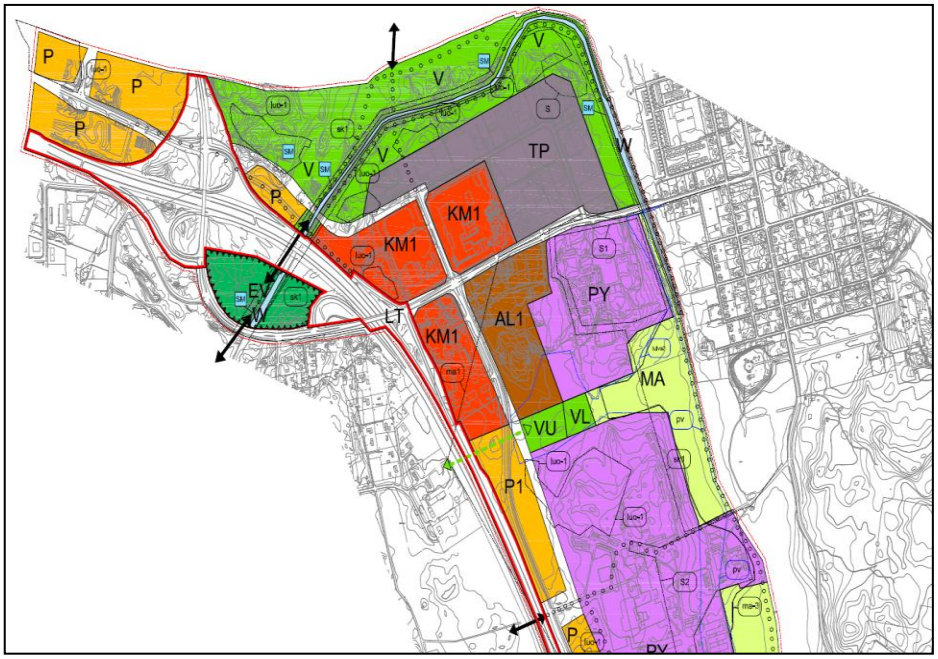
Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan Vaihekaavasta 1, kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaan alueella.

Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja saanut lainvoiman 18.9.2014. Kaava-alue koostuu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueesta (P), pientalovaltaisesta asuntoalueesta (AP), virkistysalueesta (V) sekä katualueista.



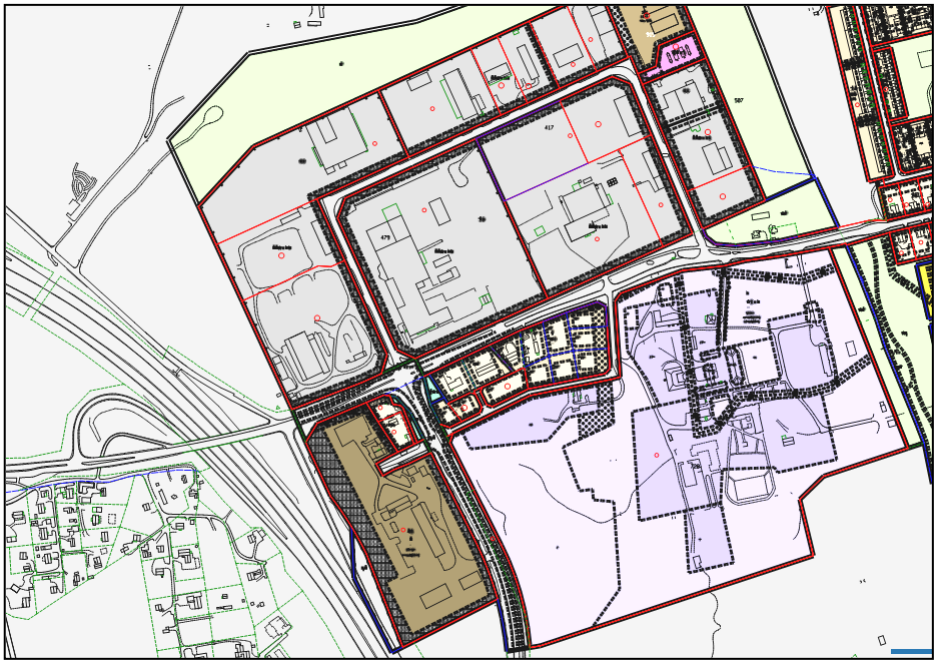
Kuva 11. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaava on kaupunginvaltuuston vahvistama 5.5.2014 ja saanut lainvoiman 28.8.2014. Osayleiskaavassa Liisanlehdon alue on varattu kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM1), työpaikka-alueelle (TP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY), palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa asumista (P1), asuin- ja liikerakennusten alueelle (AL1), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), lähivirkistysalueelle (VL) ja katualueille.



Kuva 12. Ote Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat nro 479 ja 728. Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (TTV[11] ja TTV[14]), erillispientalojen korttelialueesta (AO), asuinpientalojen korttelialueesta (AP), suojaviheralueesta (EV-2) ja kauttakulku- tai sisääntulotiestä (LT).



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.7.-9.7. ja 31.7.-7.8.2017. Alla on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä:

1. *Suomen Turvallisuusverkko Oy* 6.7.2017 (saapunut 6.7.2017):

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

2. *Pohjanmaan museo* 10.8.2017 (saapunut 10.8.2017):

Pohjanmaan museo katsoo, että alueen rakennuskanta on inventoitava ja laadittava kulttuuriympäristöselvitys. Teollisuusrakennuksista on huomioitava K.E.Nymanin vanha elementtitehtaan kiinteistö, joiden arvot tulee määritellä sekä huomioida suunnittelutyössä. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota myös suunnittelualueen ympäristöön ja kaavan vaikutuksia arvioitava valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Vanhan Vaasan kanavaan sekä sairaala-alueeseen. Vanhan Vaasan kanava on lisäksi kiinteä muinaisjäännös, jolle on varattava riittävä suoja-alue.

<u>Vastine</u>: Kaava-alueelta tehdään rakennusinventointi, jossa referoidaan kaava-alueen teollisuushistoriaa.

3. *Vaasan Vesi* 19.7.2017 (saapunut 19.7.2017):

Alueella on Vaasan Veden ja kiinteistöjen omistuksessa olevia vesihuoltolinjoja, joiden olemassaolo tulee turvata perustamalla niille rasitealueet tai ottamalla ne huomioon tonttijakojen perustamisen yhteydessä. Mahdolliset siirto- ja rakentamiskustannukset tulee periä tonttijaon muutosta hakevilta.

<u>Vastine</u>: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

4. *Henkilö A* 31.7.2017 (saapunut 14.8.2017):

Kiinteistöt 2:62 ja 2:63 on merkitty työpaikka-alueeksi, jolle voi sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Kiinteistön omistajalla olisi kuitenkin tavoitteena rakentaa uusia asuinrakennuksia ko. kiinteistöille, kuten Torikadun eteläpuolisille PY/A- ja AL-alueille on merkitty. Kiinteistönomistajia tulisi kohdella tasapuolisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuuttomia haittoja. Kiinteistönomistaja esittää asemakaavamerkinnäksi AP tai vaihtoehtoisesti AL tai viime kädessä merkintä P/A, jotka mahdollistaisivat joko omakotitalon tai rivitalon rakentamisen kiinteistöille 2:62 ja 2:63. Kumpaakaan kiinteistöä ei tulisi merkitä kaavassa merkinnällä V.

<u>Vastine</u>: Kyseinen alue rajataan pois kaavaluonnoksesta. Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

5. *Pohjanmaan liitto* 17.8.2017 (saapunut 17.8.2017):

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, koska asemakaava tehdään osayleiskaavan mukaisesti. Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa Vanha Vaasa – Liisanlehto osoitetaan lähipalvelukeskukseksi (ca), mikä tarkoittaa, ettei kaupan mitoitusta osoiteta lainkaan.

<u>Vastine</u>: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

6. *Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus* 15.9.2017 (saapunut 15.9.2017):

Hankkeesta on järjestetty 15.8.2017 valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa ELY-keskus toi esiin seuraavia valmistelutyössä tutkittavia/ratkaistavia seikkoja:

- Latokartanontien ja Kanavasillantien risteysalueen järjestelyt.
- Toimenpiteet ohikulkuliikenteen ja paikallisliikenteen eriyttämisestä.
- Kaupan mitoitustarkastelu hankkeen yhteydessä.
- Selvitystarve mm. Vanhan Vaasan kanavan mahdollisten luonto- ja historiallisten arvojen osalta sekä vanhan teollisuusalueen PIMA-selvitys käyttötarkoituksen muutoksen johdosta.
- Kaavahankkeessa tulee ottaa kantaa Vierinkiventien ja Kanavasillantien varrella olevien asuinkiinteistöjen melu- ja liittymäkysymyksiin muuttuvan maankäytön vaikutusten johdosta.

Liikenneratkaisujen sekä kulttuuriympäristöön ja luontoarvoihin liittyvien syiden johdosta ELY-keskus toivoo, että kaava-aluetta voisi laajentaa Vanhan

Vaasan kanavan pohjoispuolelle. ELY-keskus ottaa hankkeeseen kantaa tarkemmin asemakaavan luonnosvaiheessa, kun sillä on käytettävissä hanketta koskevat selvitykset. Liikennejärjestelyjä koskevat selvitykset tulee laatia yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

<u>Vastine</u>: Latokartanontien ja Kanavasillantien risteysalueesta on tehty alustava katusuunnitelma, jossa risteysalueen liikenne on ratkaistu kiertoliittymällä. Kaupallinen mitoitus noudattaa Laatukäytävän osayleiskaavan mitoitusta. Kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointia varten on teetetty selvitys (WSP 2018). Luontoselvityksiä on tehty alueella vuosina 2006-2015 ja liito-oravan esiintymistä kaava-alueella on tutkittu tarkentavilla maastokäynneillä vuosina 2017 ja 2018. Rakennusinventointi Liisanlehdon asemakaava-alueesta on tehty keväällä 2018. Vanhojen teollisuusalueiden osalta PIMA-selvityksiä on joiltakin osilta tehty. Maaperän tilaa on tarkemmin selostettu kohdassa *5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksessa pyritään varmistamaan Laatukäytävän osayleiskaavan mukaisen vähittäiskaupan suuryksikköalueen toteuttaminen ja toiminallisten vaatimusten turvaaminen. Liikenne- ja katuratkaisuja on muutettu niin, että tulevat liikennemäärät uusien toimintojen myötä tuottaa toimivan ja turvallisen kokonaisuuden eri liikennemuodoille. Suojaviher- ja lähivirkistysalueiden rajaukset on tehty siten, että eu-direktiivilajien lisääntymis- ja levähdyspaikat on huomioitu ja kaavamääräyksillä siirtymäreittien kehittäminen mahdollistetaan.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty kolme vähittäiskaupan suuryksikkötonttia, yksi huoltoaseman tontti, yksi sivupaloaseman tontti, yksi teollisuusrakennusten tontti ja useampi asuinrakennusten tontti sekä suojaviher- ja lähivirkistysalueita.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden merkinnöissä on kiinnitetty huomiota pysäköintialueiden turvallisuuteen, jäsennöintiin ja viihtyvyyteen. Ympäristöä tulee rakentaa niin, että reitit ja kulkeminen on alueella helppoa ja pääsisäänkäynnit näkyvät selkeästi. Isoilla rakennetuilla alueilla tulee huomioida myös toimivat hulevesiratkaisut. Kaupalliset neliöt on johdettu maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta ja niiden vaikutukset on testattu kaupallisten vaikutusten selvityksessä. Kaupan neliöt on siksi jaoteltu käyttötarkoituksen mukaan ja jaettu vähittäiskaupan suuryksikkötonttien kesken.

Alue kehittyessään tulee tarvitsemaan sivupaloaseman, joka on mahdollistettu Kanavasillantien varteen. Sijainti on Pelastuslaitoksessa harkittu ja optimoitu.

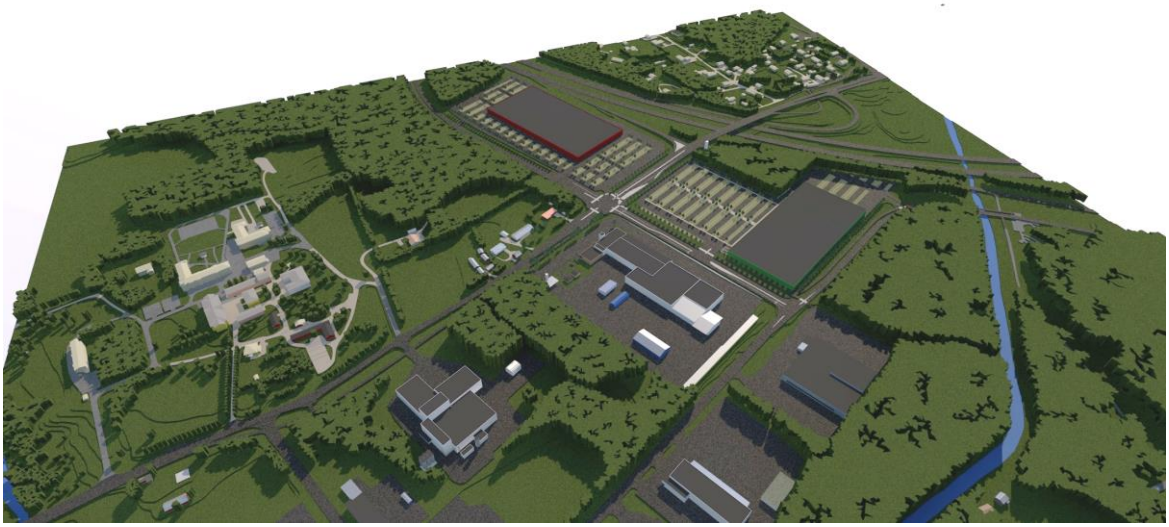
Teollisuustonttia on asemakaavan muutoksessa pienennetty nykyisin käytetyn tontin kokoiseksi ja uuden tonttirajan reunaan on varattu kevyenliikenteen yhteys Mustikkamaan suuntaan. Poistunut teollisuustontin pala muutettiin lähivirkistysalueeksi. Yhdystien nelikaistaistamis-suunnitelmien mukaisesti huomioitiin uudet yhteydet ja aluevaraukset liikenne- ja katuverkossa. Mahdollisuuksien mukaan kevyenliikenteen reitit on eroteltu puurivillä ajoradoista.

Asumisen korttelissa mahdollistetaan pienimuotoinen liike- ja toimistorakentaminen asumisen lisäksi.

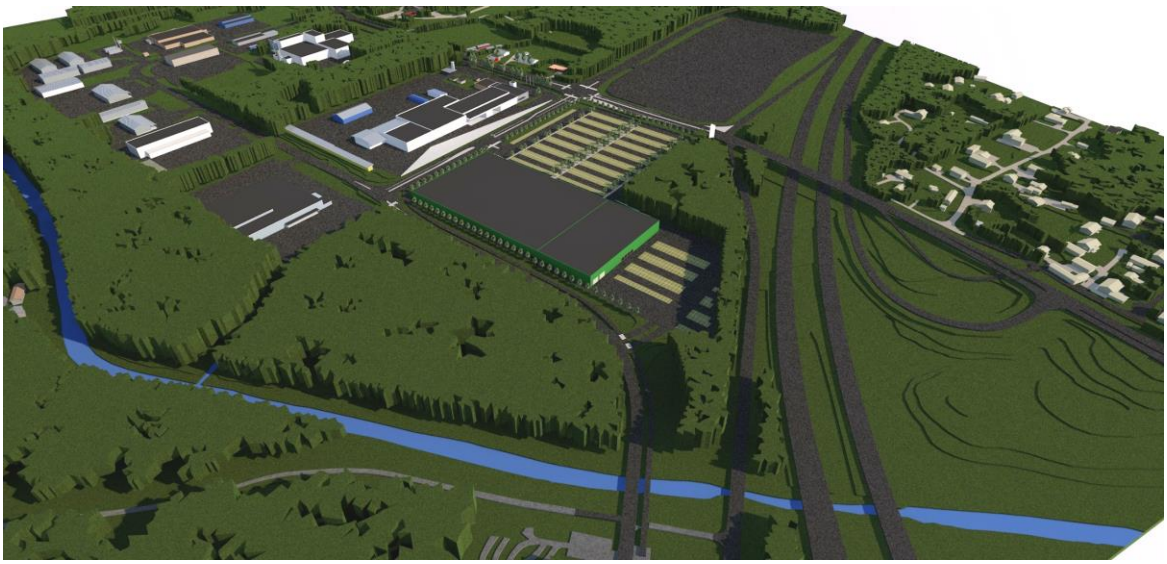
Korttelissa 78 asumisen tontit muutettiin huoltoasematontiksi.

Pysäköintinormit liike- ja myymälätiloja ja huoltoasematoimintoja varten tulee varata 1 ap/50 k-m^2, teollisuustoimintoja varten 1 ap/200 k-m^2, rivitalojen osalta 1,5 ap/asunto ja omakotitaloissa 2 ap/asunto.

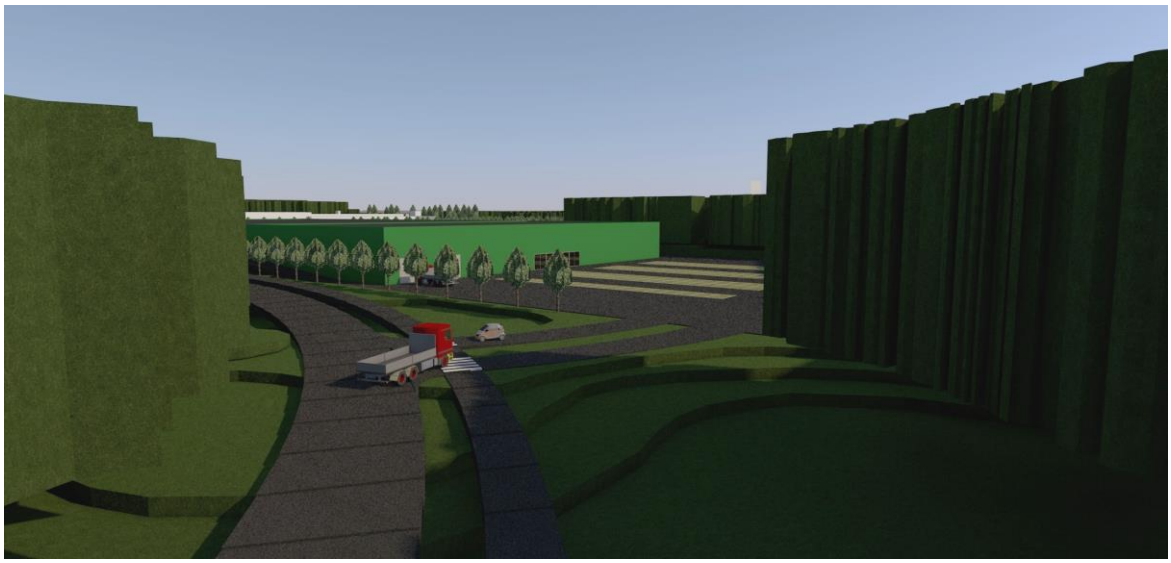
Pyöräpaikkoja liike-, myymälä- ja toimistotilojen osalta tulee osoittaa vähintään 1 pp /100 k-m^2. Asuinrakennusten osalta pyöräpaikkoja tulee osoittaa 1 pp/30 k-m^2 ja saman verran säältä suojattua säilytystilaa.



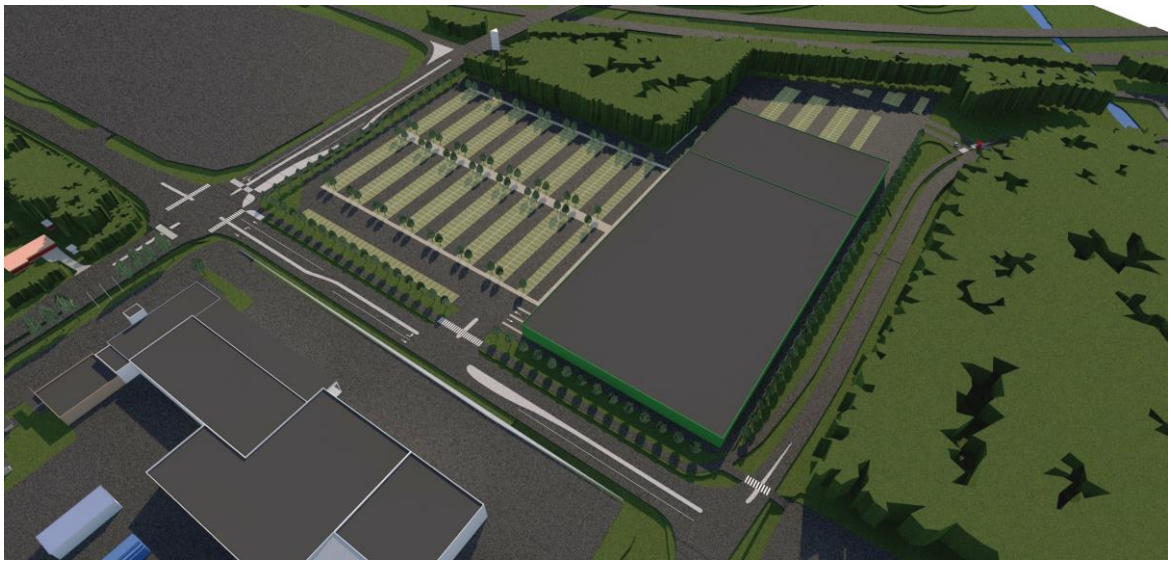
Kuva 14. Kaava-alue pohjoisesta.



Kuva 15. Kaava-alue luoteesta.



Kuva 16. Uusi katulinjaus Liisanlehtoon kaakosta.



Kuva 17. Kanavasillantien ja Liisanlehdontien risteysalue.



Kuva 18. Uusi katulinjaus Liisanlehtoon kaakosta.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 6.9.-20.9.2018 on tullut kahdeksan lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. Pohjanmaan liitto 4.9.2018 (saapunut 4.9.2018):

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoaan Liisanlehdon asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

2. Vaasan Vesi 6.9.2018 (saapunut 6.9.2018)

Alueella on Vaasan Veden ja kiinteistöjen omistuksessa olevia vesihuoltolinjoja, joiden olemassaolo tulee turvata perustamalla niille rasitealueet tai ottamalla ne huomioon tonttijaon perustamisien yhteydessä. Mahdolliset siirto- ja rakentamiskustannukset tulee kustantaa tonttien muutosta hakevien kustannuksella, alueen kehittämisrahoilla tai maankäyttösopimusmaksuilla.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

3. Pohjanmaan pelastuslaitos 6.9.2018 (saapunut 6.9.2018):
Kanavasillantien varrelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET) varataan kaavassa rakennuspaikka, sivupaloaseman rakentamista varten. Rakennuspaikan (tontin) läpi kulkee maanalaista vesijohtoa varten varattu alueen osa –merkintä. Sivupaloaseman rakennustarpeesta on tehty tarveselvitys, jossa todetaan mm. aseman käyttötarpeet, suuruus ja mahdolliset laajennustarpeet. Tarkempia varsinaisia rakennussuunnitelmia ei ole tehty, joilla voitaisiin todeta maanalaisen johtovarauksen vaikutus aseman rakentamiseen ja laajentamiseen. Pelastuslaitos esittää siis, että ao. varaus siirretään pois ET-rakennuspaikalta tai se kulkisi siten, että se vaikuttaisin mahdollisimman vähän tulevan sivupaloaseman, väestönsuojatiloineen ja laajennusmahdollisuuksineen, sijoittamiseen.

Vastine: Vesijohtorasitemerkintä otetaan kaavakartalta pois, sillä korvaava yhteys on jo tehty Vierikiventien alle. Fyysisesti putket ovat vielä rasitealueella mutta käyttämättöminä.

4. Mustasaaren kunta 20.9.2018 (saapunut 20.9.2018):

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta toteaa, että sosiaalisten ja kaupallisten vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida kaavahankkeen vaikutukset, jotka kohdistuvat Sepänkylään.

Vastine: Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa Kivihakaa koskevia vaikutuksia voidaan peilata myös Sepänkylää koskevina.

5. Vaasan Sähköverkko Oy 25.9.2018 (saapunut 25.9.2018):

Korttelialueille 59, 90 ja 78 (KM) sähkötehon tarve tulee olemaan suuri, joten jokaiselle näistä tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen kaavamääräyksellä: ”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi

korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).".

<u>Vastine</u>: Kyseinen määräys on jo kaavakartan yleismääräyksissä.

6. Pohjanmaan museo 28.9.2018 (saapunut 28.9.2018):

Suunnittelutyötä varten on laadittu alueesta rakennusinventointi, jossa on todettu mm. Nymanin betonitehtaan alueen historialliset arvot. K.E. Nymanin tehdas tuotannollaan on vaikuttanut merkittävästi maakunnan rakentamiseen koko sotien jälkeisen aikakauden ajan vielä 1990-luvulle asti. Tehtaan rakennuskanta on kuitenkin huonokuntoista eikä omaa sellaisia arkkitehtonisia tai maisemallisia arvoja, joita tulee säilyttää. Maakuntamuseo esittää, että alueen nimistössä huomioitaisiin rakennusliike K.E. Nymanin historia ja laaja vaikutus valtakunnan tasolla ja nimettäisiin esim. katu muistuttamaan tehtaan toiminnasta. Museo toteaa, että inventoinnissa nousee arvokkaan kohteena esille myös vanha Björvikin tilan pihapiiri, joka tulee huomioida asemakaavassa.

Maakuntamuseo on aiemmassa lausunnossa edellyttänyt, että kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota myös suunnittelualueeseen rajautuviin arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja siten myös kaavan vaikutuksia arvioitava erityisesti valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin Vanhan Vaasan kanava sekä Vanhan Vaasan sairaala-alue nähden. Museo toteaa, että kaavaluonnoksessa on vaikutuksien arviointi keskittynyt alueen sisäisiin muutoksiin ja vaikutuksien arviointi suunnittelualueeseen rajautuviin valtakunnallisesti arvokkaisiin ympäristöihin ja muinaisjäännöksiin puuttuu.

Suunnittelualueen itäreunalle on sijoitettu korttelialue ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jonne suunnitellaan sijoitettavaksi paloasema. Kaavamääräyksen mukaan kiinteistön huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää tie- ja katupuolelta sekä asutuksen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein. Lisäksi kaavamääräyksessä todetaan, että mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta. Maakuntamuseo huomauttaa, että tontin itäpuolella, Vierikiventien takana on Vanhan Vaasan sairaalan valtakunnallisesti arvokas alue ja paloaseman kiinteistö toimintoineen tulee rajata ja peittää erityisesti sairaala-alueen arvokas ympäristö huomioiden. Museo myös kyseenalaistaa mainostornin sijoittamisen kiinteistölle valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyyteen.

Maakuntamuseo huomauttaa myös, että Vanhan Vaasan kanava on lisäksi kiinteä muinaisjäännös, jolle on varattava riittävä suoja-alue. Kanavaan ja sen ympäristöön liittyvään maankäyttöön on annettu ohjeita jo museon aiemmissa lausunnoissa. Suunnittelutyössä ja toteutuksessa on huomioitava kanavan suojelu, mutta mahdollistettava myös virkistyskäyttöä ja huoltoa tukeva maisemahoito. Käytännössä kanavanvarsi tulee pitää avoimena ja vesipeilin säilyttämiseksi kanavaa tulee voida ruopata.

<u>Vastine</u>: Uusi katu kohti Yhdystietä nimetään Elementtitehtaantie/Elementfabriksvägen. Björvikin tilan (Kanavasillantie 14) pihapiiri on merkitty kaavakarttaan merkinnällä /s, alue, jolla ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueeseen rajautuvien valtakunnallisesti arvokkaisiin ympäristöihin ja muinaismuistokohteisiin suuntautuvia vaikutusten arviointeja on täydennetty mallinnuskuvin ja tekstein selostukseen. Paloaseman tontin toimintoja suojaavaan istutuksen tai rakenteen määräystä on laajennettu koskemaan huoltotoimintojen lisäksi koko tonttia. Paloaseman tontille mahdollistettu mainostorni otetaan pois kaavamääräyksistä. Vanhan Vaasan kanavan reuna on merkitty muinaismuistoalueeksi (SM), joka on lisätty myös kaavamääräyksiin.

7. ELY-keskus 1.10.2018 (saapunut 4.10.2018):

Kaavahanketta koskevassa viranomaisneuvottelussa ELY-keskus toivoi, että asemakaavoitettavaa aluetta voitaisiin laajentaa käsittämään Vanhan Vaasan kanavan kummatkin reunat ja liittyminen Melaniemen alueeseen. Liikenneselvityksen osalta toivottiin, että ELY-keskus voisi olla mukana määriteltäessä selvityksen laajuutta ja sisältöä.

ELY-keskuksen kaavaluonnosta koskeva lausunto perustuu sille lausuntopyynnön yhteydessä toimitettuun materiaaliin (kaavakartta ja selostus). Selvitysmateriaalin niukkuuden johdosta lausunnossa ei voida vielä kaikilta osin ottaa kantaa siihen, kuinka hyvin kaava perustuu tehtyihin selvityksiin tai huomioi MRL 9 §:n mukaisen selvitystarpeen.

Asemakaavaluonnoksessa on länsiosan EV- ja VL-alueille osoitettu luo-1 merkinnällä alueet, joilla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luonnonsuojeluyksikön näkemyksen mukaan luo-1 –merkintää koskeva kaavamääräys on riittävä turvaamaan liito-oravan kannalta merkittävän puuston luo-1 –rajauksen sisällä. Luo-1 –alueiden välinen ekologinen käytävä eli liito-oravan edellyttämä puustoinen kulkuyhteys on määritelty kulkemaan EV-alueen (suojaviheralue) kautta sekä kaava-alueen ulkopuolisille metsäalueille pohjoiseen ja itään edelleen VL-alueen (lähivirkistysalue) kautta. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisten liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaamisen kannalta puustoisten kulkuyhteyksien säilyminen on välttämätöntä. EV-alueen kautta kulkeva puustoinen yhteys on luonnonsuojeluyksikön arvion mukaan riittämätön ottaen huomioon käytävän leveys ja olemassa oleva puusto, joka käsittää lähinnä harvakseltaan kasvavaa lehtipuustoa. Jotta liito-orava voisi käyttää EV-alueen eteläosassa sijaitsevaa reviirin osaa, tulisi EV-aluetta kapeimmassa kohdassa laajentaa niin, että se käsittää myös järeämpää, suojaa antavaa puustoa. Ekologinen käytävä tulee turvata kaavamääräyksin. EV- ja VL-alueet ovat kokonaisuudessaan liito-oravan elinympäristöä, mitä ei ole otettu huomioon kaavamääräyksissä. Alueet tulee säilyttää puustoisina ja kaikki puuston käsittely on tehtävä liito-oravan elinolosuhteet huomioiden.

Liikerakennusten korttelialueelle (KM) jää järeä kuusi, jonka tyvellä on luontoselvityksissä havaittu runsaasti liito-oravan papanoita. Papanahavaintojen perusteella kuusen voidaan arvioida olevan merkittävä liito-oravalle pesäpuuna tai ruuan varastointiin käytettävänä puuna. Luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että papanakuusi suojapuustoineen tulee säästää mahdollisena lsl:n 49 §:n 1 mom. mukaisena liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana, esimerkiksi parkkialueelle jätettävänä saarekkeena tai viherkaistana. Mikäli saarekkeelle osoitetaan korttelialueelta erillinen suojavyöhyke, tulee sen säilyminen turvata myös maanpinnan korkeusasemaa ja käsittelyä koskevilla määräyksillä.

Etelässä ja pohjoisessa sijaitseville luo-1 –alueille on em. lisääntymis- ja levähdyspaikasta turvattava puustoinen kulkuyhteys, joka samalla toimii ekologisena käytävänä mahdollisesti EV-aluetta paremmin. KM-alueelle jäävä metsä on papanahavaintojen perusteella liito-oravan aktiivisessa käytössä ja on puustoltaan erityisen edustava, jolloin saarekkeen jättäminen jossain määrin lieventäisi elinympäristön menetystä ja kulkuyhteys voisi jäädä luontaiselle paikalleen. Näin meneteltynä voidaan välttää luonnonsuojelulain 49 §:n 3 mom. mukaisen poikkeamisluvan tarve, sillä kuusen merkitystä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana ei voida käytettävissä olevien tietojen pohjalta poissulkea.

Liito-oravahavainnot on esitetty eri karttapohjalla kuin kaavaluonnos, minkä vuoksi liito-oravaan kohdistuvia vaikutuksia on paikoin vaikea hahmottaa. Havainnot tulisikin jatkossa esittää kartalla, jossa myös kaavamerkinnät on nähtävissä. Rakennettavilla alueilla ja niiden liepeillä vaikuttaa sijaitsevan useita puita, joiden tyvellä on havaittu runsaasti liito-oravan papanoita (yli 100 jätöstä). Mm. VL-alueen etelälaidalla papanapuu sijaitsee varsin lähellä tiealuetta. Jatkosuunnittelussa tulee tarkistaa, ovatko puut mahdollisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, ja turvata ne asianmukaisin kaavamerkinnöin.

Pohjoiseen menevän tielinjan toteuttamiskelpoisuutta kaava-alueen ulkopuolella on niin ikään syytä tarkastella luonnonsuojelulain 49 §:n 1 mom. kielto huomioiden, sillä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalla metsäalueella on tiedossa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Liikerakentamisen määrän ja laadun osalta asemakaavaluonnos perustuu voimassa olevaan Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavaan sekä Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaava I:een (kaupallisten palveluiden sijoittuminen).

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueille voidaan rakentaa polttonesteiden jakeluasema, minkä lisäksi alueelle on osoitettu erillinen huoltoaseman korttelialue (LH); tehtyä ratkaisua olisi hyvä perustella kaavaselostuksessa.

Asemakaavaluonnoksessa edellytetään liikerakennusten korttelialueiden osalta erillisen hulevesiselvityksen laatimista rakennusluvan yhteydessä. Korttelialueet muodostavat katualueiden kanssa laajan vettä läpäisemättömän pinnan, jonka hulevesien käsittelyä ei välttämättä voida hoitaa yksinomaan tonttikohtaisesti. Tämän vuoksi kaavaa tulee täydentää erillisellä hulevesiselvityksellä, jossa otetaan kantaa myös hulevesien käsittelyyn, ennen kuin ne lasketaan Vanhan Vaasan kanavaan. Kaavakartassa tulee myös osoittaa mahdolliset hulevesien käsittelyllä varatut imeytysalueet.

ELY-keskus on hankkeen yhteydessä ottanut kantaa asuinrakennusten korttelialueen (A) melusuojaukseen ja liikenneturvallisuuteen. Koska hankkeesta ei ole käytettävissä liikenneselvitystä, mahdollisen melusuojauksen tarpeettomuuteen ei tässä vaiheessa voida ottaa kantaa.

Kaavamääräyksissä todetaan, että tonttien Kanavasillantien puoleiset liittymät voidaan säilyttää, kunnes korvaava liittymä on toteutettu Vierinkiventieltä.

Kaavakartassa ei kuitenkaan tonteille ole osoitettu liittymäkieltoa Kanavasillantielle eikä niille ole osoitettu korvaavaa kulkuyhteyttä Vierinkiventielle.

Kaavamääräyksissä kielletään maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen korttelialueelle, vaikka MRL 115 §:n mukaan kaikki pääosin maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset ovat kerrosalaltaan laskettavia ”normaali” kerroksia. Kaavaselostuksen arvio rakennuskannan suojelutarpeesta/arvosta on luonnoksessa esitetty liian ylimalkaisesti ja sitä tulee selvitysten perusteella täydentää.

Kaava-alueelle suunniteltua sivupaloasemaa varten on osoitettu erillinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue (ET), jonka sijoituspaikkatarkastelu tulisi liittää kaavaselostukseen. Kaavamääräystä tulisi täydentää lisämääräyksellä ”alueelle saadaan rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten”. Erityisalue voi olla myös tarkoituksenmukaista osoittaa kaavassa erillisenä korttelialueena.

Liikenne- ja katualueiden osalta ELY-keskus viittaa valmisteluaineistosta 15.9.1917 annettuun lausuntoon, jossa esitettiin, että hankkeen liikenneselvitys laaditaan yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa riittävän laajalta alueelta.

Asemakaavaluonnosta tulee täydentää lausunnoissa ja viranomaisneuvotteluissa mainituilla selvityksillä ja ne tulee toimittaa ajoissa ELY-keskuksen käyttöön. Muilta osin hankkeesta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

<u>Vastine</u>: Liisanlehdon asemakaava-aluetta ei kaupungin näkemyksen mukaan ole tarkoituksenmukaista laajentaa käsittämään Vanhan Vaasan kanavan kumpaakin reunaa, koska Melaniemen metsäalueiden ja kanavan virkistysreittien suunnittelu on myöhemmin selvitettävä kokonaisuus.

EV-alueen kautta kulkeva puustoinen yhteys on tehtyjen luontoselvitysten perusteella riittävä turvaamaan liito-oravien kulku luo-1 –alueilta toiselle, mutta suojaviheraluetta on jonkin verran levennetty liikerakennusten korttelialueen suuntaan, jotta alueelle voidaan istuttaa enemmän suojapuustoa. EV-aluetta koskeva kaavamääräys on muutettu EV-1 –määräykseksi, johon on lisätty istutusmääräys parantamaan lehtipuuvaltaisen ekologisen käytävän antamaa puuston suojaa.

Liikerakennusten korttelialueen (KM) järeän kuusen ympärille jätetään metsäinen saareke turvaamaan liito-oravan mahdollinen lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka säilyttämistä koskien on lisätty kaavamerkintä ja -määräys.

Polttonesteiden jakeluaseman rakentaminen on osa hypermarkettien palvelukokonaisuutta ja siksi se on mahdollistettu myös liikerakennusten korttelialueille (KM). Huoltoaseman korttelialue (LH) taas mahdollistaa kylmäasemia laajemman palvelun. On oletettavaa, että käytännössä Liisanlehdon alueelle tulee enintään kaksi polttoaineen jakeluyksikköä.

Kaava-alueelta tehdään hulevesiselvitys, jossa tarkastellaan asemakaavan tuomia muutoksia hulevesien hallintaan suhteessa nykytilanteeseen.

Kanavasillantien varren asuinrakennusten korttelialueeseen (A) liittyen on tehty meluselvitys, jonka perusteella on kaavakarttaan lisätty melunsuojausvaatimus.

Kaavakarttaan on merkitty liittymäkielto kolmelta tontilta Kanavasillantielle. Vain yhdelle tontille on sallittu tonttiliittymä Kanavasillantieltä, koska sille ei voida järjestää kulkua Vierinkiventieltä.

Asuinrakennusten korttelialueen (A) kaavamääräyksestä on poistettu tarpeeton määräys maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisesta. Rakennusinventointia on täydennetty ja sen perusteella Liisanlehdon asemakaava-alueen rakennuskannaltaan vanhin pihapiiri rakennuksineen on osoitettu asemakaavan muutosehdotuksessa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET) kaavamääräystä on tarkennettu lauseella: ”Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten.”

Kaavoituksen näkemyksen mukaan tarvetta erilliselle liikenneselvitykselle ei ole, koska Liisanlehdon asemakaava-aluetta koskevat tie- ja katulinjaukset on huomioitu jo Yhdystien nelikaistaistamista koskevissa tiesuunnitelmissa.

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen on täydennetty rakennusinventointiraporttia, tehty hulevesiselvitys sekä meluselvitys Kanavasillantieltä asuinrakennusten korttelialueen kohdalta.

8. Senaattikiinteistöt 26.10.2018 (saapunut 26.10.2018):

Suomen valtion omistuksessa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on kiinteistö 905-37-1-2, johon Liisanlehdon asemakaavan muutoksen alue rajautuu. Kiinteistöllä 905-37-1-2 sijaitsee Vanhan Vaasan sairaala. Liisanlehdon asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa merkittävä määrä liiketiloja, mikä lisää liikennettä sairaalan ympäristössä. Liikenteen lisääntyminen voi vaikuttaa liikenneturvallisuutta heikentävästi esimerkiksi Vierinkiventiellä. Lisäksi sairaalan pääreitin viereen on kaavaluonnoksessa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue paloasemalle. Kyseinen toiminta lisää liikennettä ja hälytysajot aiheuttavat ajoittaisia häiriöitä. Paloaseman tontin liittymää ei tule Vierinkiventielle sijoittaa sairaalan liittymän kohdalle. Liisanlehdon asemakaavan muutoksen suunnittelussa ja siihen sisältyvän Kanavasillantien ja Vierinkiventien liikennejärjestelyjä suunniteltaessa on huomioitava alueen välittömään läheisyyteen sijoittuva sairaala-alue, jonka potilaiden ja työntekijöiden liikenneturvallisuus ja turvallinen tien ylitys on taattava.

<u>Vastine</u>: Liisanlehdon liikenne tulee lisääntymään liikerakentamisen myötä. Tosin ennusteiden mukaan liikenne kasvaisi vain vähän Vierinkiventien liittymän kohdalla. On luultavaa, että Liisanlehdon alueella nopeusrajoitusta lasketaan 40 km/h. Paloaseman korttelin (ET) sisäänajo on kaavaehdotuksessa sijoitettu 20-30 metrin päähän Vierinkiventien liittymästä. Sairaalan työntekijöiden ja potilaiden turvallista kadun ylitystä Kanavasillantiellä voidaan parantaa esimerkiksi rakentamalla suojatiet Vierinkiventien risteysalueelle ja vaihtamalla asfaltti kiveykseen/laatoitukseen tässä kohdassa.

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

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

- Vesijohtorasitemerkintä otetaan kaavakartalta pois, sillä korvaava yhteys on jo tehty Vierikiventien alle. Fyysisesti putket on vielä rasitealueella mutta käyttämättöminä.
- Uusi katu kohti Yhdystietä on nimetty Elementtitehtaantieksi /Elementfabriksvägen.
- Kanavasillantie 14 pihapiiriä koskien on kaavakarttaan lisätty merkintä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään).
- Paloaseman tontille mahdollistettu mainostorni otetaan pois kaavamääräyksistä.
- Vanhan Vaasan kanavan reuna on merkitty muinaismuistoalueeksi (SM), joka on lisätty myös kaavamääräyksiin.
- EV-aluetta koskeva kaavamääräys on muutettu EV-1 –määräykseksi, johon on lisätty istutusmääräys parantamaan liito-oravan liikkumiseen soveltuvia puita.
- Liikerakennusten korttelialueen (KM) järeän kuusen ympärille jätetään metsäinen saareke turvaamaan liito-oravan mahdollinen lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka säilyttämistä koskien on lisätty kaavamerkintä ja -määräys.
- Kanavasillantien varren asuinrakennusten korttelialueeseen (A) liittyen on kaavakarttaan lisätty melunsuojausvaatimus.
- Asuinrakennusten korttelialueen (A) kaavamääräyksestä on poistettu tarpeeton määräys maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisesta.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET) kaavamääräystä on tarkennettu lauseella: ”Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten.” ET-alueen tonttiliittymää Kanavasillantielle on siirretty keskelle tonttia.

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana 19.12.2018-18.1.2019 tai sen jälkeen on tullut kuusi lausuntoa ja kolme muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. *Mustasaaren kunta 12.12.2018 (saapunut 12.12.2018)*

Mustasaaren kunta ei anna lausuntoaan, koska yhdyskuntarakentamisen lautakunnan seuraava kokous on vasta 30.1.2019.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

2. *Elisa Oyj 11.12.2018 (saapunut 12.12.2018)*

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavasta. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan

siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

3. Pohjanmaan pelastuslaitos 8.1.2019 (saapunut 8.1.2019)

Pelastuslaitoksen edustaja on osallistunut kaavahankkeen viranomaisneuvotteluun 15.8.2017 ja antanut 6.9.2018 päivätyn ennakkolausunnon. Asemakaavan valmisteluvaiheen eräiden lausuntojen vastineeksi kaavoittaja on täsmentänyt ET-asemakaavamerkinnän asemakaavamääräystä muotoon ”Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten. Tontti tulee rajata ja peittää tie- ja katupuolelta sekä asutuksen puoleiselta rajalta istutuksin ja/tai kokonaisuuteen sopivin rakentein”. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan ao. kaavamääräyksen sanamuotoa tulee harkita uudelleen niin, että määräys huomioisi tarpeet, jolla paloaseman hälytysliikenne turvallisesti liittyisi Kanavasillantielle. Liittymän hälytysliikenteen turvallisuus edellyttää, ettei paloaseman tontti ole Kanavasillantien suuntaisesti peitetty niin, että se vaikeuttaisi hälytykseen lähtevien hälytysajoneuvojen ja muiden liikenteessä olevien tilannehavainnointia. Muilta osin tontin ”peittäminen” on mahdollista, mikäli se ei vaikuta turvallisuuteen. Muilta osin pelastuslaitoksella ei ole kommentoitavaa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: ET-kaavamääräystä tarkennetaan siten, että tontti tulee rajata ja peittää Vierinkiventien ja asutuksen puoleiselta rajalta istutuksin ja/tai kokonaisuuteen sopivin rakentein. Näin hälytysliikenteen liittyminen Kanavasillantielle olisi näkemäalueen kannalta mahdollisimman joustavaa ja turvallista.

4. Pohjanmaan liitto 11.1.2019 (saapunut 11.1.2019)

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa Liisanlehdon asemakaavaehdotuksesta, koska asemakaavaehdotus on osayleiskaavan mukainen.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

5. Vaasan Sähköverkko Oy 15.1.2019 (saapunut 15.1.2019)

Luonnosvaiheessa annettu lausunto on huomioitu ja näin ollen Vaasan Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa ehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

6. Henkilö A 15.1.2019 (saapunut 15.1.2019)

Vastustan uutta tonttiliittymäyhteyttä (Vierinkiventieltä). Koko tontin käyttö menee pilalle, jos nykyinen liittymä poistetaan. Uusi tonttiyhteys voitaisiin rakentaa vesijohtorasitteen päälle, jolloin yhteys tontille ei vaikeuttaisi tontin nykyisiä järjestelyjä.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Nykyisinkin voimassa olevassa asemakaavassa Kanavasillantien puoleisella tontinrajalla on liittymäkielto ja tonttiliittymä on osoitettu Vierinkiventieltä, jota tosin ei ole vielä rakennettu. Mahdollisuutta esitetyn uuden tonttiliittymän sijoittamiseen vesijohtorasitteen kohdalle selvitetään. Vesijohtorasite kulkee yksityisen omistaman kiinteistön kautta ja kauttakulkurasitteen perustaminen tai kadunrakentaminen aiheuttaa neuvottelutarpeita maanomistajien kanssa.

7. Pohjanmaan museo 17.1.2019 (saapunut 17.1.2019)

Pohjanmaan museo toteaa, että sen aiemmat lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksessa ja esitetty kaavaratkaisu on kehittynyt kulttuuriympäristön arvojen näkökulmasta. Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

8. Vaasan ympäristöseura ry 18.1.2019 (saapunut 18.1.2019)

Kaava-alueen luontoarvot
Kaava-alueen luoteisosan yhtenäinen metsäalue sijaitsee Vanhan Vaasan kanavan varren rehevässä laaksossa, jossa metsät koostuvat pääosin lehtomaisista kankaista ja lehdoista. Osa metsistä on kehittynyt tai istutettu vanhoille niityille ja pelloille. Suurin osa metsikkökuvioista on uudistushakkuuikäisiä, luontaisesti kehittyneitä sekametsiä, joissa kasvaa kuusta, koivua, mäntyä, raitaa ja jonkin verran haapaa. Lahopuun määrä vaihtelee 0-10 m^2/hehtaarilla.

Erittäin tärkeä liito-oravan vaellusreitti kulkee Vanhan Vaasan kanavan varrella ja jatkuu moottoritien yli Risön Natura-alueelle. Tämä vaellusreitti on todettu Ralf Wistbackan liito- oravaseurannoissa, kartta- ja ilmakuvatulkinnoissa (kirjallinen viesti Ralf Wistbackalta 21.11.2013). Tämä on Wistbackan arvion mukaan selvästi tärkein moottoritietä ylittävä vaellusreitti.

Suunnittelualuetta koskevien selvityksien riittävyys
Vuoden 2014 luonto- ja maisemaselvityksessä ei ole riittävän tarkasti selvitetty alueen metsiin liittyviä luonnonarvoja. Selvitysaineisto ei sisällä sellaista informaatiota, jonka perusteella pystyisi päättelemään, onko alueella luontotyyppeihin tai lajistoon liittyviä merkittäviä luonnonarvoja. Selvityksestä ei käy ilmi muun muassa kasvillisuuskuvioiden luonnontilaisuus, puuston kehitysluokka tai lahopuun määrä, vaikka nämä metsien rakennetekijät ovat olleet keskeisiä vanhojen kangasmetsien arvottamistekijöitä jo 1990-luvun alussa toteutetuista vanhojen metsien valtakunnallisista suojeluohjelmista sekä METSO-ohjelman pilottivaiheesta (2003) lähtien.

Luonto- ja maisemaselvityksessä metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kohteiden tunnistaminen pohjautuu lähinnä metsälain 10 § mukaisten pienialaisten tai taloudellisesti vähämerkityksellisten avainbiotooppien tunnistamiseen. Tämä ei kuitenkaan tunnista kuin vähäisen osan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaista kohteista, mm. kaikki kangasmetsäluontotyypit sekä osa runsaspuustoisimmista korpityypeistä puuttuu metsälakikohteista.

Selvityksessä yhdellekään kangasmetsäkuviolle ei ole annettu edes statusta "Muu arvokas elinympäristö", vaikka esimerkiksi kuviot 2 ja 17 ovat runsaslahopuustoisia. Luontotyyppikartoituksessa on myös jätetty inventoimatta kaava-alueen luoteisosan runsaslahopuustoisempi metsikkökuvio, joka sijaitsee kuvion 9 ja 10 eteläpuolella ja jää kaavassa rakennettavan Elementtitehtaantien alle. Liito-oravien esiintymistä on selvitetty vain papana- ja pesäkolohavaintojen perusteella. Liito-oravalle soveltuvien metsien, tärkeiden ruokailualueiden tai kulkuyhteyksien sijainteja ei ole selvitetty.

Maastokäynnillä 30.12.2018 löysimme kaksi kolopuuta kaava-alueelta, jotka eivät löytyneet kaupungin selvityksissä. Kolopuiden sijaintitiedot on toimitettu kaupungille.

Ei ole myöskään selvitetty - kaavaselostuksessa ei ainakaan käsitellä - kaavan ilmastovaikutuksia, vaikka kaava tulee varmasti lisäämään yksityisautoilua ja vaikeuttamaan kestävän liikenteen tavoitteiden saavuttamista. Tämä on mielestämme vakava puute.

Luontoarvojen huomiointi kaavassa
Tuleva parkkipaikka kaavan luoteisosassa pirstoo yhtenäistä liito-oravan elinpiiriä ja tuhoaa useita liito-oravan suoja- ja ravintopuita (esimerkiksi useita sellaisia puita, joiden alla on löytynyt yli 100 liito-oravan papanaa). Parkkipaikka vie noin 30% liito-oravan käyttämästä (papanoidusta) alueesta, eli nykyisestä 3,5 hehtaarista häviää noin hehtaari. Kaavaratkaisua, jossa tulevalle parkkipaikalle jätetään vanhojen kuusien ryhmä, ei kompensoi tätä menetystä. Ratkaisua ei voida pitää edes toimivana, koska puuryhmästä ei ole kaavassa osoitettu puustoisena säilyvää kulku-yhteyttä lähimmälle metsikölle. Tällaisena kaava olisi ilmeisesti myös lainvastainen, koska kaavaa laadittaessa ei ole varmistettu, ettei kaavan toteuttaminen hävitä tai heikennä luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Pelkkä vanhojen kuusien ryhmä keskellä parkkipaikka tulee kärsimään muuttuneista olosuhteista ja olemaan altis myrskytuhoille.

Kulku-yhteys kahden luo-1-alueen välillä kulkee kapealla (noin 20 m) ja melko harvapuustoisella alueella tien ja parkkipaikan välillä. Tämä on alue, jota liito-orava papanahavaintojen perusteella välttää. Siksi on mahdollista, että eteläinen luo-1-alue jäisi kaavan toteutuksen myötä asumattomaksi.

Kaavalle tulee etsiä sellainen ratkaisu, jossa parkkipaikka voidaan sijoittaa jo rakennetulle alueelle - esimerkiksi maan alle - ja liito-oravan elinpiiri voidaan säästää nykyisen laajuisena. Tämä olisi myös maisemallisesti ylivoimainen ratkaisu.

Liito-oravan huomiointia voidaan parantaa myös muuttamalla VL-alue VL/s-alueeksi ja lisäämällä sen kaavamääräykseen seuraava lause: ”Aluetta tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta, suuria lehtipuita tai kuusia ei kaadeta, tai alueen luonnetta ei muutoin muuteta.”

Uusi Elementtitehtaantie pirstoo liito-oravan elinpiiriä ja heikentää Vanhan Vaasan kanavan varren liito-oravan vaellusreittiä. Vaellusreitti tulee huomioida niin, että kanavan varteen jätetään riittävästi puustoa ihan moottoritien

reunalle asti, ja mahdollisimman lähelle Elementtitehtaantien reunoja. Tämä tulee kirjata EV-1 ja VL-alueiden kaavamääräyksiin.

Uuden Elementtitehtaantien linjauksella Vanhan Vaasan kanavan pohjoispuolella sijaitsee luontoselvityksessä todettu metsälain 10 §:n mukainen lehtokuvio sekä liito-oravan elinpiiri. ELY-keskuksen lausunnon mukaan alueella sijaitsee mahdollisesti myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Elementtitehtaantien jatkaminen Vanhan Vaasan kanavan pohjoispuolelle johtaa todennäköisesti luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaisen poikkeuksen hakemiseen saman pykälän 1 momentin kiellosta hävittää tai heikentää luontodirektiivin liitteeseen IV (a) kuuluvien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tämä tulee yhdessä alueen muiden luonnonarvojen kanssa huomioida jo tässä vaiheessa niin, että Elementtitehtaantien linjauksen länsi-luoteispää poistetaan kaavasta. Tien tarve ja vaihtoehtoiset linjaukset tulee selvittää yhdessä kanavan pohjoispuolisen alueen kaavoituksen kanssa.

Kaavan muut vaikutukset
Vaasan ympäristöseura kyseenalaistaa uuden kauppojen suuryksiköiden alueen kaavoittamista Liisanlehtoon.

Liisanlehdon asemakaavaehdotuksen sekä Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavan tavoitteet muun muassa liikerakentamiselle ovat ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Vaasan Energia- ja ilmasto-ohjelman sekä Vaasan kaupungin kaupunginosakeskusten kehittämisen kanssa. Liisanlehdosta kehittyy asemakaavan toteutuessa kaukana asuinalueista sijaitseva suuri vähittäiskaupan alue. Vanhan Sataman asemakaavankin toteutuessa väestöpohja Liisanlehdon lähialueilla on vähäinen liikerakentamiseen suhteutettuna.

Suuren vähittäiskaupan keskittymä ei edistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainittuja kestävän liikkumisen ja palvelujen saavutettavuuden tavoitteita, vaan lisää yksityisautoilua vähittäiskaupan palveluiden keskittyessä koko ajan kauemmaksi laajoista asuinalueista. Suuri päivittäistavarakaupan alue heikentää muiden kaupunginosien palveluiden kehittämistä, kun asiakasvirrat suuntaavat suuriin palvelukeskittymiin.

Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavan voimaantulon jälkeen Vaasassa on hyväksytty Energia- ja ilmasto-ohjelma (2016). Ilmastonmuutoksen hillitsemisessä kaavoitus on keskeinen työkalu. Esitämme siksi kaavaehdotuksen palauttamista uuteen valmisteluun, jossa selvitetään tarkasti sen ilmastovaikutuksia ja yhteensopivuutta Energia- ja ilmasto-ohjelman tavoitteiden kanssa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:

Kaava-alueen luontoarvot
Liisanlehdon asemakaavan ak 1062 suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 31 hehtaarin kokoinen. Suurin osa alueesta sijaitsee pienteollisuustoimintaan osoitetuilla jo olemassa olevilla ja rakennetuilla korttelialueilla. Alueen länsireunassa- ja luoteiskulmassa on rakentamaton metsäalue sekä myös alueen itäosassa on korttelialueen sisään jäävä pienialainen metsikkö. Kaava-alueen merkittävimmät luontoarvot sijoittuvat alueen länsiosaan.

Suunnittelualuetta koskevien selvityksien riittävyys
Vaasan kaupungin kaavoituksella on ollut Liisanlehdon asemakaavaa suunniteltaessa käytössään kaava-alueelta ja sen lähialueelta laaditut luontoselvitykset. Luontoselvityksiä on alueelle tehty vuosina 2006, 2012, 2014 ja 2017–2018. Lisäksi kaavoitus on tarkistanut Vaasan kaupungin metsäsuunnitelmassa 2011–2020 olevat kuviotiedot alueelta. Metsäsuunnitelman mukaan alueella sijaitsevat metsäsuunnitelman lohkon 12 kuviot 411 ja 412. Kuvio 406 sijaitsee osittain kaava-alueella. Kartta metsäkuvioiden sijainnista ja kuviotiedoista esitetty kuvissa 31-33.

Vaasan ympäristöseuran laatimassa asemakaavan ehdotusvaiheen muistutuksessa yhdistys viittaa alueelta vuonna 2014 tehtyyn luontoselvitykseen. Vaasan ympäristöseuran mukaan luontoselvityksen kuviotiedot ovat puutteellisia esimerkiksi kuvioiden 2 ja 17 osalta. Vaasan kaupungin kaavoitus viittaa edellä esitettyyn kaupungin metsäsuunnitelmaan ja toteaa, että kyseiset kuviot 2 ja 17 eivät sijaitse Liisanlehdon asemakaavan ak 1062 suunnittelualueella.

Vaasan ympäristöseura toteaa lisäksi, että vuonna 2014 laaditussa Liisanlehdon luontoselvityksen luontotyyppikartoituksessa on jätetty inventoimatta kaava-alueen luonteisosan metsikkökuvio, joka sijaitsee kuvioiden 9 ja 10 eteläpuolella. Liisanlehdon luontoselvityksessä 2014 tämä alue on inventoitu ja on mukana kuvion 7 tiedoissa. Metsäsuunnitelmassa kuvion numero on 412 (kuva 31).

Alueen luontoarvojen arvioimiseksi Vaasan kaavoituksen ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön edustajat ovat tehneet alueelle maastokäynnin 18.5.2018. Maastokäynnillä todettiin, että alueella sijaitseva liito-oravan elinpiiri tulee huomioida kaavan laatimisessa.

Liito-orava
Taustatietona Vaasan kaupungin kaavoituksella on ollut liito-oravaselvitykset vuosilta 2006, 2012, 2014 ja 2017-2018. Tarkentuneen tiedon perusteella asemakaavan suunnitteluprosessin suunnittelun kaavan aluevarauksiin ja kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia, jotka huomioivat paremmin liito-oravien elinpiirin säilymisen sekä turvaavat lajin liikkumisreitit alueen sisällä sekä eri elinpiirien välillä. Liito-oravan suojelualuerajauksia arvioitaessa on ohjeena käytetty voimassa olevaa ympäristöministeriön laatimaa ohjeistusta liito-oravan huomioon ottamisesta kaavoituksessa (YM1/501/2017).

Muistutuksessaan Vaasan ympäristöseura viittaa liito-oravaa koskevassa asiassa lajin tärkeään vaellusreittiin, joka kulkee Vanhan Vaasan kanavan varrella ja jatkuu moottoritien yli Risön Natura-alueelle. Tämä vaellusreitti on todettu Ralf Wistbackan liito-oravaseurannoissa, kartta- ja ilmakuvatulkinnoissa.

Vaasan kaupungin kaavoitus on saanut käyttöönsä 11.2.2019 Marko Takalan Pro gradu -tutkielman, jossa esitetään edellä mainitut liito-oravaseurannat ja arviot lajin liikkumisreiteistä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin liittyen myös Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossaan pyytänyt Vaasan kaupungin kaavoitusta täydentämään ja tarkastelemaan laajemmin sitä, miten hanke mahdollisesti vaikuttaa liito-oravan elinpiireihin ja liikkumiseen laajemmin lähialueen osalta. Tämän

toteamiseksi kaavoitus on laatinut kartan, josta käy ilmi lähialueen tiedossa olevat liito-oravien elinpiirit ja metsäiset kulkuyhteydet eri elinpiirien välillä (kuva 27).

Kartta-analyysin ja olemassa olevien tietojen perusteella kaavoituksen käsitys asiassa on se, että Liisanlehdon asemakaava pirstaloittaa osittain kaava-alueella Vanhan Vaasan kanaalin itäpuolella sijaitsevia metsäalueita. Asemakaavalla ei kuitenkaan arvioida olevan laajemmin haitallisia vaikutuksia lajin lähialueella sijaitseviin elinpiireihin tai tärkeään kulkureittiin Vanhan Vaasan kanaalin varrella. Lisäksi Vaasan Laatukäytävän osayleiskaavassa on Vanhan Vaasan kanaalin länsipuolelle ja moottoritien eteläpuolelle osoitettu virkistysalueita (V) ja suojaviheralueita (EV), jotka turvaavat alueen luontoarvot.

Asemakaavan muut vaikutukset
Asemakaavan mukainen hypermarket-rakentaminen tulee lisäämään yksityisautoilua Liisanlehdon alueella. Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi –raportin mukaan Vaasan eteläosissa puuttuu päivittäistavarakauppoja, jolloin eteläosan asukkaat joutuvat asioimaan keskustassa ja Kivihaassa. Ilmastovaikutusnäkökulmasta voidaan todeta, että Liisanlehdon rakentamisella vähennetään yksityisautoilun tuottamia päästöjä keskustan ja erityisesti Kivihaan alueilla, koska Vaasan eteläosan asukkaiden ostosmatkat lyhentyvät asemakaavan toteuttamisen myötä. Näin ollen voidaan laskea, että kokonaispäästöt eivät nouse Liisanlehdon kaupallisen kehittämisen seurauksena. Liisanlehdon alueen kaupallinen kehittäminen on hyväksytty jo Laatukäytävän osayleiskaavassa. Liisanlehto sijaitsee myös julkisen liikenteen kannalta hyvässä solmukohdassa ja on tavoitettavissa Suvilahdesta, Vanhasta satamasta ja Vanhasta Vaasasta hyvin pyöräillen. Liisanlehto palvelee tulevaisuudessa Vaasan eteläosien kehittymistä mm. Laajametsän suurteollisuusalueen rakentamisen myötä.

9. ELY-keskus 28.1.2019 (saapunut 30.1.2019)

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaehdotukseen on liitetty hanketta koskevat hulevesi-, kulttuuriympäristö- ja meluselvitykset ja kaavakarttaa/selostusta on täydennetty tehtyjen selvitysten sekä osin ELY-keskuksen luonnoksesta antaman lausunnon pohjalta.

Kaavakarttaan ja sen määräyksiin on tehty tarkistuksia, jotka huomioivat luonnosta paremmin liito-oravien elinpiirin säilymisen sekä parantavat sen alueen sisäisiä kulkumahdollisuuksia. Kaavaselostuksen vaikutustarkastelua olisi kuitenkin syytä täydentää ja tarkastella laajemmin sitä, miten hanke mahdollisesti vaikuttaa liito-oravan elinpiireihin ja liikkumiseen myös lähialueen osalta.

Asemakaavaehdotusta varten on laadittu kattava hulevesiselvitys, joka kuvaa seikkaperäisesti suunnittelualueen nykyisiä pintavesiolosuhteita ja niihin vaikuttavia seikkoja. Selvitys on hyvänä apuna tonttikohtaisten selvitysten laadinnalle, mutta siinä ei kuitenkaan ole arvioitu tulevan intensiivisen rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia hulevesien käsittelylle tai arvioitu sitä, edellyttääkö asemakaavan mukainen rakentaminen hulevesien pidättämistä ja/tai suodattamista varten varattavien alueiden osoittamista yleisille EV- tai LV-alueille. Suurin osa alueella muodostuvista hulevesistä virtaa käsittelemättö-

minä suoraan Vanhan Vaasan kanavan kautta Eteläisen kaupunginselän Natura-alueelle. Vaikka asemakaavassa on edellytetty tonttikohtaisten hulevesien hallintaa ja vesienkäsittelylle / pidättämiselle on annettu hyviä menettelytapoja ja ratkaisumalleja, kaavamääräyksiin olisi hyvä ollut liittää myös selkeitä mitoitusvelvoitteita, joiden pohjalta toteutusratkaisut voitaisiin helpommin valita.

Kaavaselostuksessa on todettu, ettei hankkeen osalta ole tarvetta erilliselle liikenneselvitykselle, koska katu- ja tielinjaukset on huomioitu Yhdystien nelikaistaistamista koskevissa selvityksissä. Vaikka hankkeen liikennealuejärjestelyissä risteysalueiden ja liittymien osalta ei ole huomautettavaa, tulisi ennen asemakaavan hyväksymistä neuvotella ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa KM-kortteli 78:n eteläosan rajauksesta / moottoritien huomioimisesta, sillä korttelialue rakennusaloineen sijaitsee osin moottoritien luiskauksessa ja varoalueella.

Yksittäisiä huomioitavia kommentteja muista kaavamääräyksistä:
- Katualueen osalta Vierinkiventien liittymänuoli on tarpeeton.
- Asemakaavakartan merkintöjä ja määräysosaa voisi selkeyttää kortteli 90 liittymien osalta. Kaavakartassa kortteliin on osoitettu kadulta kaksi liittymää, mutta määräysosassa todetaan, että yksi yksisuuntainen liittymä voidaan esittää liittymäkieltoalueelta Elementtitehtaantieltä kortteliin 90. Jos kyseessä kolmas liittymä, on sekin syytä osoittaa kaavakartalla esim. yksisuuntaisuutta osoittavalla indeksimerkinnällä.
- Kaavaselostuksen mukaan entisen Destian varikkoalueen ja K.E. Nymanin betonielementtitehtaan maa-alueen haitta-ainepitoisuudet edellyttävät tarkempia selvityksiä ja puhdistustoimia. Mikäli PIMA-selvitystarve ja puhdistamistoimet koskevat vain ko. alueita tulisi kaavan yleismääräystä ”Ennen alueen ottamista käyttöön on saastunut maa-alue puhdistettava” tarkentaa koskemaan vain kyseisiä alueita.
- Korttelissa 37-2 sijaitsevan Björkvikin tila on rakennusinventoinnin pohjalta osoitettu yleismääräyksessä merkinnällä /s ”alue, jolla ympäristö säilytetään”. Kyseinen merkintä edellyttää suojelutavoitteen toteutumisen kannalta tarkempaa yksilöintiä tai rakennuskohtaisia suojelumääräyksiä.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen:

Liito-oravat
Vaasan kaupungin kaavoituksella on ollut Liisanlehdon asemakaavaa suunniteltaessa käytössään kaava-alueen ja sen lähialueen tiedot liito-oravan elinpiireistä ja lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Uusimmat alueelta tehdyt luontoselvitykset on toimitettu ELY-keskuksen käyttöön kaavan aloitusvaiheessa. Taustatietona Vaasan kaupungin kaavoituksella on ollut liito-oravaselvitykset vuosilta 2006, 2012, 2014 ja 2017-2018. Alueelle on tehty myös maastokäynti ELY-keskuksen asiantuntijan ja kaavoituksen edustajien kanssa 18.5.2018.

Asemakaavasuunnittelun aikana kaavakarttaan ja sen määräyksiin on tehty tarkistuksia, jotka huomioivat paremmin liito-oravien elinpiirin säilymisen sekä turvaavat lajin liikkumisreitit alueen sisällä sekä eri elinpiirien välillä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa pyydetään Vaasan kaupungin kaavoitusta täydentämään ja tarkaste-

lemaan laajemmin sitä, miten hanke mahdollisesti vaikuttaa liito-oravan elinpiireihin ja liikkumiseen myös lähialueen osalta. Tätä koskien kaavoitus laatii kartan, josta käy ilmi lähialueen tiedossa olevat liito-oravien elinpiirit ja metsäiset kulkuyhteydet eri elinpiirien välillä. Kartta lisätään asemakaavaselostukseen (kuva 27).

Hulevedet
Liisanlehdon asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen alueelle on laadittu hulevesiselvitys. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus pitää hulevesiselvitystä kattavana, mutta pyytää siihen täydennyksenä arviointia mahdollisen tulevan intensiivisen rakentamisen vaikutuksista hulevesien käsittelylle. Tätä varten kaavoitus laatii muutosalueen hulevesilaskennat ja -kartan alueen tehokkaan maankäytön varalle ja esittää hulevesien käsittelyyn sopivia yleisiä menettelytapoja kaava-alueella (kuva 30). Laskelmat päivitetään alueelta tehtyyn hulevesiselvitykseen.

Ely-keskus pyytää arvioimaan myös, edellyttääkö asemakaavan mukainen mahdollinen intensiivinen rakentaminen alueella hulevesien pidättämisen ja/tai suodattamisen osoittamista aluevarauksin ja kaavamääräyksin yleisillä EV- tai LV-alueilla. Kaavoitus tarkentaa kaavamääräyksiä hulevesien hallinnan mitoitusvelvoitteista, joiden pohjalta voidaan helpommin valita alueella käytettävät toteutusratkaisut.

Moottoritien ramppialueen luiskauksen varoetäisyydet KM-korttelissa 78 on huomioitu siirtämällä rakennusalueen rajaa kauemmas lähimpänä ramppialuetta olevasta korttelirajasta.

Vierinkiventien liittymänuoli poistetaan kaavakartasta tarpeettomana.

KM-korttelista 90 poistetaan liittymäkielto Elementtitehtaantien varrelta kohdasta, josta on tarkoitus olla sisään- ja ulosajo myös rakennuksen kellaritasolle.

Kaavamääräysten mukaiset puhdistustoimenpiteet koskevat KM-kortteleita 78 ja 90.

Korttelissa 37-2 sijaitseva ns. Björvikin tilaa koskeva suojelumääräys /s on riittävä Pohjanmaan museo mielestä. Kaavamääräystä on muutettu seuraavasti: ”Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.”.

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Liittymänuoli Latokartanontieltä Vierinkiventielle on poistettu tarpeettomana.
- Elementtitehtaantien varrelta KM-korttelista numero 90 on poistettu liittymäkieltoa noin 20 metrin matkalta, jotta ajoyhteys maanalaiseen pysäköintitilaan olisi mahdollinen.

- Moottoritien ramppialueen luiskauksen varoetäisyydet KM-korttelissa 78 on huomioitu siirtämällä rakennusalueen rajaa kauemmas lähimpänä ramppialuetta olevasta korttelirajasta.
- Korttelissa 37-2 sijaitseva ns. Björvikin tilaa koskeva suojelumääräys /s on muutettu seuraavasti: ”Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.”.

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- Kaavoitus on laatinut kartan, josta käy ilmi lähialueen tiedossa olevat liitooravien elinpiirit ja metsäiset kulkuyhteydet eri elinpiirien välillä. Kartta on lisätty asemakaavaselostuksen sivulle 44 (kuva 27).
- Hulevesilaskentoja on täydennetty alueen tehokkaan maankäytön varalle ja osoitettu hulevesien käsittelyyn sopivia yleisiä menettelytapoja kaava-alueella. Laskelmat on päivitetty alueelta tehtyyn hulevesiselvitykseen.
- Kaavan aluevarauksia on tarkennettu ja kaavamääräyksiin on liitetty hulevesien hallinnan mitoitusvelvoitteita, joiden pohjalta voidaan helpommin valita alueella käytettävät toteutusratkaisut. Hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys on muutettu seuraavasti: ”Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja –säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m^3/200 m^2 läpäisemätöntä pintaa kohti. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Liisanlehdon asemakaava-alueen koko on noin 30,8 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttonesteen jakeluaseman (KM) 15,9 ha, rakennusoikeus yhteensä 55 000 k-m^2.
    - Kaupan osuus on jaoteltu tarkemmin päivittäistavarankauppaan (ptk), paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (ptvetk) ja muuhun erikoiskauppaan (mek) maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa merkittyjen jaottelujen mukaisesti.
- Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koko on noin 1,7 ha ja rakennusoikeus yhteensä 8500 k-m^2.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) koko on noin 0,9 ha ja rakennusoikeus yhteensä 2000 k-m^2.
- Huoltoaseman korttelialue (LH) koko on noin 0,3 ha ja rakennusoikeus yhteensä 300 k-m^2.
- Asuinrakennusten korttelialue (A) koko on noin 1,3 ha ja rakennusoikeus yhteensä 1700 k-m^2.
- Lähivirkistysalue (VL) koko on noin 2,7 ha.
- Suojaviheralue (EV) koko on noin 2,3 ha.
- Katualue koko on noin 5,5 ha.

ak1062 LIISANLEHTO LISELUND		
Yhteensä, totalt 30,78 ha (307818.07 m^2)		
Kaavamerkintä / Planbeteckning	**pinta-ala / area**	**rak.oik. / byggrätt**
KM (Prisma)	52217,18	20000
KM (Kesko)	47686,94	20000
KM (Hartman)	57952,48	15000
ET	9425,86	2000
A	13672,40	1700
LH	3419,28	300
TY	17485,75	8500
VL	26026,39	
SM	851,43	
EV	625,12	
EV-1	23248,27	
katu / gata	54916,59	
yhteensä, totalt	**307818,07**	**67500**

Kuva 19. Taulukko käyttötarkoitusmerkinnöistä ja rakennusoikeuksista.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaupunkikuva
KM-korttelialueilla pääsisäänkäynnit tulee erottua selvästi. Pääsisäänkäyntijulkisivujen, Elementtitehtaantielle ja Latokartanontielle avautuvien julkisivujen korkeus tulee olla vähintään 8 metriä. Pääsisäänkäyntijulkisivun rakennusmateriaalista tulee olla vähintään 30 % lasia. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Latokartanontien puoleisella julkisivulla voidaan lasipintojen sijasta käyttää myös pystysuuntaisia taustavalaistuja rakennusosia. Yleisesti kaava-alueella huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää tie- ja katupuolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Asuinrakennusten korttelialueella tonttien katurajoille tulee istuttaa puu- ja pensasistutuksia tai kokonaisuuteen sopiva aita. Olemassa olevan rakennusluvan mukainen tonttiliittymä Kanavasillantielle voidaan säilyttää siihen saakka, kunnes korvaava liittymä Vierikiventieltä on mahdollista toteuttaa.

Pysäköintialueet
Erityisesti KM-korttelialueilla pysäköintialueet on jäsennöitävä puuistutuksin, yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Korttelin istutettavat puulajit ovat joko vaahteroita, tammia tai metsälehmuksia. Pysäköintipaikat tulee päällystää reikäkivillä, luonnonkivillä ja/tai laatoilla. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

Hulevesiratkaisut
Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella rakentamalla viherkattoja, viivytyspainanteita, -altaita tai säiliöitä.

Yleisesti alueella rakennettaessa rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää valvontaviranomaisella. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella +3.13 metriä (N2000).

Mainostaminen
Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta. Mahdollisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta.



Kuva 20. Liisanlehto kaakosta nähtynä.



Kuva 21. Liisanlehto Vanhan Vaasan suunnasta nähtynä.



Kuva 22. Kanavasillantien, Elementtitehtaantien ja Latokartanontien risteys.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan hypermarket-rakentaminen Liisanlehtoon. Vähittäiskaupan suuryksiköille (KM) varatut alueet sijoittuvat pääosin nykyisille varastokäytössä oleville korttelialueille. Näiden liikealueiden lisäksi uusia rakentamispaikkoja on esitetty vain Kanavasillantien varrelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET) sivupaloasemaa varten. Hypermarkettien rakentamisen myötä asiointiliikenne kasvaa huomattavasti alueella. Rakentaminen muuttaa entistä teollisuusympäristöä kaupalliseksi ympäristöksi, jossa laajojen pysäköintikenttien sulautumista ympäristöön parannetaan puuistutuksin ja pintamateriaalein.

Rakennusinventointi Liisanlehdon asemakaava-alueelta on tehty keväällä 2018 kaavoituksen toimesta. Yhteenvetona voi todeta, ettei kaava-alueella ole tarvetta rakennussuojeluun. K.E. Nymanin entinen betonielementtitehdas edustaa yrityshistoriansa puolesta merkittävää ajanjaksoa suomalaisen betonielementtiteollisuuden edustajana Liisanlehdossa. Yhdessä Hartmanin rakennustarvikeliikkeen kanssa ne muodostavat Liisanlehdon teollisuushistorian tärkeimmän kulmakiven. K.E. Nymanin alueen rakennusten rakennustaiteellinen tai ympäristöllinen arvo on kuitenkin vaatimaton.

Liisanlehdon rakennuskannaltaan vanhin oleva pihapiiri rakennuksineen sijaitsee Kanavasillantie 14:sta. Sen vanhin asuinrakennus lienee 1800-luvulta ja muut rakennukset pääasiassa 1900-luvun alkupuolelta. Rakennukset ovat tyypillisiä 1800- ja 1900-lukujen vaihteen maatilarakennuksia. Pihapiirin rakennukset edustavat kokonaisuudessaan aikaudelleen tyypillistä rakentamista. Asemakaavassa on tontti merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

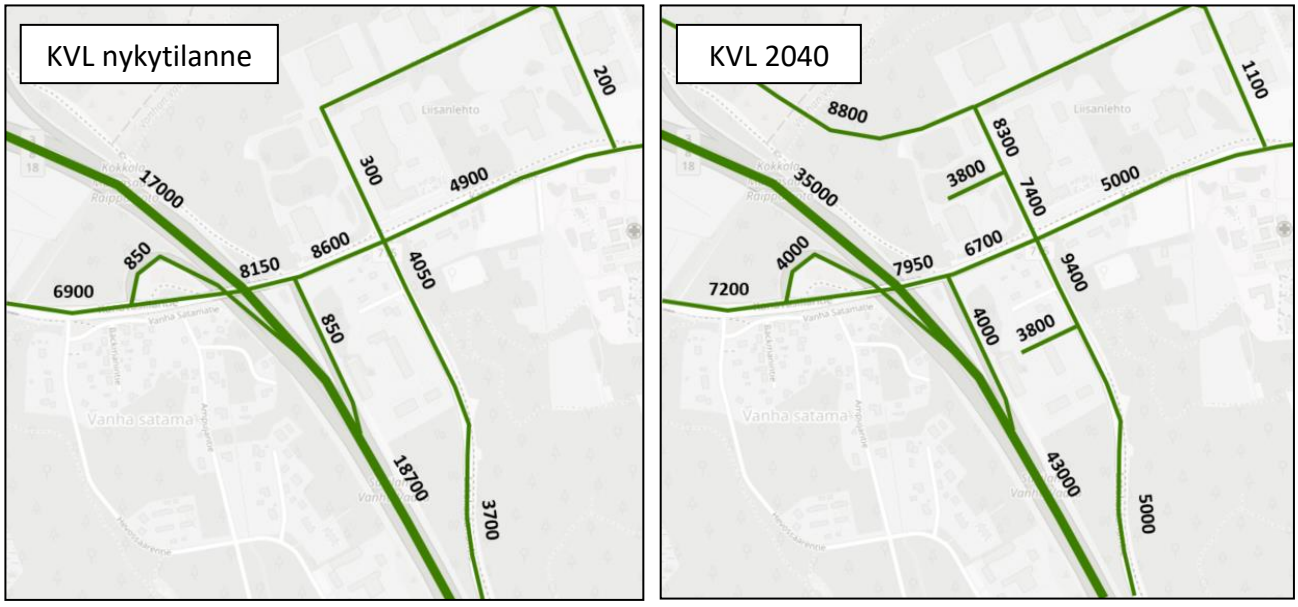


Kuva 23. Kanavasillantie 14 pihapiiri. Lähde: Rakennusinventointi Liisanlehdon asemakaava-alueella (Vaasan kaavoitus 2018).

Liisanlehdon asemakaavan toteuttamisella on merkittävä vaikutus entisen K.E. Nymanin betonielementtitehdasalueeseen sekä Destian varikkoalueeseen. Nykyinen osin täysin purkukunnossa oleva rakennuskanta poistetaan ja tilalle rakennetaan kaksi nykyaikaista hypermarkettia. Lisääntyvän asiakasvirran myötä myös Hartmanin kiinteistöä myös tultaneen kehittämään. Katu- ja liikennejärjestelyjen parantaminen vaikuttaa positiivisesti Liisanlehdon kehitykseen, koska liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan Liisanlehdontien ja Kanavasillantien risteyksessä ja kevyenliikenteen yhteyksiä parannetaan jatkamalla mm. Latokartanontien kevyenliikenteen väylää Rantamaantien suuntaan. Asemakaavan toteuttaminen parantaa Liisanlehdon rakennetun ympäristön tilaa ja tuo tunnettavuutta koko alueelle. Kevyenliikenteen väylästössä on pyritty huomioimaan tuleva kevyenliikenteen yhteys Mustikkamaan suunnalta.

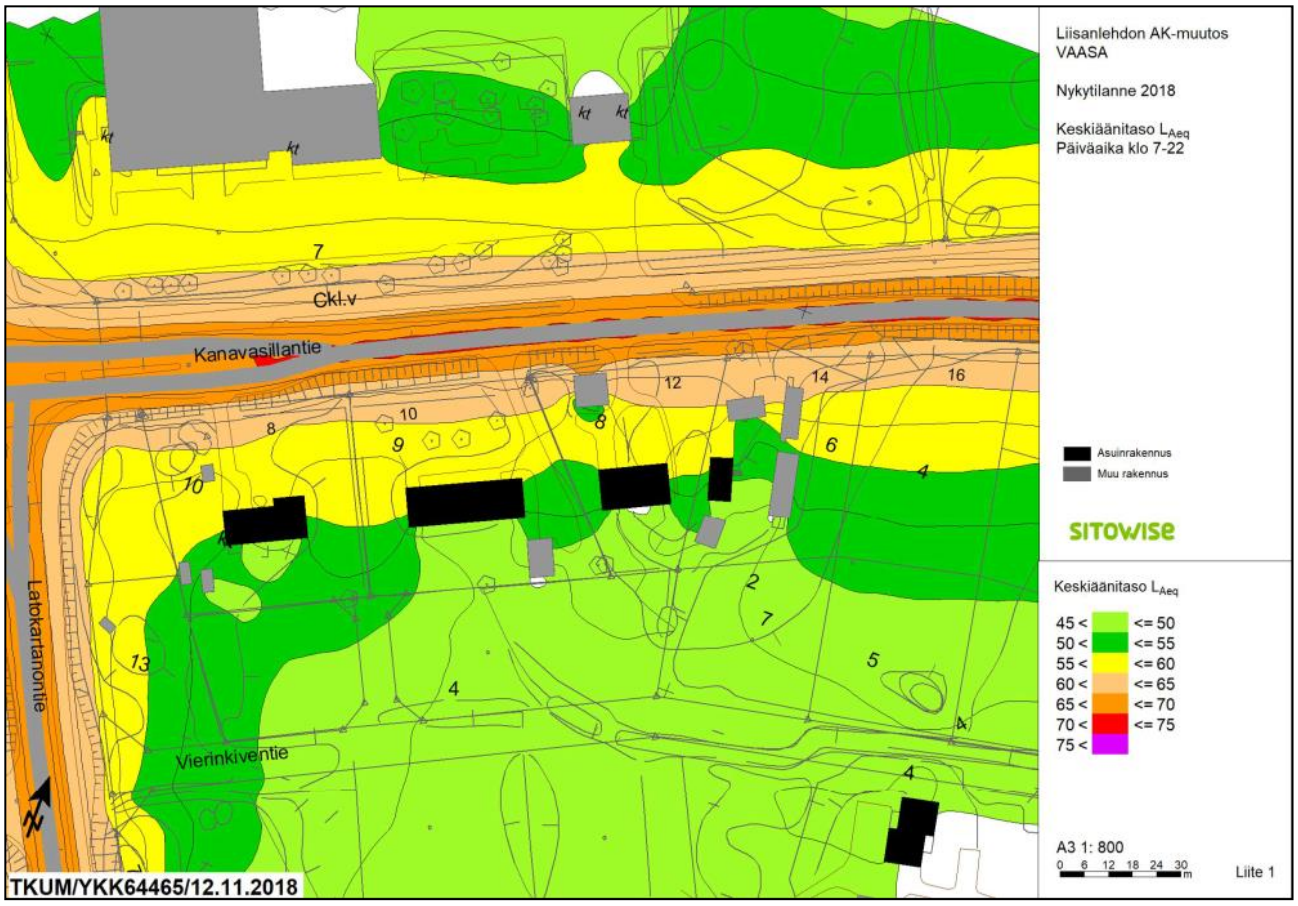
5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan mukainen Elementtitehtaantie yhdistää Rantamaantien ja Latokartanontien. Tämän yhteyden rakentaminen tasaa Liisanlehdon kasvavia liikennemääriä. Olennaista on, että liikenne-ennuste vuodelle 2040 ei näytä merkittävää kasvua Vanhan Vaasan suuntaan.

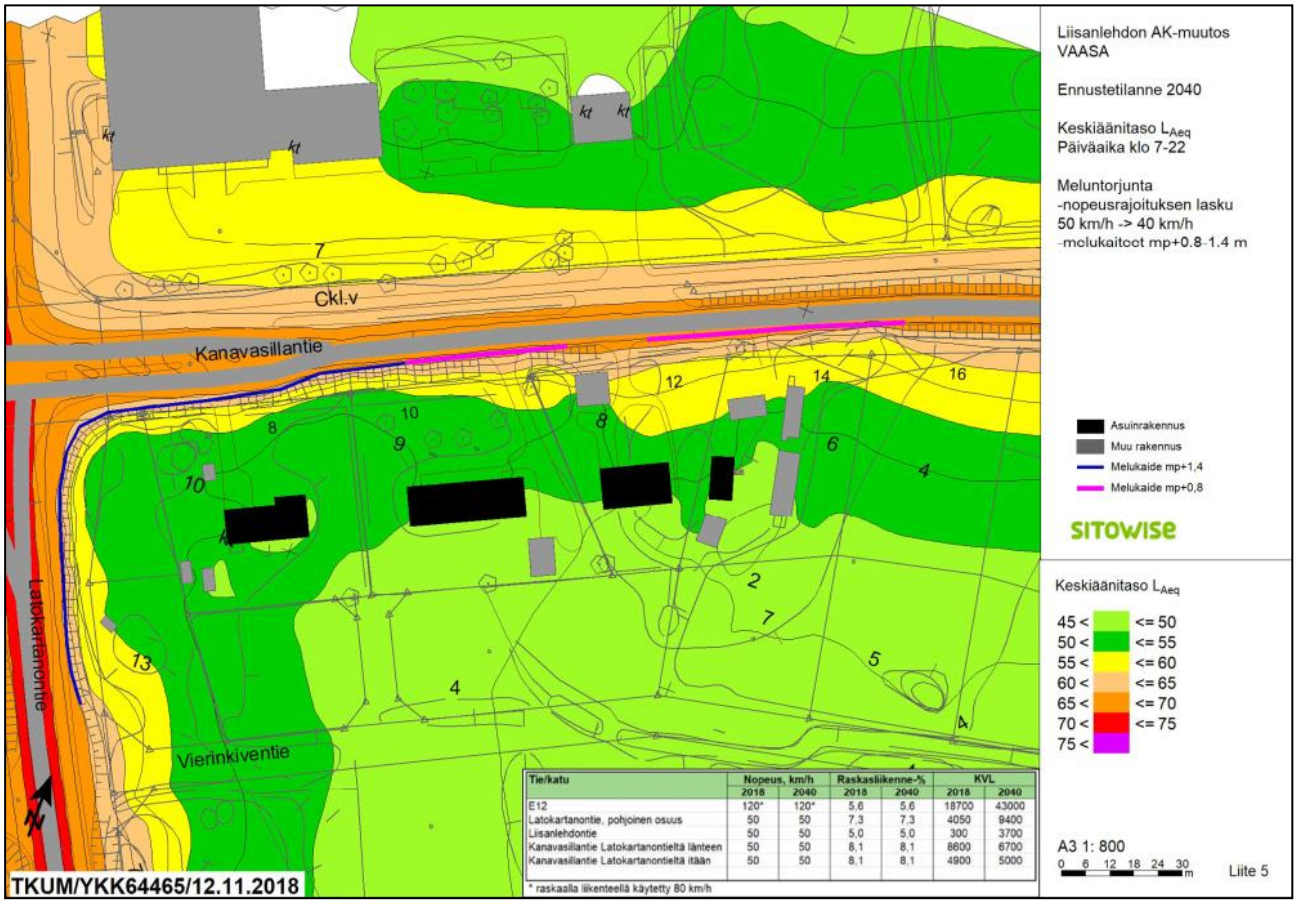


Kuva 24. Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) nykytilanteessa ja ennuste vuonna 2040 (Vaasan kaupunki).

Sitowise Oy:n marraskuussa 2018 tekemän Kanavasillantien meluselvityksen mukaan Kanavasillantien eteläpuolella oleva asuinrakennusten korttelialueen (A) pohjoisreunalle tulee rakentaa melunsuojaus, joka voidaan toteuttaa melukaiteena.



Kuva 25. Keskiäänitaso Kanavasillantiellä nykytilanteessa klo 7-22 (Sitowise Oy).

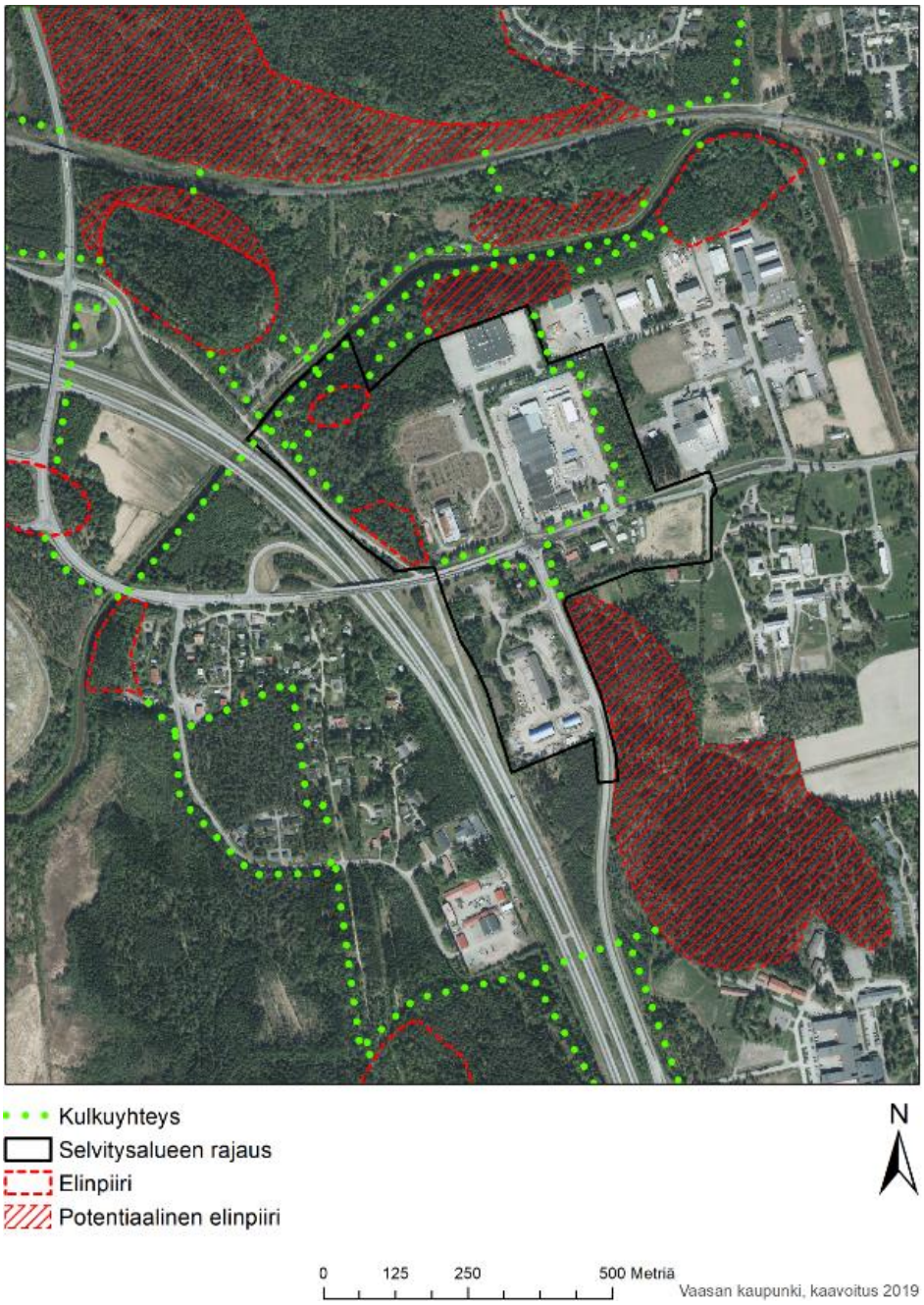


Kuva 26. Keskiäänitaso Kanavasillantiellä ennustetilanteessa vuonna 2040 klo 7-22 melunsuojaus toteutettuna (Sitowise Oy).

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja maaperään

Luonto ja luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön, koska uudisrakentaminen painottuu pääasiassa olemassa oleville teollisuus- ja varastoalueille. Entinen K.E.Nymanin tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tässä korttelissa joudutaan kaatamaan puustoa noin 1,5 hehtaaria liikerakentamisen tieltä. Korvaavaa puustoa on tarkoitus istuttaa KM-korttelin länsireunalle suojaviheralueen (EV-1) viereen. Näin turvataan liito-oraville siirtymäreitti kaava-alueen länsiosan metsäalueilta pohjoiseen ja itään. Teollisuustonttia on pienennetty kaava-alueen pohjoisosassa ja poistunut teollisuustonttialue on lisätty lähivirkistysalueeseen. Näitä toimintoja jakaa uusi kevyenliikenteen yhteysvaraus Mustikkamaalta.



Kuva 27. Liito-oravien elinpiirit ja kulkuyhteydet (Vaasan kaupunki, kaavoitus 2019).

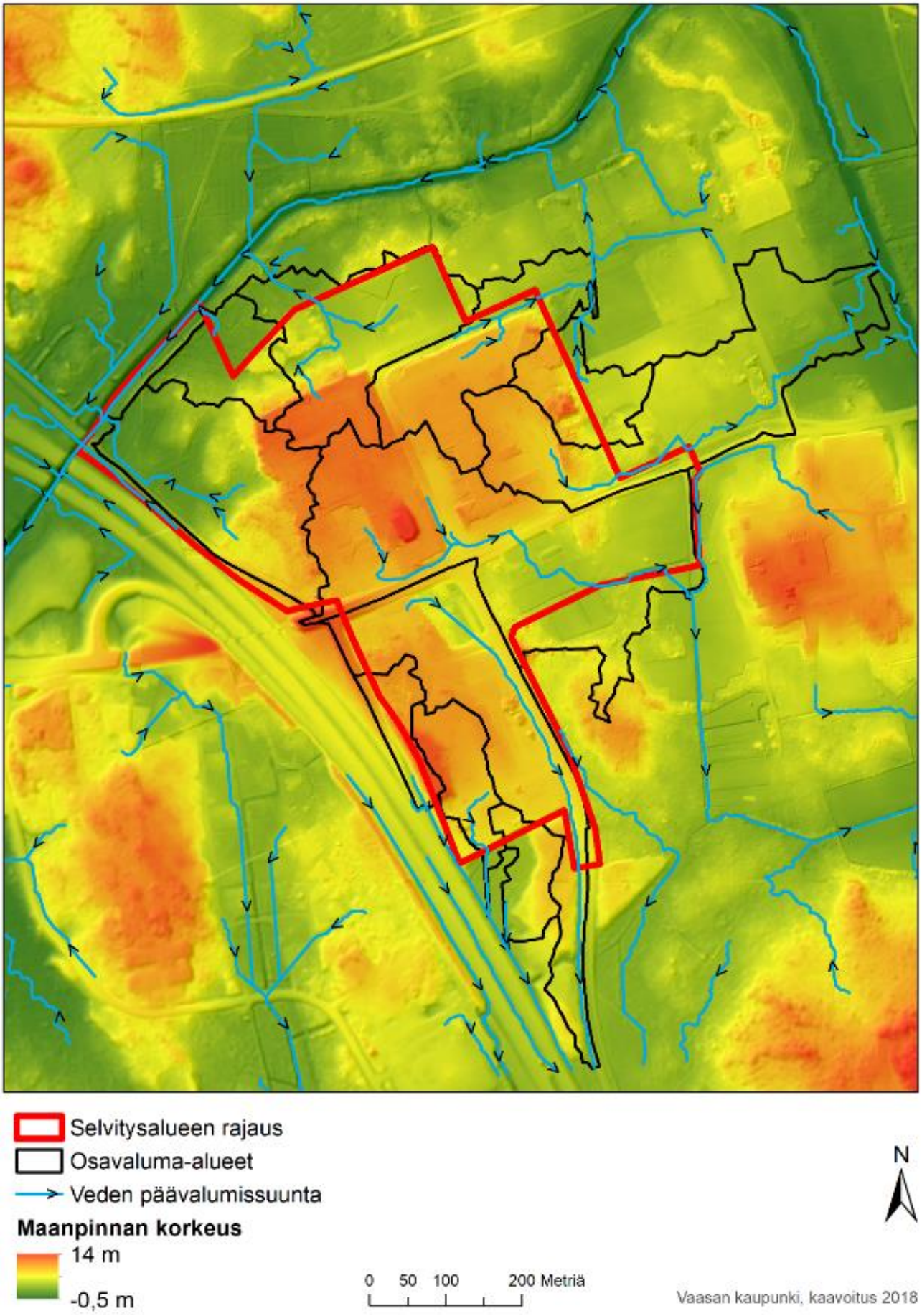
Maaperä
Destian entisellä varikkoalueella, jonne asemakaavassa on suunniteltu vähittäistavarakaupan suuryksikköä, on tehty ympäristötekninen tutkimus Golder Associates Oy:n toimesta Ruokakesko Oy:n tilaamana. Siitä ELY-keskus on antanut lausuntonsa vuonna 2012, jonka mukaan kohteen maaperässä on havaittu alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Sekä entisen Destian varikkoalueen että entisen K.E.Nymanin betonielementtitehtaan alueilla tulee ennen rakentamista tehdä tarkempi maaperän haitta-ainetutkimus ja tarvittaessa puhdistaa likaantunut maa-aines. Asemakaavan yleismääräyksissä todetaan: ”*Ennen alueen ottamista käyttöön on saastunut maa-alue puhdistettava*.”.

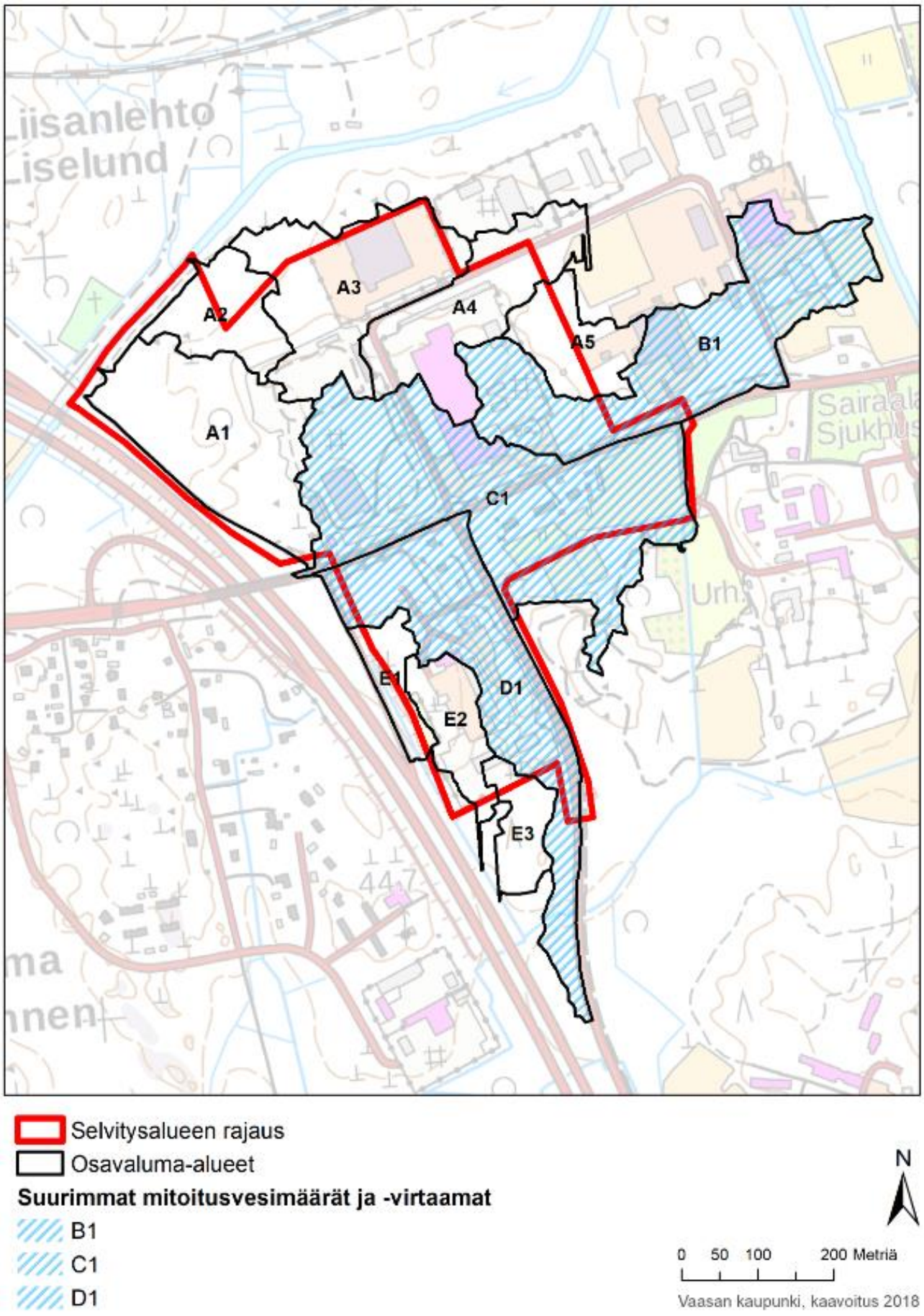
Hulevesiselvitys
Kaavoituksen tekemän *Liisanlehdon asemakaava-alueen ak1062 hulevesiselvityksen 2018* tarkoituksen oli selvittää Liisanlehdon hulevesien valuma-alueet ja nykytilanne sekä edistää ekologista hulevesien käsittelyä. Selvityksessä määriteltiin vesien valuma-alueet, valumissuunnat ja valumakertoimet. Valuma-alueet jaettiin 11 osavaluma-alueeseen, joille määriteltiin valittuihin mitoitussateisiin perustuva hulevesimäärä ja –virtaama.

Mitoitussateiksi valittiin kerran viidessä vuodessa toistuva 15 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 146 l/s·ha, kerran kymmenessä vuodessa toistuva 60 min kestävä sade rankkuudeltaan 63 l/s·ha ja kerran kymmenessä vuodessa toistuva 60 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 77 l/s·ha. Mitoitussateen toistuvuus ja intensiteetit ovat valittu käyttökohteeseen soveltuviksi ja ilmastonmuutoksen vaikutukset sadantaan huomioiviksi. Esimerkiksi Tiehallinnon mitoitusohjeiden mukaan taajamien pääteiden ympäristössä käytetään mitoitussateen toistumisaikana kymmentä vuotta. (Suomen kuntaliitto 2012, Hyöty 2007)

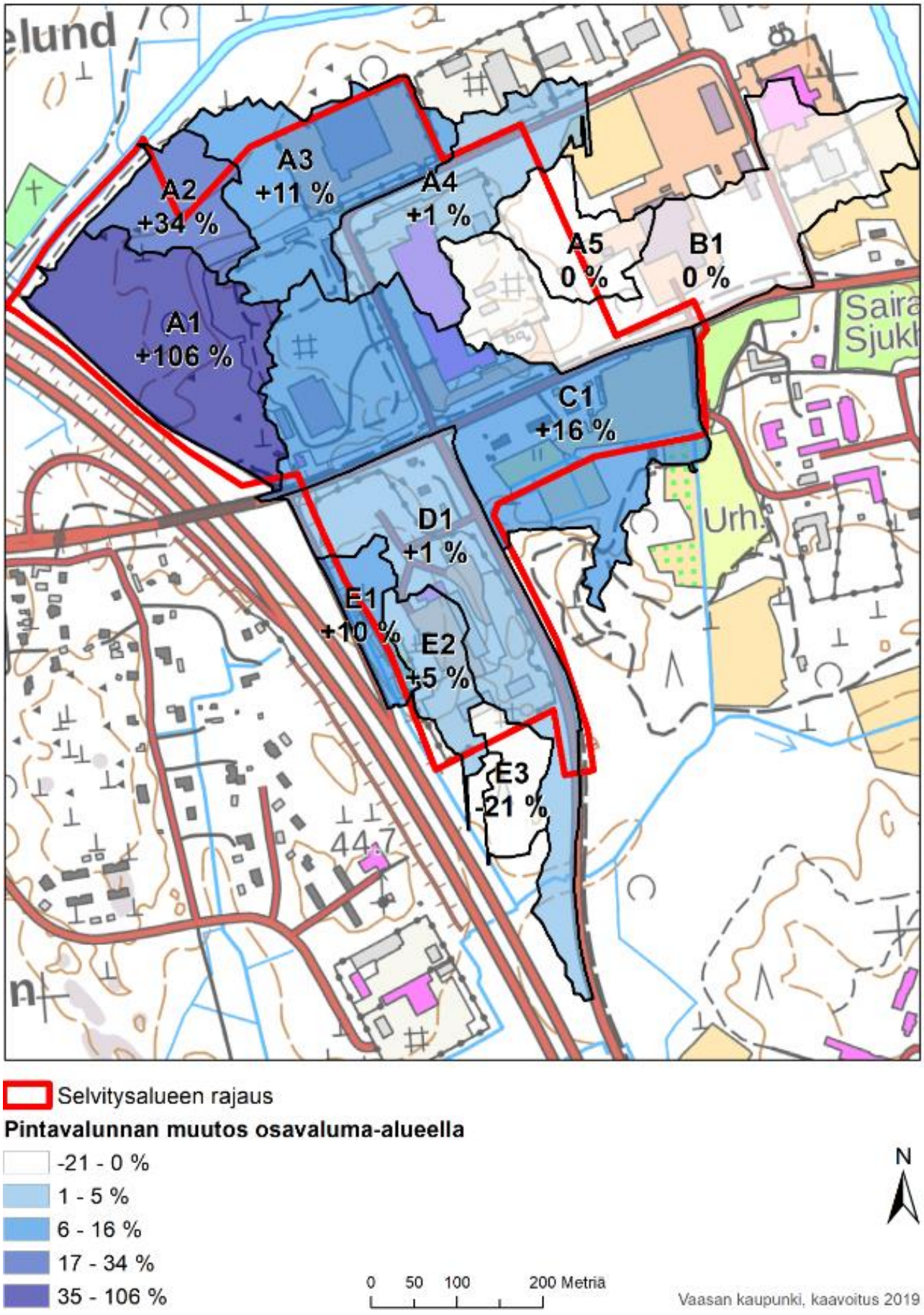
Pääasiallisena hulevesien kerääntymisalueena toimii Vanhan Vaasan kanaali. MRL 103 § mukaan asemakaava-alueella hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttää sekä ehkäistä niistä aiheutuvat haitat hulevesien syntypaikalla tai sen läheisyydessä. Hulevesien imeytys, viivytys ja puhdistus tulee tehdä ennen niiden päätymistä Vanhan Vaasan kanaaliin. Lisäksi rakennetuilla alueilla tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita ja päällystämättömiä pintoja.



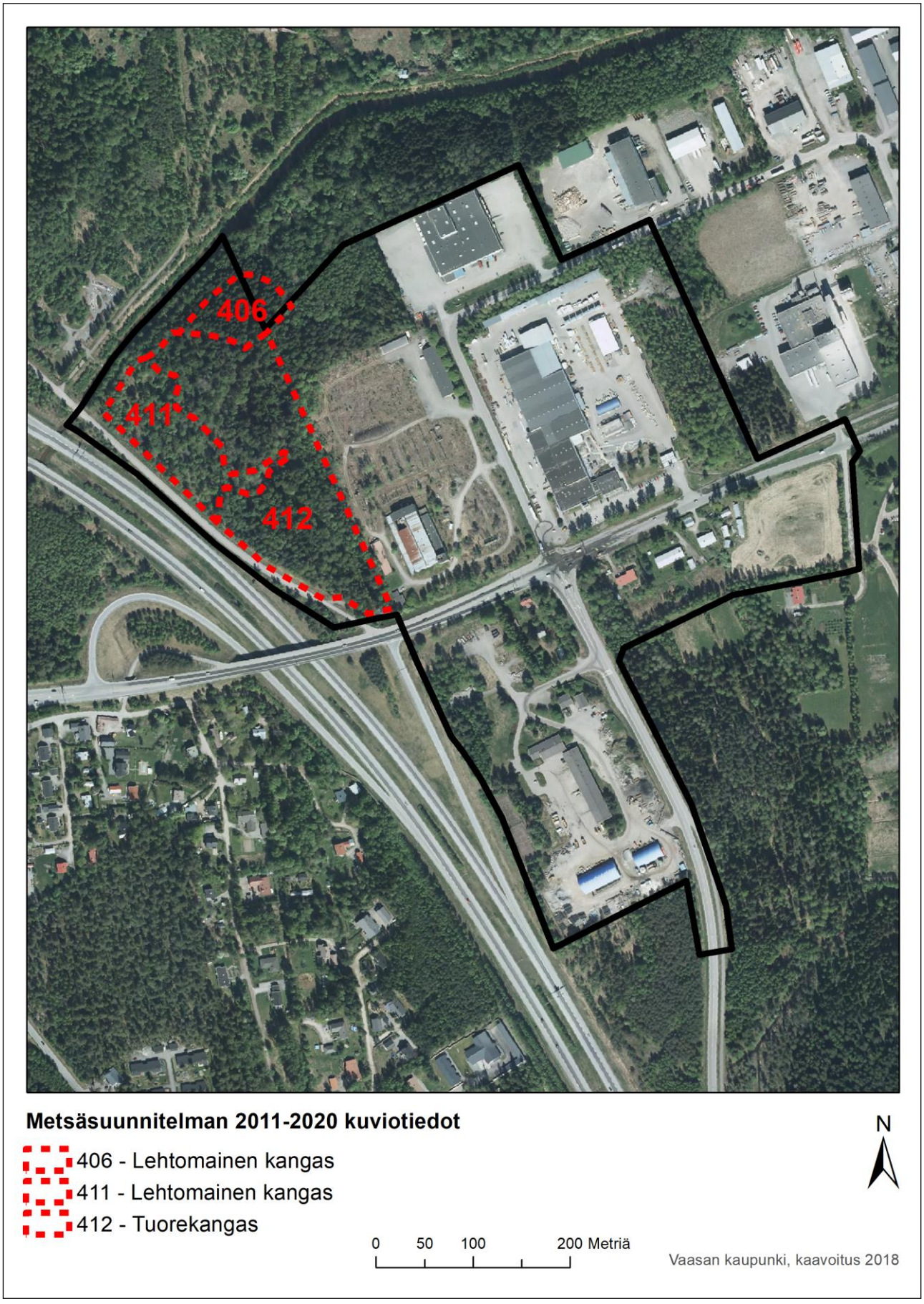
Kuva 28. Veden päävalumissuunnat (Vaasan kaupunki, Kaavoitus 2018).



Kuva 29. Suurimmat mitoitusvesimäärät ja -virtaamat (Vaasan kaupunki, Kaavoitus 2018).



Kuva 30. Pintavalunnan muutos osavaluma-alueella (Vaasan kaupunki, Kaavoitus 2019).



Kuva 31. Vaasan kaupungin metsäsuunnitelman 2011–2020 kuvioiden 406, 411 ja 412 sijaintitieto.

VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / 01.03.2011 Sivu 20/159

Kuvioluettelo

VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / VAASAN KAUPUNKI - VASA STAD / Palsta 24 / Lohko 12

Kuvio	Pinta-ala, ha	Kasvupaikka ja kehitysluokka	Puulaji	Puustotiedot: ikä, v	tilavuus m3/kuvio	tilavuus m3/ha	tukkia, m3/ha	kuitua, m3/ha	läpimitta, cm	pituus, m	runkoluku, kpl/ha	ppa, m2/ha	kasvu, m3/ha/v	Toimenpiteet kuviolla
406	0,7	Lehtomainen kangas Multamaa Uudistuskypsä metsikkö	**Yhteensä**	**60**	**178**	**271**	**184**	**84**	**31**	**19**	**530**	**33**	**8,3**	Harvennus
			Kuusi	60	178	271	184	84	31	19	530	33	8,3	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa												
407	1,9	Lehtomainen kangas Hienojakoinen kangasmaa Varttunut kasvatusmetsikkö Kehityskelpoinen, tyydyttävä	**Yhteensä**	**70**	**234**	**122**	**15**	**100**	**23**	**16**	**1550**	**17**	**3,0**	Verhopuuhakkuu
			Mänty	60	13	7	5	2	25	17	20	1	0,2	Kuusen istutus
			Rauduskoivu	75	143	75	10	64	31	20	120	9	2,1	
			Haapa	70	10	5	0	5	16	18	30	1	0,1	
			Haapa	20	6	3		2	10	10	90	1	0,1	
			Pihlaja	17	1	0			3	3	400	0		
			Pihlaja	60	14	7		6	12	12	120	1	0,1	
			Tuomi	55	38	20		19	19	13	130	3	0,4	
			Tuomi	25	5	3		1	6	6	310	1		
			Vaahtera	20	4	2			5	6	320	1	0,0	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa **Lisätiedot** Skogstypen varierar på figuren. Olikåldrigt bestånd. Ojämnt bestånd. Metsätyyppi vaihtelee kuviolla. Eri-ikäinen metsä. Epätasainen puusto.												
408	1,6	Lehtomainen kangas Hienojakoinen kangasmaa Uudistuskypsä metsikkö	**Yhteensä**	**60**	**341**	**213**	**136**	**75**	**29**	**18**	**480**	**27**	**7,2**	Harvennus
			Kuusi	60	329	206	136	68	29	18	460	26	7,0	
			Rauduskoivu	60	3	2	0	2	27	18		0	0,1	
			Haapa	60	9	6		6	25	18	20	1	0,1	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa **Lisätiedot** Firman i söder har använt skog som soptipp. Hem för mårdhundar. Etelän puolella sijaitseva yritys on käyttänyt metsää kaatopaikkana. Koti supikoirille.												

Kuva 32. Vaasan kaupungin metsäsuunnitelman 2011-2020 kuviotiedot kuviolla 406.

VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / 01.03.2011 Sivu 20/160

Kuvioluettelo

VAASA / Alue 176 / Metsäsuunnitelma 1 / VAASAN KAUPUNKI - VASA STAD / Palsta 24 / Lohko 12

Kuvio	Pinta-ala, ha	Kasvupaikka ja kehitysluokka	Puulaji	Puustotiedot: ikä, v	tilavuus m3/kuvio	tilavuus m3/ha	tukkia, m3/ha	kuitua, m3/ha	läpimitta, cm	pituus, m	runkoluku, kpl/ha	ppa, m2/ha	kasvu, m3/ha/v	Toimenpiteet kuviolla
409	0,8	Lehtomainen kangas Multamaa Varttunut kasvatusmetsikkö	**Yhteensä**	**45**	**130**	**158**		**152**	**17**	**16**	**1760**	**22**	**7,7**	Harvennus
			Rauduskoivu	45	130	158		151	17	16	1100	21	7,7	Ennakkoraivaus
			Tuomi	12	0	0			3	2	670	0	0,0	
410	1,1	Lehtomainen kangas Multamaa Varttunut kasvatusmetsikkö	**Yhteensä**	**60**	**190**	**169**	**3**	**155**	**20**	**15**	**3050**	**25**	**3,1**	Harvennus
			Rauduskoivu	60	180	160	3	154	24	18	490	19	3,1	Ennakkoraivaus
			Pihlaja	20	8	7		1	8	3	1840	5	0,3	
			Tuomi	20	1	1			4	3	720	1	0,2	
411	1,3	Lehtomainen kangas Hienojakoinen kangasmaa Varttunut kasvatusmetsikkö Kehityskelpoinen, tyydyttävä	**Yhteensä**	**55**	**117**	**93**	**2**	**90**	**22**	**17**	**370**	**12**	**4,2**	
			Rauduskoivu	55	113	90	2	87	22	18	330	11	4,1	
			Pihlaja	50	4	3		3	14	10	40	1	0,1	
		Erityispiirteet Entinen maatalousmaa **Lisätiedot** Olikåldrigt bestånd. Jämnare bestånd längs kanalen. Eri-ikäinen metsä. Tasaisempi metsikkö kanavan varrella.												
412	3,0	Tuore kangas Kivinen keskikarkea tai karkea kangasmaa Uudistuskypsä metsikkö Kehityskelpoinen, tyydyttävä	**Yhteensä**	**105**	**394**	**132**	**45**	**79**	**27**	**16**	**1780**	**18**	**2,2**	Avohakkuu
			Mänty	125	49	16	13	3	45	18	10	2	0,2	Ennakkoraivaus
			Kuusi	110	115	39	26	12	35	19	60	5	0,8	Laikkumätästys
			Kuusi	30	13	4		3	11	8	150	1	0,2	Männyn istutus
			Rauduskoivu	100	150	50	5	45	28	19	110	6	0,9	Kuusen istutus
			Haapa	65	23	8		8	24	17	30	1	0,1	
			Haapa	25	11	4		1	6	8	330	1	0,1	
			Lehtikuusi	80	17	6		6	33	20	10	1	0,1	
			Pihlaja	30	15	5		2	7	5	690	2	0,1	
			Tuomi	17	1	0			3	3	400	0	0,0	
		Lisätiedot Skogstypen varierar på figuren. Olikåldrigt bestånd. Metsätyyppi vaihtelee kuviolla. Eri-ikäinen metsä.												

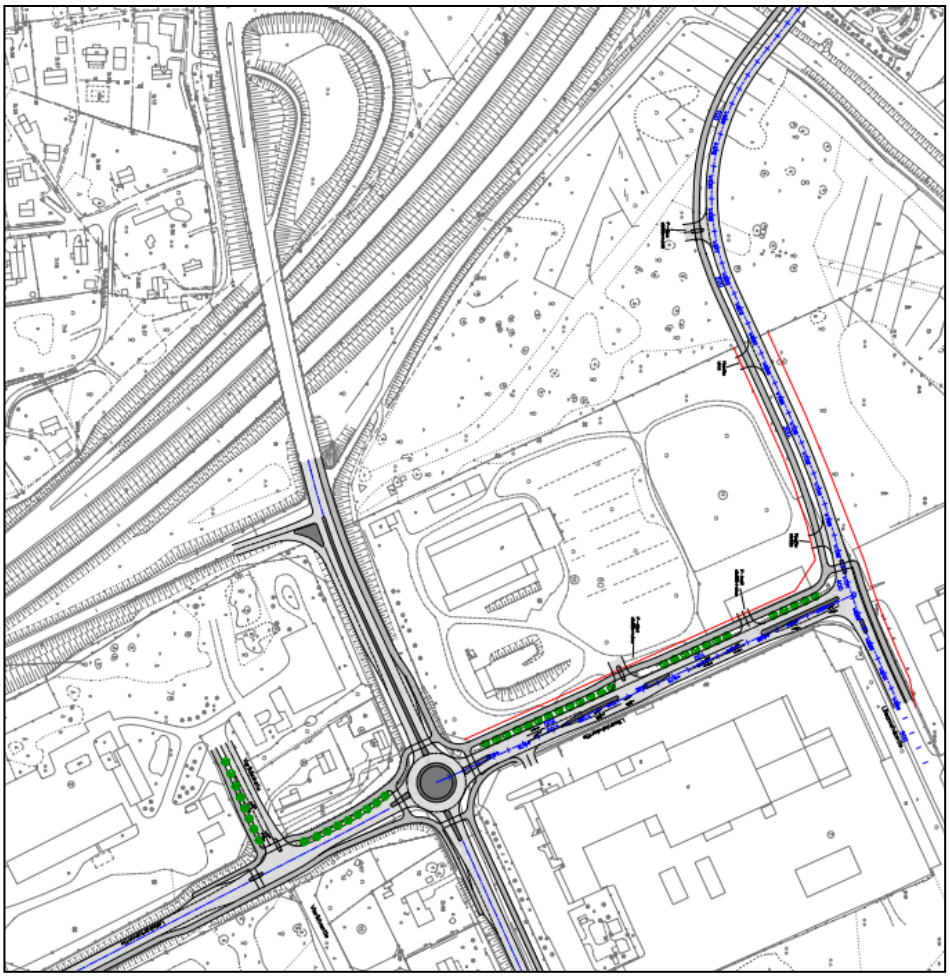
Kuva 33. Vaasan kaupungin metsäsuunnitelman 2011-2020 kuviotiedot kuvioilta 411 ja 412.

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentaminen, joka parantaa sekä paikallista että koko Vaasan eteläosan kaupallista palvelutarjontaa. Liisanlehdon alueen kehitys tukee ympäröivien alueiden kuten Vanhan Vaasan ja Vanhan sataman asuinalueita. Liisanlehdon palvelujen kehittyminen nähdään tärkeänä perustana myös Kuninkaankartanon alueen asemakaavoittamiselle uudeksi kaupunginosaksi.

Liisanlehdon kaupallisella rakentamisella on myönteiset vaikutukset Vaasan elinkeinoelämään, työllisyyteen ja talouteen. Hypermarket-rakentamisen myötä alueelle syntyy arviolta 300 työpaikkaa. Rakentamisen aikana alue työllistää 400-500 henkilöä. Kaupungin verotulot lisääntyvät.

Asemakaavan toteuttaminen vaatii Liisanlehdontien ja Rantamaantien uuden yhteyden rakentamista, moottoritien ramppien uusintaa Kanavasillantielle sekä Latokartanontien ja Kanavasillantien risteysalueen kiertoliittymän rakentamista. Liikenneturvallisten kevyenliikenteen väylien rakentaminen ja parantaminen on olennainen osa Liisanlehdon saavutettavuuden parantamista. Liisanlehdosta on tehty yleissuunnitelma katujen rakentamisesta. Kadunrakentamisen alustava kustannusarvio on 1,77 milj. euroa (alv. 0%).



Kuva 34. Liisanlehdon katujärjestelyt. Lähde: Vaasan kuntatekniikka 2018.

5.3.5 Kaupalliset ja sosiaaliset vaikutukset

WSP:n keväällä 2018 tekemän *Liisanlehdon kaupalliset ja sosiaaliset vaikutukset* –selvityksessä on tarkasteltu Liisanlehdon kaupan palveluverkkoon ja palvelujen saavutettavuuteen.

Liisanlehdon suunnitelmat

Uutta liiketilaa

	k-m^2
Päivittäistavarakauppa	6 000
Tilaa vaativa kauppa	24 000
Erikoiskauppa	14 000
Vähittäiskauppa	44 000

Liisanlehdon suunnitelmat vs. liiketilan lisätarve

k-m^2	2017 - 2025		2017 - 2030	
	Vaasa	Koko asiointi-alue	Vaasa	Koko asiointi-alue
Päivittäistavarakauppa	66 %	44 %	41 %	26 %
Erikoiskauppa	94 %	62 %	48 %	32 %
Tilaa vaativa kauppa	77 %	51 %	39 %	26 %
Vähittäiskauppa yhteensä	83 %	56 %	44 %	29 %

Kuva 35. Liisanlehdon kaupan kerrosalat suhteessa arvioituun liiketilan lisätarpeeseen. Lähde: *Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi* (WSP 2018).

Vaikutukset palveluverkkoon, keskustaan ja Kivihakaan:

- Liisanlehto ei kilpaile keskustan kaupan kanssa, koska tarjonta on keskustassa erityyppistä kuin Liisanlehdossa.
- Keskustan tarjonta on huomattavasti monipuolisempaa kuin Liisanlehdon ja se on edelleen kasvussa kaupan hankkeiden myötä. Liisanlehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin.
- Liisanlehdosta tulee osin vaihtoehtoinen kauppapaikka Kivihaan kanssa.
- Liisanlehto täydentää Kivihaan tarjontaa, koska Kivihaassa ei ole enää merkittävästi kaupan rakentamismahdollisuuksia.
- Liisanlehto tasapainottaa palveluverkkoa, kun uusi kaupan keskittymä rakentuu keskustan eteläpuolelle.
- Ei vaikuta merkittävästi Kivihaan vetovoimaan, koska Liisanlehdosta tulee pienempi kauppapaikka ja vastaavaa tarjontaa edelleen myös Kivihakaan.
- Voi vaikuttaa Risön kauppapaikan rakentumiseen tätä hidastaen, koska kysyntää ei riitä lähivuosina molemmille uusille kauppaikoille.
- Seudun paikallisille kaupan keskittymille (kuntakeskukset) kehittyvät paikallis- ja lähipalveluiden kauppapaikkana. Erikoiskaupan kehitysedellytyksiä ei näissä ole, vaikkei Liisanlehtoa rakennettaisikaan.

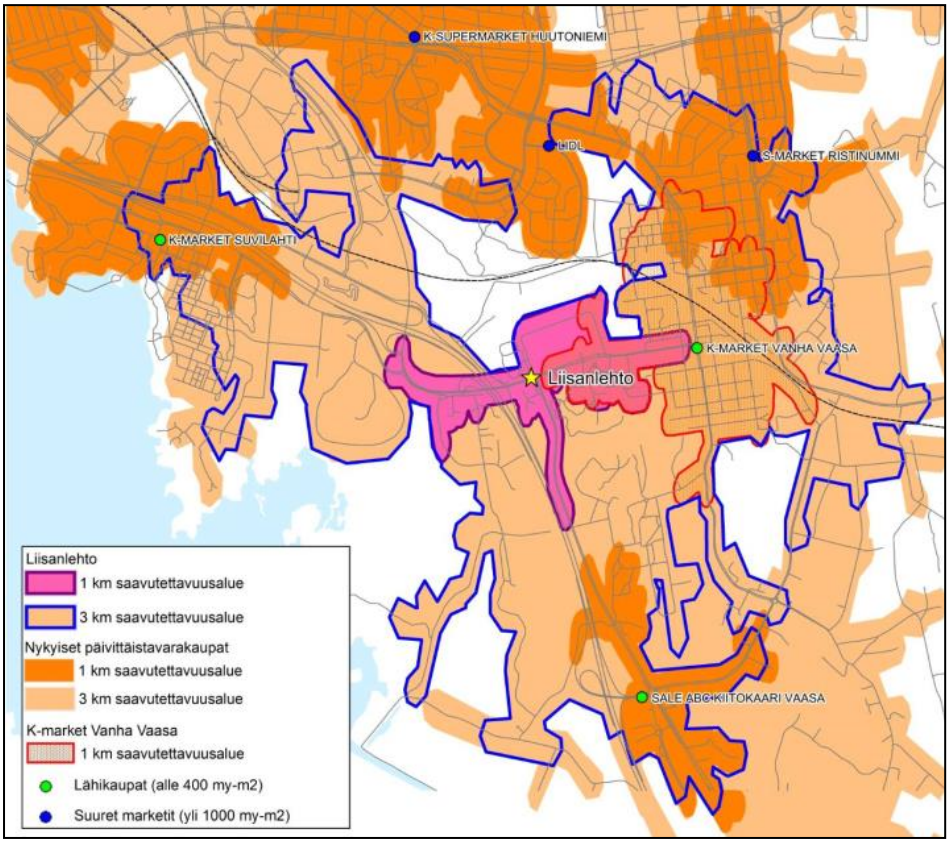
Vaikutukset päivittäistavarakaupan lähimyymäläverkkoon:

- Liisanlehdon päivittäistavaralle löytyy kysyntää ostovoiman kasvun näkökulmasta.
- Lähikaupan toimintaedellytyksiin voi vaikuttaa uusi kaupan rakentaminen, mutta myös muut markkinatekijät eli lähikaupan sijainti ja saavutettavuus, lähialueen väestömäärä ja sen kehittyminen, läheisten muiden päivittäistavarakauppojen sijainti sekä kiinteistöön liittyvät asiat.

- Liisanlehdolla voi olla vaikutuksia lähimmän Vanhan Vaasan K-marketin toimintaedellytyksiin, koska Liisanlehdosta muodostuu hyvä lähikauppa osalle tämän alueen asukkaista.
- Liisanlehdolla voi olla vaikutuksia myös Ristinummen S-marketin toimintaedellytyksiin, koska Vanhan Vaasan asukkaat saavat uuden monipuolisemman marketin nykyistä S-markettia lähemmäksi. Toisaalta markkinat paranevat, jos Vanhan Vaasan K-market lopettaa toimintansa ja kun Ristinummen K-market on lopettanut.
- Alueen lähikauppojen toimintaedellytyksiin vaikuttaa myös väestömäärän lasku alueella.
- Alueen pt-myymälöiden myyntiteho on keskimääräistä alhaisempi, mikä myös on riski kauppojen säilymiselle alueella.
- Liisanlehdolla on suurimmat vaikutukset Vanhan Vaasan päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiin.
- Suvilahdessa on vain yksi lähikauppa, jonka markkinat ovat parantuneet toisen lähikaupan lopetettua alueella.
- Liisanlehdosta ei muodostu suvilahtelaisille lähikauppaa, vaan lähikauppaasiointi hoituu edelleen omassa lähikaupassa.
- Suvilahden toimintaedellytyksiin vaikuttaa sen sijainti kaukana alueen eteläosien asukkaista. Monipuolisille päivittäistavarakauppaostoksille suuntaudutaan herkästi Liisanlehtoon. Arvion mukaan tämä on siirtymää muista suurista marketeista.
- Liisanlehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia Suvilahden lähikaupan toimintaedellytyksiin.
- Huutoniemen alueella lähikauppojen toimintaedellytyksiin vaikuttavat alueen omat marketit, jotka ovat Liisanlehtoa lähempänä.
- Liisanlehto tulee osittain samoille markkinoille alueen supermarkettien kanssa.
- Huutoniemen alueen väestö kasvaa keskimääräistä nopeammin. Alueen marketit ovat hyvin vetovoimaisia.
- Liisanlehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia Huutoniemen alueen päivittäistavarakauppojen toimintaedellytyksiin.

Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen:

- Saavutettavuuden merkitys on suurin lähikauppaverkon näkökulmasta.
- Riskinä on Vanhan Vaasan lähikaupan häviäminen markkinoilta, jolloin lähipalveluiden saatavuus heikkenee Vanhan Vaasan alueella, joka on pientalovaltaista. Kauppamatkat pitenisivät noin kilometrillä. Jos myös Ristinummen S-market lopettaisi, lähikaupan saavutettavuus lähes koko Ristinummen alueella heikkenisi merkittävästi. Todennäköisesti markkinoita löytyy kuitenkin jommallekummalle Ristinummen suuralueen nykyisistä kaupoista.
- Saavutettavuus osittain myös paranee, koska kaupungin eteläosiin saadaan sellaista tarjontaa, jota siellä ei ole nyt lainkaan.
- Asiointimatkat lyhenevät Vaasan etelä- ja itäosissa sekä eteläisellä ja itäisellä Vaasan seudulla.
- Liisanlehto sijoittuu palveluiden saavutettavuuden kannalta hyvään paikkaan. Keskittymän vaikutusalueella on merkittävä määrä asukkaita ja alue on hyvin saavutettavissa sekä lähialueelta että kauempaa seudulta.
- Ostovoiman siirtymät Ristinummen alueella pienenevät.
- Palveluverkosta tulee alueellisesti nykyistä tasapainoisempi.



Kuva 36. Liisanlehdon ja lähialueen kauppojen saavutettavuusalueet arvioidun muutoksen jälkeen. Lähde: *Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi* (WSP 2018).

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

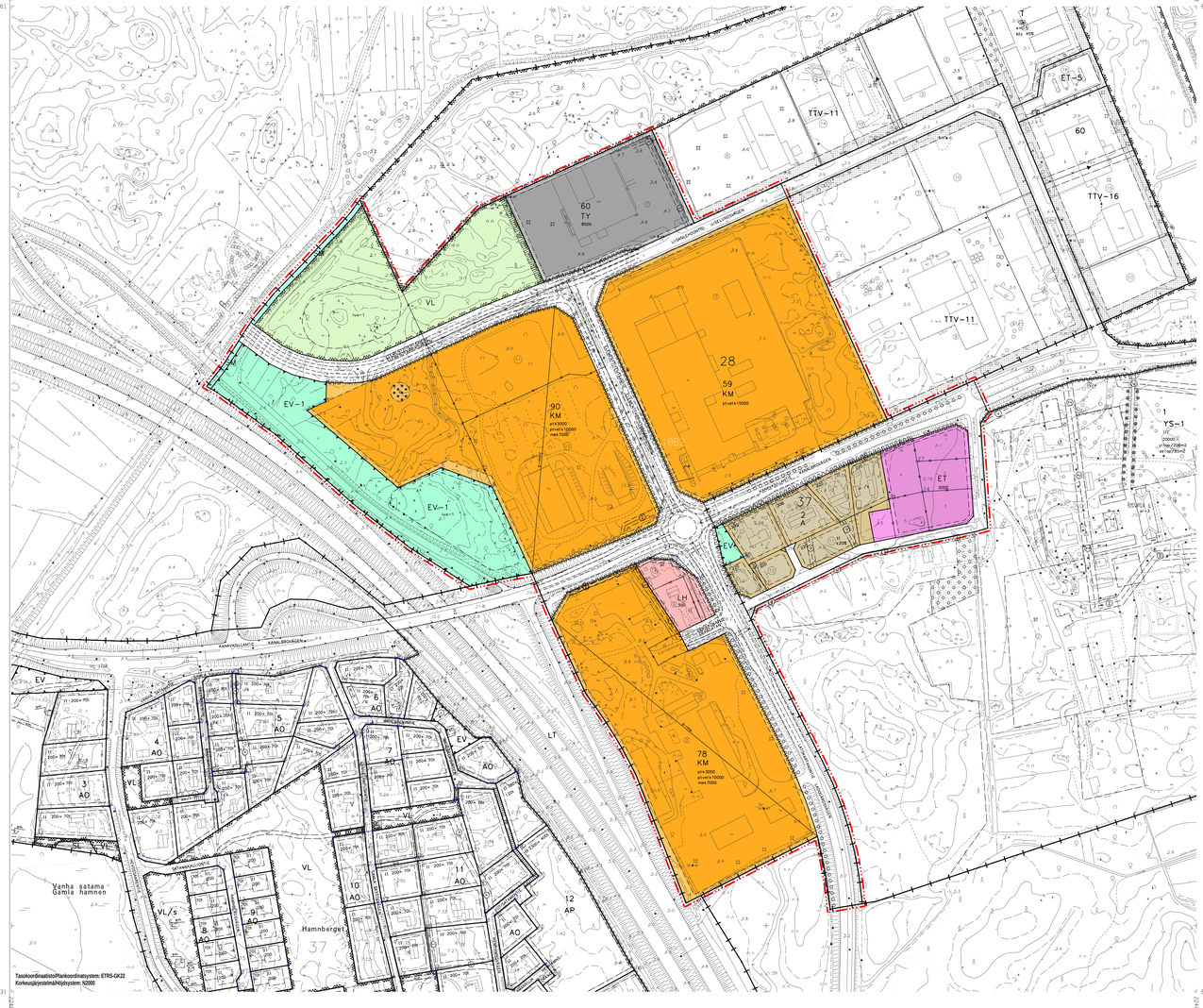
Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

LIITTEET

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

A

Asuinrakennusten korttelialue.
Tonttien katurajoille tulee istuttaa puu- ja pensasistutuksia tai kokonaisuuteen sopiva aita.
Olemassa olevan rakennusluvan mukainen tonttiliittymä Kanavasillantielle voidaan säilyttää siihen saakka kun korvaava liittymä Vierikiventieltä on mahdollista toteuttaa.
Kvartersområde för bostadshus.
Vid tomtgränserna mot gatan bör träd och buskar planteras eller ett staket som passar i helheten byggas.
Den befintliga bygglovsenliga tomtanslutningen till Kanalbrovägen kan bibehållas tills det är möjligt att förverkliga en ersättande anslutning från Rullstensvägen.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttonesteen jakeluaseman.
Pääsisäänkäynnit tulee erottaa selvästi. Pääsisäänkäyntisivujen, Elementtitehtaantielle ja Latokartanontielle avautuvien julkisivujen korkeus tulee olla vähintään 8 metriä. Pääsisäänkäyntijulkisivun rakennusmateriaalista tulee olla vähintään 30 % lasia. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Latokartanontien ja Elementtitehtaantien puoleisella julkisivulla voidaan lasipintojen sijasta käyttää myös pystysuuntaisia taustavalaistuja rakennusosia. Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää tie- ja katupuolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.
Pysäköintialueet on jäsennöitävä puistutuksin, yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Korttelin istutettavat puulajit ovat joko vaahteroita, tammia tai metsälehmuksia.
Asiakkaille varatut pysäköintipaikat tulee päällystää reikäkivillä, luonnonkivillä ja/tai laatoilla lukuunottamatta mahdollista pysäkönkiskantta.
Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeistelävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.
Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 200 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Rakennushankkeeseen rynhyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.
Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta. Mahdollisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta.
Yksi yleissuuntainen liittymä voidaan esittää liittymäkieltoalueelta Elementtitehtaantieltä korttelin 90.

Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet och en bränsledistributionsstation får förläggas.
Huvudingångarna ska klart skilja ut huvudingångssidorna, fasaderna mot Elementfabriksvägen och mot Ladugårdsvägen ska vara minst åtta meter höga. Av huvudingångsfasadens byggnadsmaterial ska minst 30 % bestå av glas.
Fönsteröppningarna bör vara vertikala förutom stora enhetliga glasytor. I fasaden mot Ladugårdsvägen och Elementfabriksvägen kan i stället för glasytor även vertikala byggnadsdelar med bakgrundsbelysning användas. Servicefunktionerna bör avgränsas och från väg- och gatusidan skymmas med planteringar och/eller konstruktioner som passar i helheten.
Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar, ett träd/10 parkeringsplatser. Trädslag som kan planteras i kvarteret är antingen lönn, ek eller skogslind. De parkeringsplatser som är reserverade för kunder bör belaggas med hälsten, natursten och/eller plattor förutom eventuellt parkeringsdäck.
Fordonsrutterna ska anläggas så att de leder till ett långsamt körsätt. Gårdsområdet utanför bilplatserna och gångarna ska förses med planteringar och finslipas så att det det blir högklassigt. Fotgängarområdena ska skiljas åt från fordonstrafikområdena med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och en trygg gångförbindelse ska ordnas från parkeringsområdena till affärslokalerna.
Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. De fördröjande konstruktionernas (underjordiska fördröjningsschakt och –behållare, filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor) volym bör vara minst 1 m³/200 m² ogenomsläpplig yta. Gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvatten från byggnadernas tak bör ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.
Vid ansökan om bygglov ska en översiktsplan presenteras över placeringen av reklam.
Ett eventuellt reklamtorns topp får nå en höjd på högst 50 meter över hjvet.
En enkelriktad anslutning kan anges från anslutningsförbudsområdet från Elementfabriksvägen till kvarter 90.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää tie- ja katupuolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää valvontaviranomaisella.
Mahdollisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamheters art.
Servicefunktionerna bör avgränsas och skymmas mot väg- och gatusidan med planteringar eller konstruktioner som är lämpliga i helheten.
Till bygglovshandlingarna bör en plan för genomförande av dagvattenhanteringen fogas innan byggandet startar. Planen bör läggas fram för övervakningsmyndigheten för godkännande. Ett eventuellt reklamtorns topp får nå en höjd på högst 50 meter över havsytan.

VL

Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

LH

Huoltoaseman korttelialue.
Pysäköintialueet on jäsennöitävä puistutuksin, yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Korttelin istutettavat puulajit ovat joko vaahteroita, tammia tai metsälehmuksia.
Pysäköintipaikat tulee päällystää reikäkivillä, luonnonkivillä ja/tai laatoilla.
Mahdollisen mainostornin huippu saa ulottua enintään 50 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Kvartersområde för servicestation.
Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar, ett träd/10 parkeringsplatser. Trädslag som kan planteras i kvarteret är antingen lönn, ek eller skogslind. Parkeringsplatserna bör belaggas med hälsten, natursten och/eller plattor. Ett eventuellt reklamtorns topp får nå en höjd på högst 50 meter över havsytan.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten.
Tontti tulee rajata ja peittää Vierikiventien ja astuksen puoleiselta rajalta istutuksin ja/tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallinnan toteuttamissuunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää valvontaviranomaisella.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
På området får byggnader för brand- och räddningsverksamhet uppföras.
Tomten bör avgränsas och skymmas vid gränsen mot Rullstensvägen och behyggelsen med planteringar och/eller konstruktioner som är lämpliga i helheten.
Till bygglovshandlingarna ska en plan för genomförande av dagvattenhanteringen fogas innan byggandet startar. Planen ska läggas fram för övervakningsmyndigheten för godkännande.

EV

Suojavirhealue.
Skyddsgrönområde.

EV-1

Suojavirhealue. Alue, jolla on turvattava luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen kahden elinpiirin ydinalueen välillä. Alueen puusto tulee hoitaa siten, että metsänkäsittelyssä säästetään riittävä määrä lajin liikkumiseen soveltuvia puita. Alueen puustoa on lisättävä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla.
Skyddsgrönområde. Område där flygkorridorens vandring mellan två revirs kärnområden bör tryggas enligt 49 paragrafen i naturvårdslagen. Trädbeståndet i området ska skötas så att vid hanteringen av skogen sparas tillräckligt med träd som är lämpliga för ärtens vandring. Trädbeståndet i området ska utökas med planteringar av trädslag som är lämpliga i flygekorrens levnadsmiljö.

SM

Muinaismuistoalue.
Alue jolla sijaitsee muinaismuistoalailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Aluetla koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa menetelään kuten muinaismuistolajssa (295/63) on säädetty.
Fornminnesområde.
Område, på vilket finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om forminnen.
Vid åtgärder och planer på området bör förfaras enligt vad som stipuleras i lagen om forminnen (295/63).

/s

Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.
De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos gården som byggnaderna bildar bör i mån av möjlighet bevaras.

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

Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

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

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

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

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

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

28
Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

90
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

300
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.

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

k20%
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärs- och kontorsutrymmen.

p-ma
Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisia auton pysäköintipaikkoja, varastotiloja sekä teknisiä tiloja.
Byggnadsyta, på vilken underjordiska bilparkeringsplatser, lagerlokaler och tekniska utrymmen får förläggas.

PP
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö , v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektriskt, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data

ptk 3000
Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin. Beteckningen anger den maximala mängd av den tillåtna våningsytan som får användas för dagligvaruhandelsutrymmen.

ptvetk 7500
Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka kerrosalasta saadaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloihin. Beteckningen anger den maximala mängd av våningsytan som får användas för lokaler för utrymmeskrävande specialvaruhandel.

mek 5000
Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka kerrosalasta saadaan käyttää muun erikoiskaupan tiloihin. Beteckningen anger den maximala mängd av våningsytan som får användas för lokaler för annan specialhandel.

Alueen osa jota tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai alueen luonnetta muuteta.
Områdesdel, där området bör utvecklas på ett med naturtypen överensstämmande sätt så att inte flygekorrarnas föröknings- och rastplatser äventyras eller områdets karaktär annars ändras.

luo-1
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää ja hoitaa siten, että liito-oravien pesäpuut ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
Områdesdel där det finns sådana platser där den med stöd av 49 § i naturvårdslagen skyddade flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndet bör bevaras och skötas så att flygekorrarnas boträd och ett tillräckligt trädbestånd för att flygekorren ska kunna röra sig bevaras.

Alueelle on rakennettava meluseste.
Området skall förses med bullerskydd.

Ennen alueen ottamista käyttöön on saasturut maa-alue puhdistettava.
Innan området tas i bruk bör förorenat markområde saneras.

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

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Korttelialueiden rakennusalalle voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).
Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
Tulvavahingoille alttiiden rakennussosien pitää olla vähintään korkeudella +3,13 metriä (N2000).

Pysäköintinormit
Liike- ja myymälätiloja varten autopaikkoja tulee olla 1 ap/50 k-m2.
Huoltoasemiatoimintojen osalta autopaikkoja tulee olla 1ap/50 k-m2
Päivittäistavarakaupan osalta autopaikkoja tulee olla 1 ap/20 k-m2.
Teollisuustoimintojen alueella autopaikkoja tulee olla 1 ap/ 200 k-m2
Rivitalojen osalta 1,5 ap/ asunto
Omakotitaloissa 2 ap/ asunto

Pyöräpaikat:
Liike-, myymälä- ja toimistotilojen osalta pyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 pp / 100 k-m2.
Asuinrakennusten osalta pyöräpaikkoja tulee osoittaa 1 pp / 30 k-m2 + saman verran säältä suojattua säilytystilaa

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

På kvartersområdenas byggnadsyta kan konstruktioner för teknisk försörjning (såsom transformatorstationer) förläggas.
Vid ansökan om bygglov bör en översiktsplan över placeringen av reklam presenteras.
Byggnadsdelar som är känsliga för översvämningsskador ska vara minst på nivån +3,13 meter (N2000).

Parkeringsnormer
För affärs- och butikslokaler ska det finnas 1 bilplats/50 m² vy.
För servisestation ska det finnas 1 bilplats/50 m2 vy.
För dagligvaruhandel ska det finnas 1 bilplats/20 m² vy.
På området för industriverksamhet ska det finnas 1 bilplats/200 m² vy.
För radhus 1,5 bilplatser/bostad
För egnahemshus 2 bilplatser/bostad

Cykelplatser
För affärs-, butiks- och kontorslokaler ska minst 1 cykelplats/ 100 m² vy anvisas.
För bostadshus ska 1 cykelplats/ 30 m² vy + lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme anvisas

VAASA
VASA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
28. kaupunginosa
kortteli 90 (osa)
sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet

ASEMAKAAVAAN MUUTOS
28. kaupunginosa
korttelit 59 (osa), 60 (osa) ja 78
sekä katu- ja erityisalueet
37. kaupunginosa
korttelit 2
sekä katu- ja erityisalueet

MED DETALJPLANEN BILDAS
stadsdel 28
kvarter 90 (del)
samt gatu-, rekreations- och specialområden

DETALJPLANEÄNDRINGEN
stadsdel 28
kvarteren 59 (del), 60 (del) och 78
samt gatu- och specialområden
stadsdel 37
kvarter 2
samt gatu- och specialområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 17.02.2015
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 03.07.2017
Kaavoitusohjitaja / Planläggningsdirektör 28.08.2018
Valmisteluvaiheen kuulemis MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 06.09.2018
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 27.11.2018
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 19.12.2018
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 15.04.2019
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 06.05.2019
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL § 200 18.06.2019

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nro / Stadsplan nr: 1062
Mittakaava / Skala: 1/2000
Laatinut / Uppgjord av: J-ML
Piirtänyt / Ritad av: BVI
Pvm / Datum: 15.04.2019

Pasi Korkealaakso
Pasi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Koskee kaupungin rekisteröimiä tietoja
Berör stadens registerförda uppgifter

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

Vaasa 27.11.2017
Vs. kiinteistönsiirtöpäällikkö
Vasa
Tf. fastighetsbildningschef
Pertti Lumma

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	**Täyttämispvm**	05.06.2019
Kaavan nimi	Liisanlehto		
Hyväksymispvm	06.05.2019	**Ehdotuspvm**	19.12.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.02.2015
Hyväksymispykälä	33	**Kunnan kaavatunnus**	1062
Generoitu kaavatunnus	905V060519A33		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	30,7818	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	4,7480
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	26,0338

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	**30,7818**	**100,0**	**67500**	**0,22**	**4,7480**	**-380966**
A yhteensä	1,3672	4,4	1700	0,12	-1,2423	-1680
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,7857	51,3	55000	0,35	15,7857	55000
T yhteensä	1,7486	5,7	8500	0,49	-16,0227	-436586
V yhteensä	2,6026	8,5			2,6026	
R yhteensä						
L yhteensä	5,8336	19,0	300	0,01	1,4316	300
E yhteensä	3,3299	10,8	2000	0,06	2,0789	2000
S yhteensä	0,1142	0,4			0,1142	
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	**30,7818**	**100,0**	**67500**	**0,22**	**4,7480**	**-380966**
A yhteensä	1,3672	4,4	1700	0,12	-1,2423	-1680
A	1,3672	100,0	1700	0,12	1,3672	1700
AP					-0,8113	-960
AO					-1,7982	-2420
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,7857	51,3	55000	0,35	15,7857	55000
KM	15,7857	100,0	55000	0,35	15,7857	55000
T yhteensä	1,7486	5,7	8500	0,49	-16,0227	-436586
T					-4,6966	-9394
TY	1,7486	100,0	8500	0,49	1,7486	8500
TTV-14					-13,0747	-435692
V yhteensä	2,6026	8,5			2,6026	
VL	2,6026	100,0			2,6026	
R yhteensä						
L yhteensä	5,8336	19,0	300	0,01	1,4316	300
L	5,4917	94,1			1,0897	
LH	0,3419	5,9	300	0,09	0,3419	300
E yhteensä	3,3299	10,8	2000	0,06	2,0789	2000
ET	0,9426	28,3	2000	0,21	0,9426	2000
EV	0,0625	1,9			0,0625	
EV-1	2,3248	69,8			2,3248	
EV-2					-1,2510	
S yhteensä	0,1142	0,4			0,1142	
S	0,1142	100,0			0,1142	
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaava nro 1062
LIISANLEHTO
Asemakaavan ja tonttijaon muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

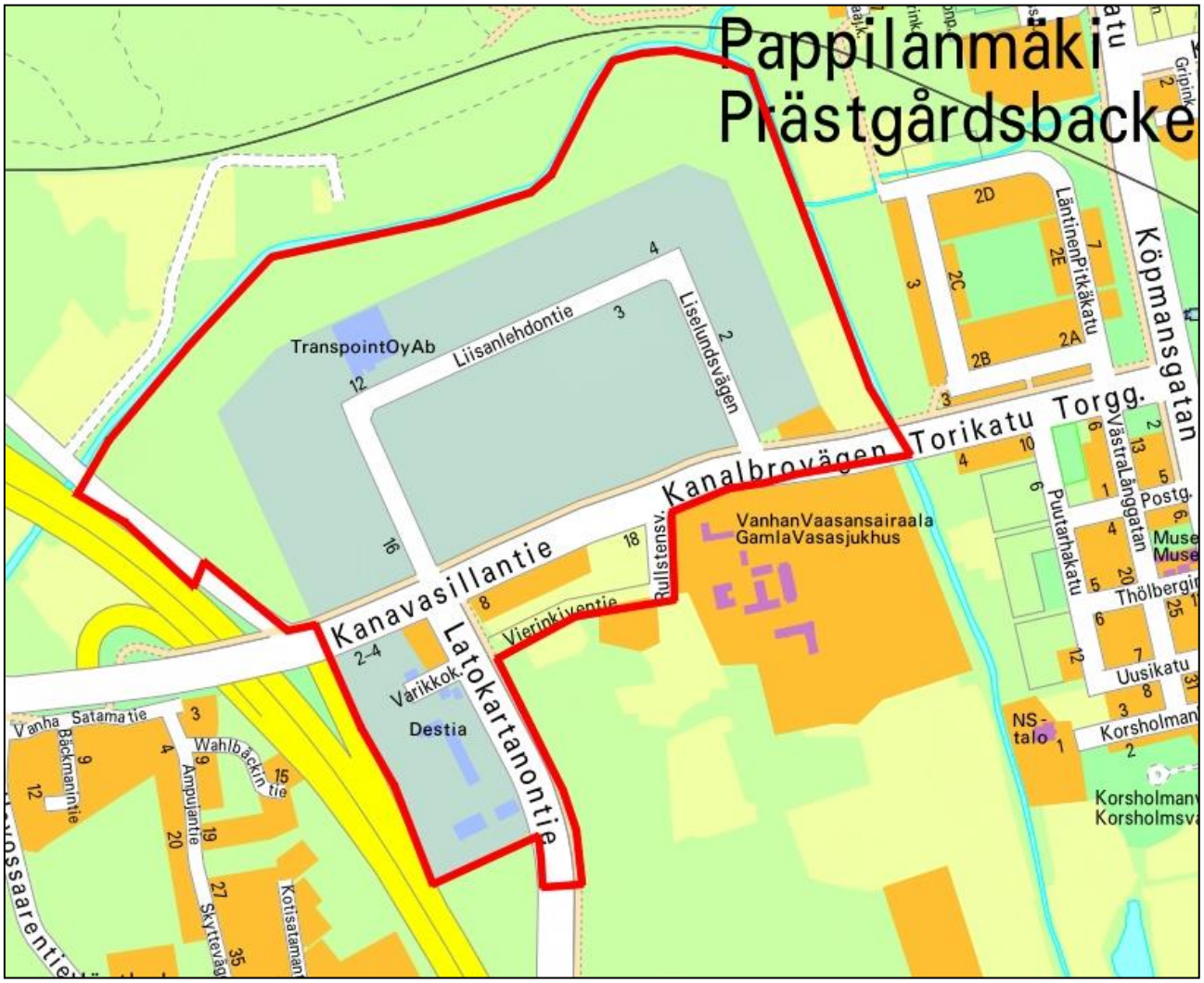
Vaasan kaupungin kaavoitus 20.6.2017

Suunnittelun kohde

Asemakaava koskee 28. kaupunginosan kortteleita 59, 60 ja 78 sekä 37. kaupunginosan kortteleita 2 sekä katu-, puisto- ja suoja-viheralueita.

Liisanlehdon asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa ja idässä Vanhan Vaasan kanaaliin, etelässä Kanavasillantielle, Vierinkiventielle sekä Latokartanontielle ja lännessä moottoritiehen.

Suunnittelualue on noin 59 hehtaarin kokoinen.



Kaava-alueen alustava rajaus

Suunnittelun tavoite

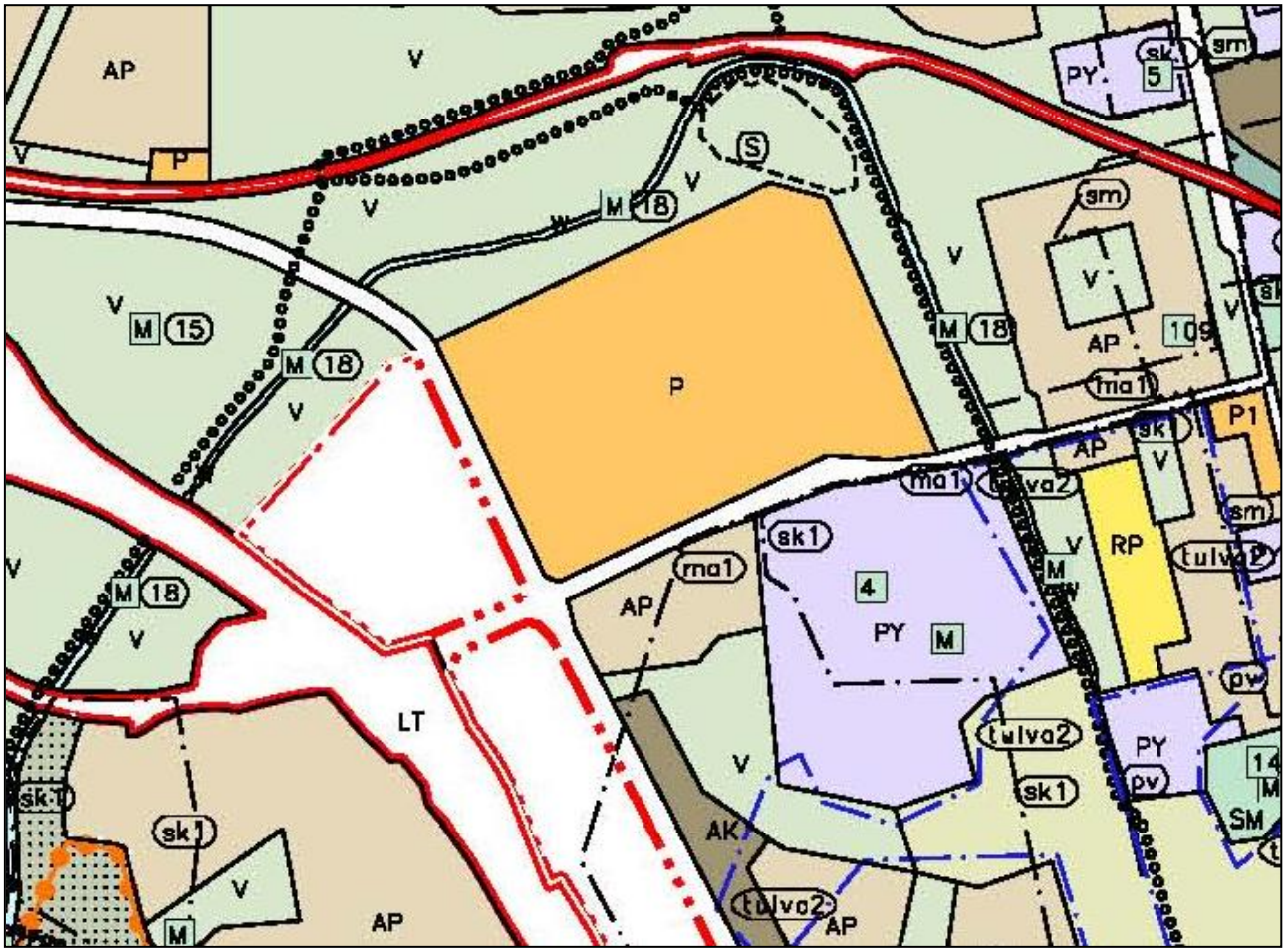
Suunnittelun tavoitteena on tarkentaa Liisanlehdon asemakaavaa ns. Laatukäytävän osayleiskaavan mukaiseksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan mm. 55000 k-m^2:n vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän sijoittaminen Liisanlehtoon. Kaavassa huomioidaan tarvittavien liikennejärjestelyjen vaatimukset moottoritien liittymien ja Latokartanontien jatkamisen osalta ja pyritään parantamaan katutilan turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Vireilletulo

Liisanlehdon asemakaavan muutoshanke on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 17.2.2015 kaavoituskatsauksen 2015 hyväksymisen yhteydessä.

Lähtötiedot

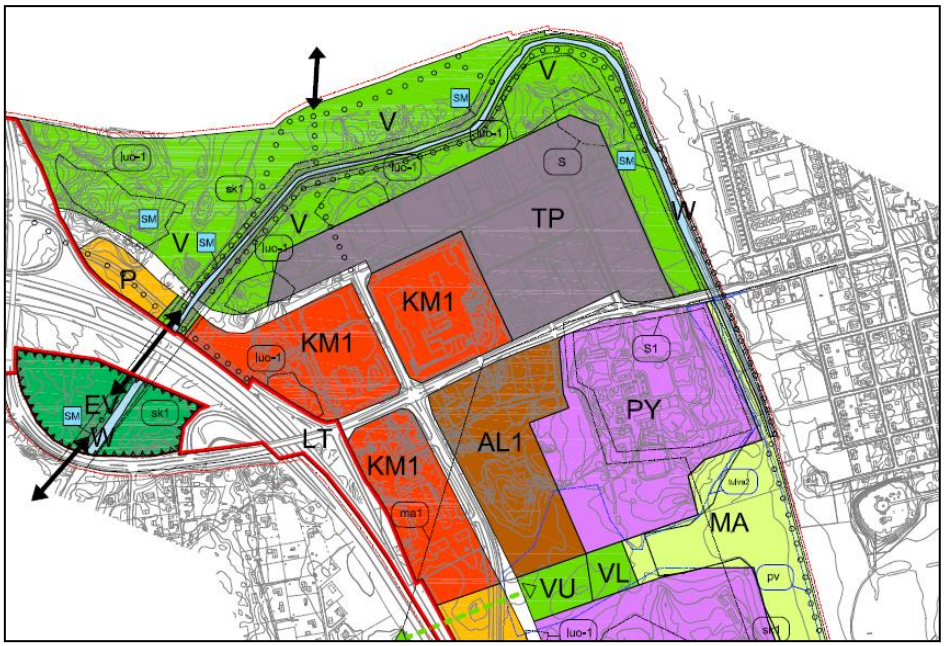
Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja virkistysalueeksi (V).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.5.2014 Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueita koskevan ns. Laatukäytävän osayleiskaavan ja se on kuulutettu lainvoimaiseksi 28.8.2014. Osayleiskaavassa Liisanlehdon alue on varattu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM1), työpaikka-alueeksi (TP), palvelujen, kaupan ja hallinnon

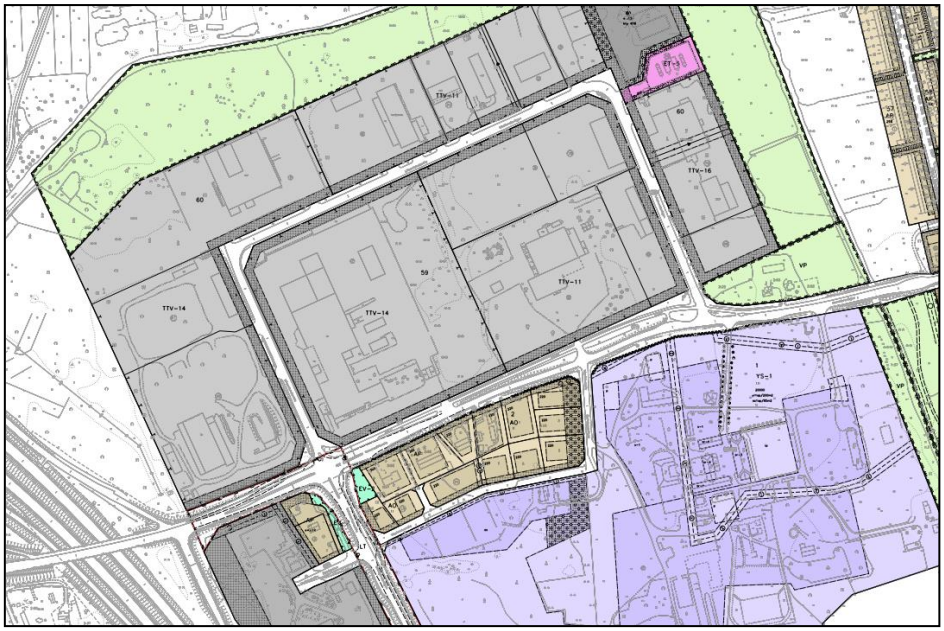
alueeksi (P), asuin- ja liikerakennusten alueeksi (AL1), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V).



Ote Laatukäytävän osayleiskaavasta.

Kaava-alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava ak 417, vahvistunut 27.9.1971.
- Asemakaava ak 479, vahvistunut 10.12.1976.
- Asemakaava ak 507, vahvistunut 11.10.1978.
- Asemakaava ak 728, vahvistunut 25.5.1990
- Asemakaava ak 915, hyväksytty KV:ssa 14.6.2004.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aluetta tai sen käyttöä koskevia selvityksiä:

- Vaasan Liisanlehdon laajennusosan luontoselvitys 2015, Vaasan kaupunki, kaavoitus 2015.
- Vaasan Liisanlehdon luontoselvitys 2014. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2014.
- Vaasan Liisanlehdon liito-oravaselvitys 2012. A. Toivio. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2012.
- Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys 2010. J. Nyman & A. Toivio. Vaasan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 2010.
- Vaasan Rantamaantien mikroautoradan liito-oravakartoitus 2009. J. Nyman & A. Toivio. Vaasan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 2009.
- Vaasan Laatukäytävä yleissuunnitelma. Pöyry Environment OY, Vaasan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 2007.
- Vaasan Liisanlehdon pesimälinnusto 2006. J. Nyman & J. Kannonlahti. Vaasan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 2006.
- Vaasan Prisma-keskuksen luontoselvitys 2006. J. Nyman. Vaasan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 2006.

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaava-alueella maata omistaa kaupunki ja yksityiset yritykset.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- **Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat**: suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt.
- **Viranomaiset ja muut organisaatiot**: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Länsi-Suomen Sotilaslääänin esikunta, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Anvia Oy, Oy Vaasa Parks Ab, Finavia, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan liikekeskusta r.y., Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Oy, Vaasan ympäristöseura ry, Itella.
- **Vaasan kaupungin hallintokunnat**: kiinteistötoimi, kuntatekniikka, Talotoimi, rakennusvalvonta, kaupunkikehitys ympäristötoimi, Pohjanmaan museo ja Vaasan Vesi.

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkadulla 13, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja OAS

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaa-

vatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos
Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus
Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen osayleiskaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Aikataulu

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2018 aikana.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:
- *vaikutukset rakennettuun ympäristöön*
- *vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*
- *vaikutukset ihmisten elinoloihin*
- *liikenteelliset vaikutukset*

Sopimukset

Alueen asemakaavoitus edellyttää maankäyttösopimusten tekoa alueen yksityisten maanomistajien kanssa.

Yhteystiedot

Valmistelusta vastaa kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna, puh. 040 575 9377, sähköposti juha-matti.linna@vaasa.fi. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160.

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 65100 Vaasa.

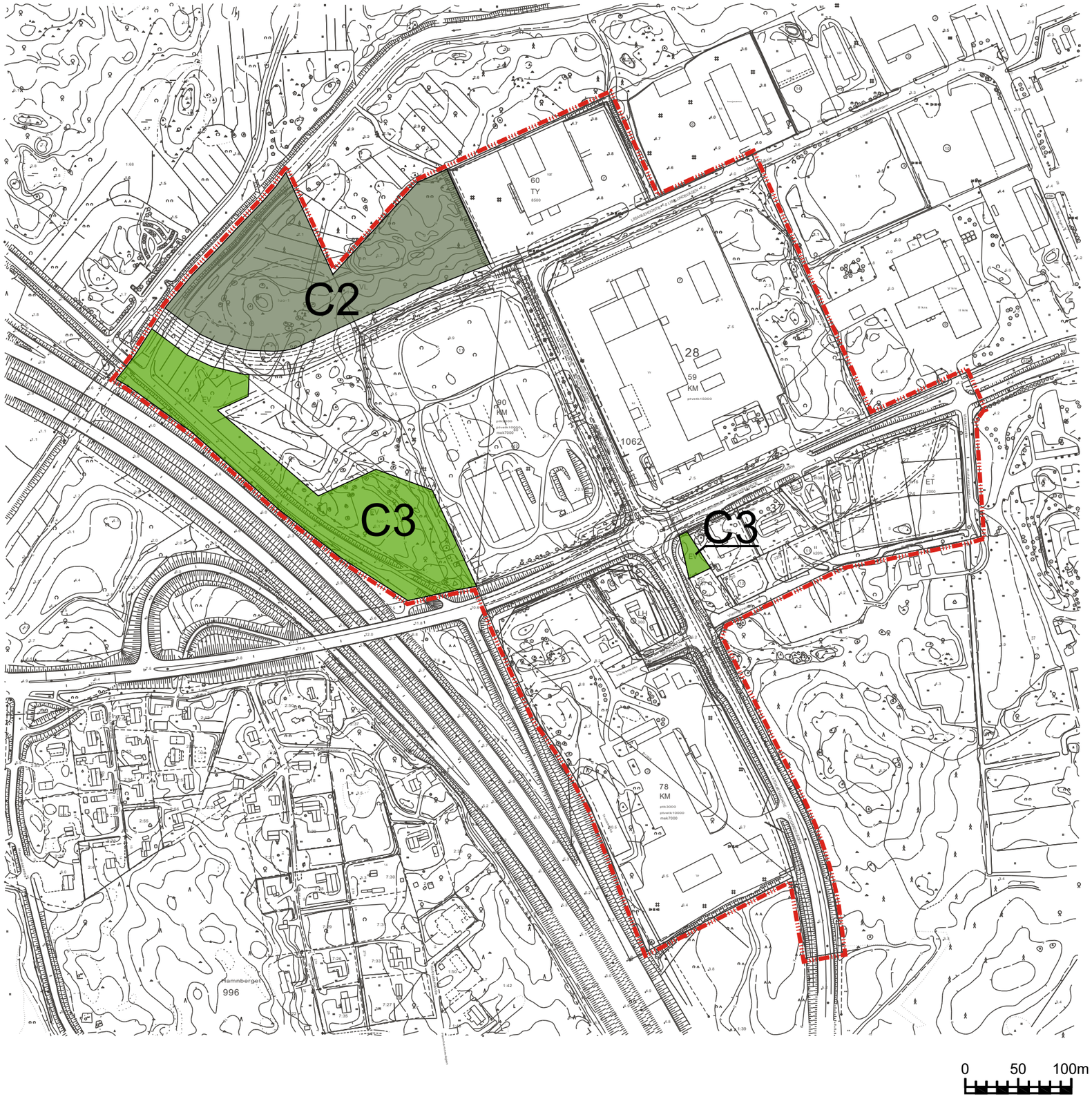
Kaavaprosessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso
_____
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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



Liisanlehto
Liselund
HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

C2 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT AREALER	26878 m²
Kokonaispinta-ala Totalareal	26878 m²

C3 Suojametsä.
Skyddsskog.

PINTA-ALAT AREALER	22386 m² 625 m²
Kokonaispinta-ala Totalareal	23011 m²