



Asemakaava nro 1136  
Kivikiilan tarkistus

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

21.1.2025

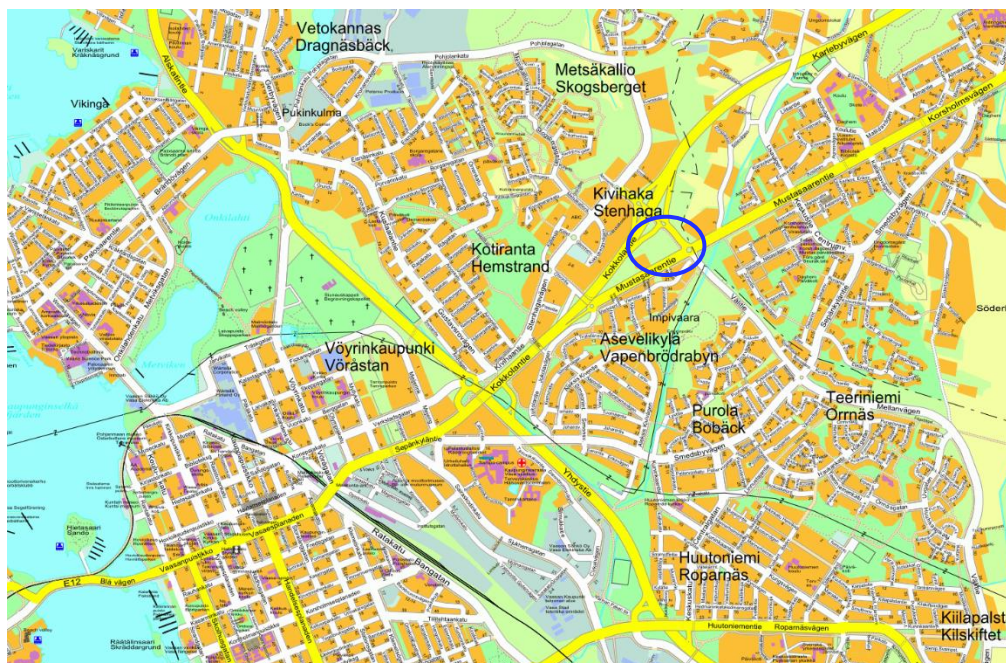
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta [www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136).

## Suunnittelun kohde

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kivihaan kaupallisen keskittymän reuna-alueella, Vaasan ja Sepänkylän keskustojen puolivälissä.

Asemakaavoituksen kohteena on Välitiehen ja Mustasaarentiehen rajautuvan toimitilarakennusten korttelialueen 109 itäisempi tontti 2 ja sen välittömässä läheisyydessä olevat katu- ja suojaviheralueet.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria.



*Kaava-alueen sijainti*



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
[www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)



**Vireilletulo** Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaavoituspäätös on tehty Kaupunkiympäristölautakunnassa 28.11.2024 kaavoituskatsauksen 2025 hyväksymisen yhteydessä.

**Suunnittelun tavoite** Alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella kiinnostaa kaupan toimijoita. Kaavamuutoksen tavoitteena on ympäröivä maankäyttö huomioiden mahdollistaa alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueelle ei sallita keskustahakuista erikoiskauppaa eikä päivittäistavarakauppaa.



*Alueen nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen raja*

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa edellyttää kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta, jotta toiminnalliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristölliset näkökohdat saadaan sovitettua optimoidusti yhteen.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on alueella tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan periaatteet. Kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota Mustasaarentielle avautuvien julkisivujen ulkoasuun ja liikekorttelin toiminnoista aiheutuvien melu- ja näkömöhaittojen ehkäisyyn. Näiden lisäksi liikenneturvallisuus ja liikennöinnin sujuvuus ovat keskeisessä roolissa kaavaratkaisua määriteltäessä.



## Kaavoitus • Planläggningen

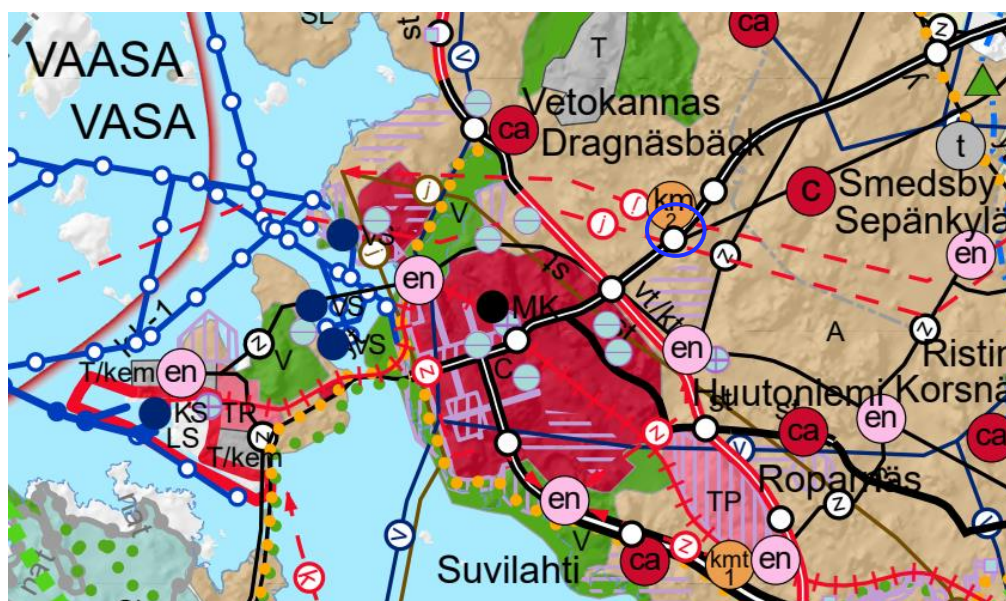
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
kaavoitus@vaasa.fi

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
[www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)

## Kaavatilanne

## MAAKUNTAKAAVA

Alueelle on laadittu Maakuntavaltuustossa 16.12.2024 hyväksytty **Pohjanmaan maakuntakaava 2050**. Siinä asemakaavoitettava alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) ja moottoritien eritasoliittymän ja seututien risteyskohdassa (o). Kivihaan kauppa-alueella on vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkintä (km<sup>2</sup>). Lisäksi alueelle osoitetaan kehittämisperiaatemerkinä Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1). Lähitöllä osoitetaan voimansiirtojohtoon ja siirtoviemärin yhteystarpeet (z ja j).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050

Maakuntakaavassa 2050 kauppa koskeva teema osoitetaan lähes Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti. Ainoa muutos koskee Tervajoen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan aluetta, joka on jatkossa kahden maakunnan yhteinen. Maakuntakaavan 2050 mukaan **“Kivihaan kauppa-alue** on olemassa oleva kauppa-alue n. 3 km koilliseen Vaasan keskustasta. Kauppa-alue levittäytyy valtatie 8 molemmille puolille, ja on tällä hetkellä täysin rakennettu, joten Pohjanmaan maakuntakaava 2050 ei mahdollista kaupan laajentamista alueella.”

Maakuntakaavassa Kivihaan liikealueelle määritellyllä vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km<sup>2</sup>) osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettu, merkitykseltään seudullinen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoitettava vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä.

Kivihaan liikealueelle on mahdollista sijoittaa enintään 115 000 k-m<sup>2</sup> suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 10 000 k-m<sup>2</sup> saa olla päivittäistavarakauppaa, 75 000 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 30 000 k-m<sup>2</sup> muuta erikoistavarakauppaa.

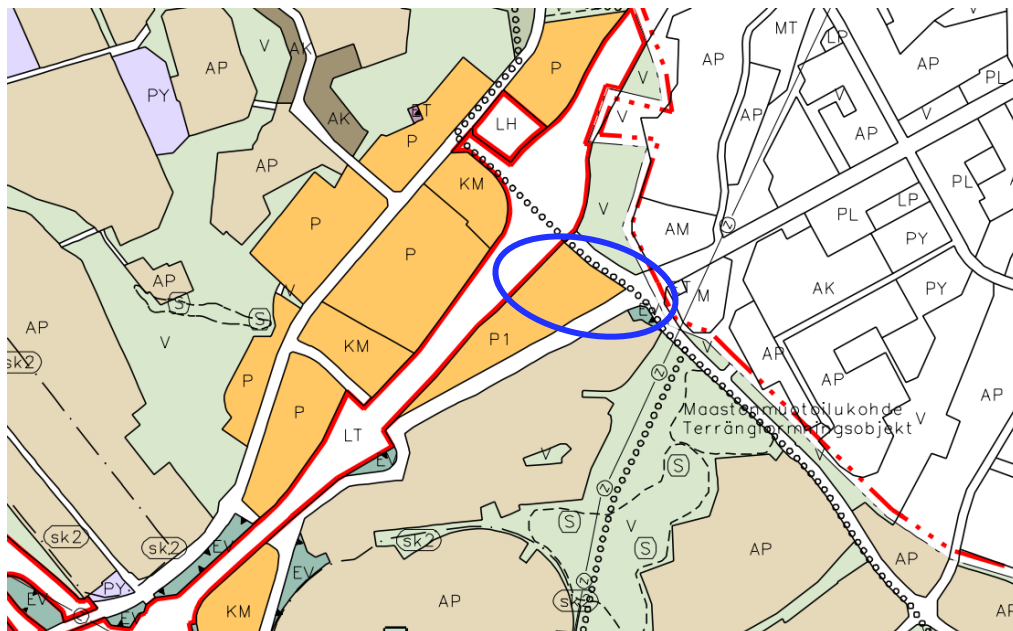


## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
www.vaasa.fi/ak1136

## YLEISKAAVA



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä **Vaasan yleiskaava 2030**, jossa korttelialue osoitetaan palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P1): "Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta." jonka lisäksi kaava-alueella on pieni suojaviheralue (EV) ja ulkoilureitti.

**Vaasan yleiskaavan 2040** laatiminen on aloitettu tekemällä selvityksiä kaavatyön pohjaksi. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-30.6.2023 ja yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville arviolta vuoden 2025 aikana. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2026 aikana ja että valtuusto hyväksyy yleiskaavan vuonna 2027.

Yleiskaavaa varten on vuonna 2023 (päivitetty 19.8.2024) laadittu "Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040", jossa on laskennallisesti ennustettu liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä. Selvitys on maakuntakaavaa varten vuosina 2010 ja 2011 laadittujen kaupallisten selvitysten päivitys Vaasan osalta.

Yleiskaavatyötä varten on tarkoitus laatia selvityksen pohjalta suunnitelma, josta ilmenee Vaasan kaupungin näkemyksen mukainen muun yhdyskuntarakenteen huomioiva kaupallisten palveluiden sijoittuminen yleiskaavassa 2040.

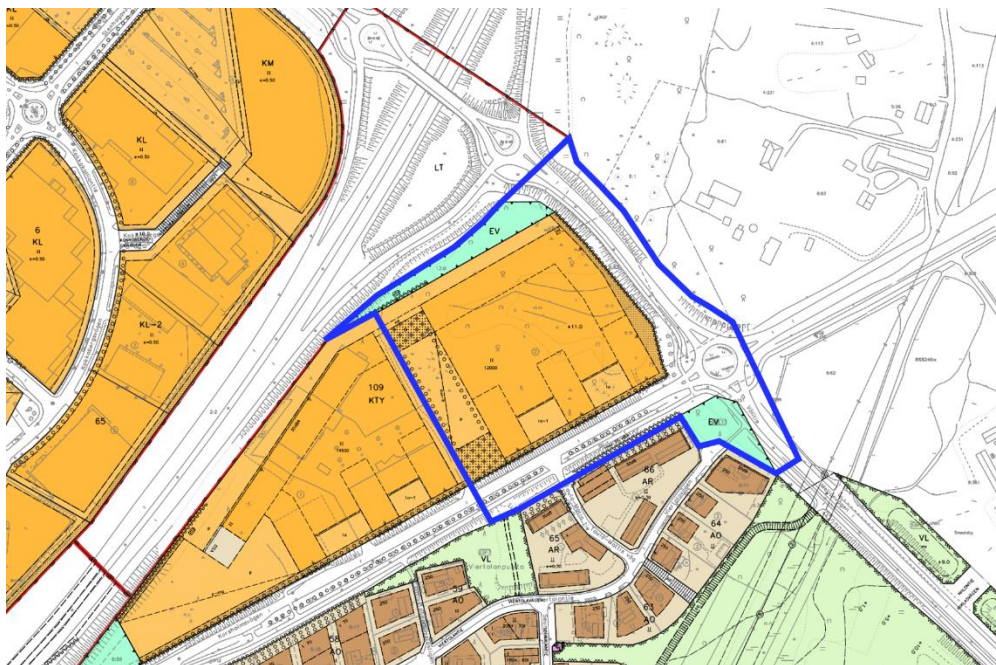


## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
[www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)

## ASEMAKAAVA



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (ajantasa-asemakaava), kaavoitettava alue rajattu sinisellä.

Lähes koko alueella on voimassa asemakaava 1080, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018. Alueen kaakkoiskulmalla osa Välitiestä ja pieni suojaviheralue ovat voimassa olevien asemakaavojen 774 (vahvistettu YM:ssä 19.12.1994) ja 931 (hyväksytty KV:ssa 28.5.2007) alueella.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavoitettavan alueen merkintöinä ovat toimitilarakennusten korttelialue (KTY), suojaviheralueet (EV) sekä Mustasaarentien ja Välitien katualueet.

### Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040, WSP 19.8.2024
- Liikennemelumittaus, Akukon 15.3.2021
- Meluselvitys, Kivikiilan asemakaava, Vaasa, Ramboll 29.9.2017
- Vaasan Kivikiilan luontoselvitys 2016, Vaasan kaupunki, kaavoitus

Kaavatyön aikana laaditaan

- Kivikiilan tarkistusalueen luontokartoitus, Vaasan kaupunki, kaavoitus
- Hulevesiselvitys, kaavoitus
- Selvitys Välitien ja Mustasaarentien liikennemääristä

Lisää selvityksiä laaditaan tarvittaessa.



### Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
www.vaasa.fi/ak1136



## Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:  
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto ja [Vaasan Vesi](#)
- Viranomaiset:  
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos ja Puolustusvoimat.
- Muut yhteistyötahot:  
Suomen Erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, [Vaasan Sähköverkko](#), [Vaasan Sähkö / kaukolämpöyksikkö](#), [Elisa](#), [Digita](#), [JNT](#), [DNA](#), [Telia](#), Loihde, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Visit Vaasa, Jukolan rakentajat –Jukolas Byggare ry, Purolan kyläyhdistys ry, Vaasan ympäristöseura ry, Mustasaaren kunta, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto ja Vanhusneuvosto

**Sinisellä** merkitty tahoja, joilla on kaava-alueella johto- tai putkilinjoja.

Mikäli joku taho ilmoittaa osallistumis- ja arviointivaiheessa, ettei näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan, ei heille kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa lähetetä lausuntopyyntöä tai osalliskirjettä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

### Miten voin vaikuttaa?

Mielipiteet ja lausunnot osallistumisesta, arvioinneista ja tavoitteista  
Åsikter och utlåtanden om deltagande, bedömning och målsättning

Mielipiteet ja lausunnot luonnoksista  
Åsikter och utlåtanden om utkast

Muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta  
Anmärkningar och utlåtanden om förslag

Valitusmahdollisuus hyväksymispäätöksestä  
Möjlighet att överklaga beslutet om godkännande

Valmis kaava – Färdig plan  
Kuulutus - kungörelse

### Miten kaava etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Program för deltagande och bedömning  
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaluonnos - plankast  
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaehdotus - planförslag  
Pidetään julkisesti nähtävillä – hålls offentligt framlagt

Hyväksyminen - Godkännande  
Kaupunginvaltuusto - Stadsfullmäktige



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
[www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)



### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) (AKL 63 §)**

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavaprosessista laadittuun suunnitelmaan (oas) on kirjattu tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja maanvuokralaisille kirjeitse tai sähköpostina, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutus käytännön mukaisesti (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet, kaupungin ilmoitus- ja viestintäkanavat sekä verkkosivu [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus)). Viranomaisille sekä muille asiantuntija- ja yhteistyötahoille lähetetään asiasta sähköinen lausuntopyyntö tai osalliskirje.

Materiaali on nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavoitukselle on mahdollista esittää mielipide kaavan tavoitteista ja suunnitelluista menettelyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14 päivän nähtävilläolon aikana. Mahdolliset mielipiteet suunnitelmasta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A (postilaatikko ulkona sisäänkäynnin vieressä) tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Myöhemmin kaavaprosessin aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta [www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)

### **Kaavaluonnos (AKL 62 §, MRA 30 §)**

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen.

Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään 14 päivän ajan nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan aiemmassa oasvaiheessa kerrotulla tavalla.

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

### **Kaavaehdotus (AKL 65 §, MRA 27 §)**

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Tammipihan palvelupisteeseen (Teräksenkuja 1) sekä kaupungin verkkosivuille, [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus).



## **Kaavoitus • Planläggningen**

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
[www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)



Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan oasvaiheessa kerrotulla tavalla.

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

### **Asemakaavan hyväksyminen (AKL 52 §)**

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

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

Asemakaava kuulutetaan valitusajan päätyttyä lainvoimaiseksi Vaasan kaupungin verkkosivulla, ellei kaavasta ole jätetty valituksia.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksen vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin

- vaikutukset kaupan alueisiin, ostovoimaan ja kaupan neliöihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset yhdyskuntatalouteen

### **Viranomais-yhteistyö**

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri tahojen asiantuntijoiden kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa.

Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa, jolloin ne ajoittuvat kaavaprosessin alkuun sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

### **Rakennuskielto**

Alue ei ole rakennuskiellossa.

### **Maanomistus**

Kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

### **Sopimukset**

Kaupungin omistamien alueiden asemakaavoitus ei edellytä sopimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 1 momentin mukaan kunnan on silti mahdollista tehdä kaavoitukseen liittyviä sopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.



## **Kaavoitus • Planläggningen**

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

ak1136 Kivikiilan tarkistus  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.1.2025  
[www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)





Kivikiilan tarkistusalueen asemakaavoittamiseksi on laadittu aiesopimus, jolla osapuolet ilmaisevat yhteistyöhalunsa ja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä, alueen kehittämisen lähtökohdista sekä käsittelystä aiheutuneiden kustannusten maksamisesta.

**Aikataulu** Asemakaavoitus käynnistyy vuoden 2025 alussa ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2026 kesään mennessä.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivulta [www.vaasa.fi/ak1136](http://www.vaasa.fi/ak1136)

**Yhteystiedot** Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757  
[paivi.korkealaakso@vaasa.fi](mailto:paivi.korkealaakso@vaasa.fi)

Kaavasuunnittelija Eija Kangas, puh: 0400 961 090  
[eija.kangas@vaasa.fi](mailto:eija.kangas@vaasa.fi)

Kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna, puh: 040 575 9377  
[juha-matti.linna@vaasa.fi](mailto:juha-matti.linna@vaasa.fi)

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

**Allekirjoitus**

  
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

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