



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

RISTINUMMEN KESKUS

ASEMAKAAVA NRO 1087

ASEMAKAAVAN MUUTOS

29. kaupunginosa
korttelit 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 sekä pysäköinti-, katu- ja puistoalueita

Kaavoitus 29.8.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

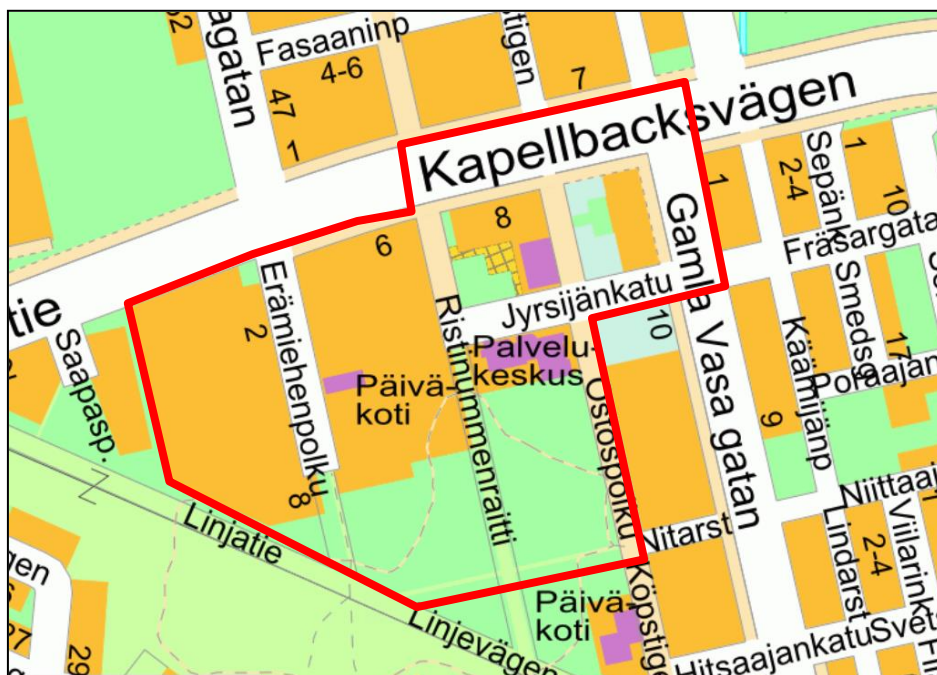
Asemakaavan ja tonttijaon muutos
29. kaupunginosa
korttelit 4, 5, 6, 7 ja 8 sekä pysäköinti-, katu- ja puistoalueita

Kaavan laatijat: Juha-Matti Linna

Vireilletulosta ilmoitettu: SJ 27.11.2018, §77
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös: 25.1.2019, § 3
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös: x.x.2019, § xx
Suunnittelujaosto:
Kaupunginhallitus:
Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 12,2 hehtaarin kokoinen asemakaava-alue sijaitsee noin kuusi kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta itään. Ristinummen keskustan asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa Kappelinmäentielle, lännessä Erämiehenpolkuun, idässä Vanhan Vaasan katuun, etelässä Linjatielle.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Laadittavan asemakaavan nimi on Ristinummen keskus ja kaavan numero Vaasan kaupungin järjestelmässä on 1087. Vanhojen asuntoalueiden elinvoimaisuuden tukeminen on osa kaupungin strategiaa ja maankäytön toteuttamisohjelmaa. Tavoitteena on eri toimenpitein tukea ja kehittää Ristinummen kaupunginosakeskusta, sen eri toimintoja sekä saavutettavuutta ja esteettömyyttä. Tavoitteena lainvoimainen asemakaava keväällä 2020.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE.....	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	13
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU	14
4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
4.5.2 Asemakaava-alueen suunnittelu.....	16
4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	18
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus	18
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	18
4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.2 ALUEVARAUKSET.....	20
5.2.1 Korttelialueet	20
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	21
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset	21
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja maaperään	21
5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	22

5.3.5 <i>Kaupalliset ja sosiaaliset vaikutukset</i>	22
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	24
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	24
LIITTEET	24

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 27.11.2018 päättänyt asemakaavamutoksen vireilletulosta hyväksymällä kaavoituskatsauksen. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.2.-14.2.2019 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (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 x.x. – x.x.2019, 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 x.x.-x.x.2019, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Ristinummen keskuksen asemakaavamutoksen.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2020.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kuusi kilometriä Vaasan keskustasta itään. Ristinummen suuralueella asuu noin 7500 asukasta. Alue on pääosin rakentunut 1970- ja 1980-luvuilla ja parhaimmillaan asukasluku on ollut jopa 10000.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue muodostaa Ristinummen ytimen, joka on aikanaan kaavoitettu 1970-1980 -lukujen lähiöihanteiden mukaisesti. Alueen yleissuunnittelussa on ollut ajalle tyypillinen kokonaisote, joka on pohjautunut arkkitehtikilpailun voittoon. Toteutus on kuitenkin jäänyt hieman vajaaksi – kaikkia katuja ja aukioita ei ole rakennettu suunnitellusti, jotkut tontit ovat jääneet tyhjilleen, kaavan mitoitus on ollut toteutunutta rakennetta väljempää.

Paikalle on rakennettu pienimuotoinen ostoskeskus lähipalveluineen ja terveysasemineen. Osa lähipalveluista on jo hävinnyt ja rakennukset ovat huonossa kunnossa. Arkkitehtuuri on 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun tasakattoista tiiliarkkitehtuuria. Ostoskeskus on sijoitettu kevyen liikenteen reitien varrelle ja avautuu sisäpihalle, jolle suunniteltu aukio on jäänyt toteutumatta. Rakennus on yksikerroksinen ja koostuu kahdesta siivestä, joita yhdistää katos. Rakennus kääntää selkensä pysäköintialueelle ja lastauspiha sijoittuu kadun varrelle. Nämä luovat rakennukselle sulkeutuneen ja takapihamaisen vaikutelman. Päivittäistavarakaupan lähtö ostoskeskuksesta ja yleinen palvelujen keskittyminen ovat kaventaneet ostokeskuksen tarjoamia palveluja, ja rakennusta ei ole huollettu 1990-luvun peruskorjauksen jälkeen. Alueen viimeistelemätön ja hoitamaton ilme on myös vaikuttanut paikan houkuttelevuuteen negatiivisesti.

Jyrsijänkatu 2:ssa oleva lähipalvelurakennus on rakennettu kahdessa osassa vuosina 1980 ja 1993. Nuorisotila Ristikka, Ristinummen sosiaali- ja terveysasema sekä hammashoitola sijaitsevat näissä tiloissa. Rakennus on osittain kaksikerroksinen. Julkisivumateriaali on tummahkoa tiiltä, joka liittyy rakennuksen löyhästi viereiseen ostoskeskukseen. Tyyllillisesti rakennus edustaa kuitenkin ostoskeskusta monimuotoisempaa postmodernismia. Sama suunnittelutoimisto on suunnitellut ostoskeskuksen ja lähipalvelurakennuksen.

Vanha ala-aste on purettu. Avoimelle kentälle on rakennettu vuonna 2009 noin 300 m²:n päiväkotia.

Alueen arvot liittyvät lähiörakentamisen ideaaliin eli liikennejärjestelmän ulkosyöttöisyyteen, kevyen liikenteen raitteihin ja palvelujen sijoittumiseen niiden varrelle. Tämän ideaalin säilyminen ja vahvistaminen sekä alueen säilyminen kaupunginosakeskuksena on asemakaavamuutoksen tavoitteena.



Kuva 2. Ristinummen ostoskeskus.



Kuva 3. Ristinummen rakennuskantaa talvella 2019.



Kuva 4. Vaasan Setlementtiyhdistyksen rakennuttama mielenterveyskuntoutujien asuntola Kulttuuritalo Ristinummi ja Ristinummen kylätalo vuodelta 2000.

3.1.3 Luonnonympäristö

Ristinummen entisen alakoulun ja palvelukeskuksen lähetyvillä on virkistysalue, joka on luontotyybiltään lehtomaista kangasta.



Kuva 5. Ristinummen keskuksen metsäistä puistoa.



Kuva 6. Ristinummen keskuksen metsäistä puistoa.

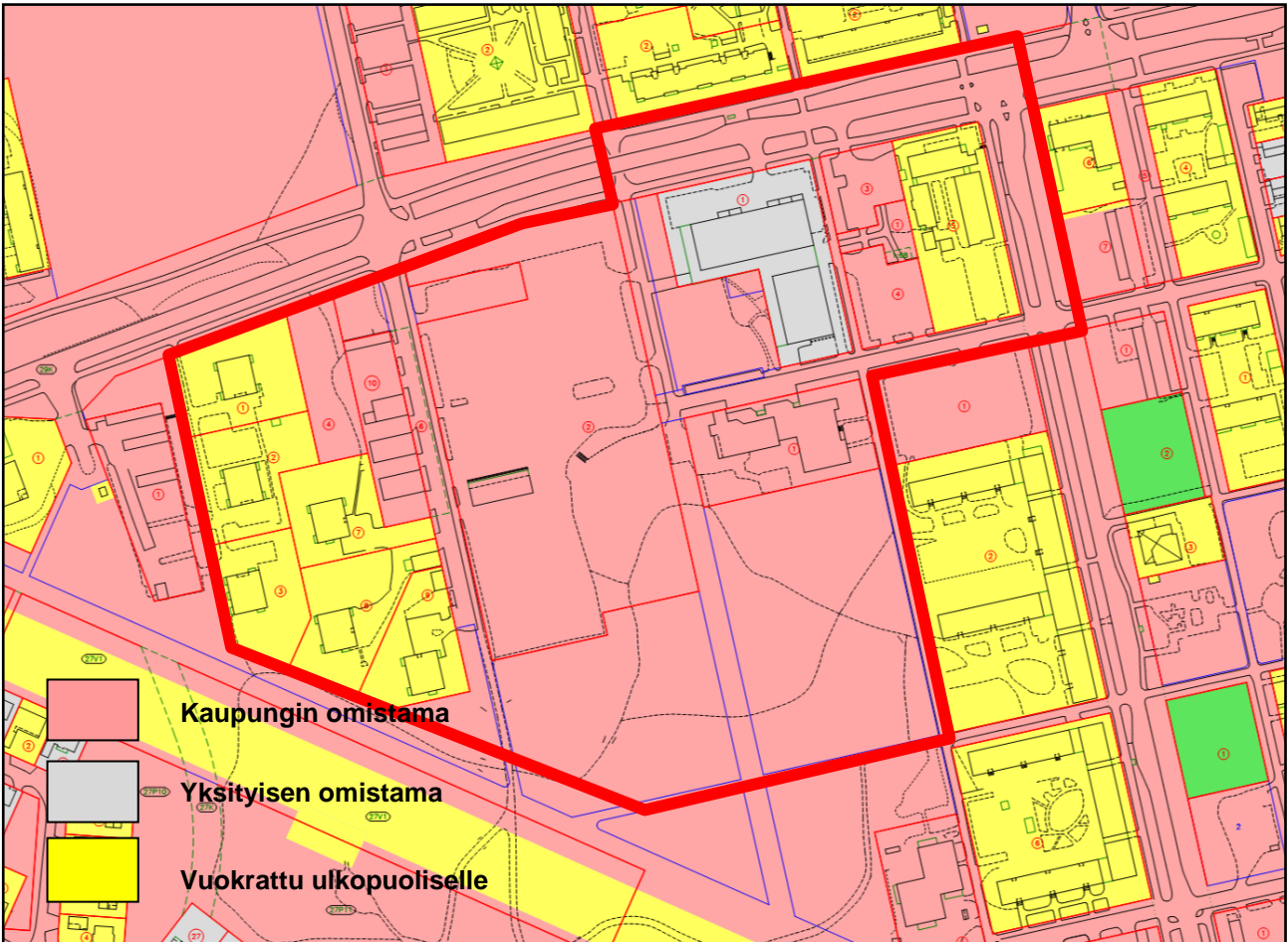


Kuva 7. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen maat omistaa pääasiassa Vaasan kaupunki. Yksityisessä omistuksessa on yksi tontti.



Kuva 9. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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). Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava nro 441, vahvistunut 5.12.1973.
- Asemakaava nro 472, vahvistunut 20.5.1976.
- Asemakaava nro 750, vahvistunut 4.5.1992.
- Asemakaava nro 776, vahvistunut 28.6.1993.
- Asemakaava nro 791, vahvistunut 29.1.1998.

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 29-3-6 on merkitty tonttirekisteriin 1.9.1975.
 Tontti 29-3-10 on merkitty tonttirekisteriin 13.1.2000.
 Tontti 29-4-2 on merkitty tonttirekisteriin 4.11.1976.
 Tontti 29-5-1 on merkitty tonttirekisteriin 8.9.1977.
 Tontti 29-6-1 on merkitty tonttirekisteriin 18.4.1980.
 Tontti 29-7-1 on merkitty tonttirekisteriin 7.8.1987.
 Tontti 29-7-3 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1999.
 Tontti 29-7-4 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1999.
 Tontti 29-7-5 on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1999.
 Tontti 29-8-1 on merkitty tonttirekisteriin 27.5.1974.

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 5.2.2019.

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

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Ristinummen keskus, rakennusinventointi, Vaasan kaupunki, kaavoitus 2019
- Liisanlehdon kaupallisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi, WSP 2018
- Vaasan Ristinummen suunnittelualueen luontoselvitys, Vaasan kaupunki, kaavoitus 2014
- Vaasan Ristinummen asemakaava-alueen laajennusosan luontoselvitys, Vaasan kaupunki, kaavoitus 2013
- Vaasan Ristinummen luontoselvitys, Vaasan kaupunki, kaavoitus 2012
- Naturtyps- och växtinventering vid Nummi skola, Vasa stads planläggning 2012

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella tällä hetkellä voimassa olevat asemakaavat ovat osittain vanhentuneita. Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan Ristinummen keskuksen täydennysrakentaminen siten, että alueelle olisi mahdollista saada lisää asukkaita ja uusia palveluja työpaikkoineen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 27.11.2018 hyväksynyt vuoden 2019 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

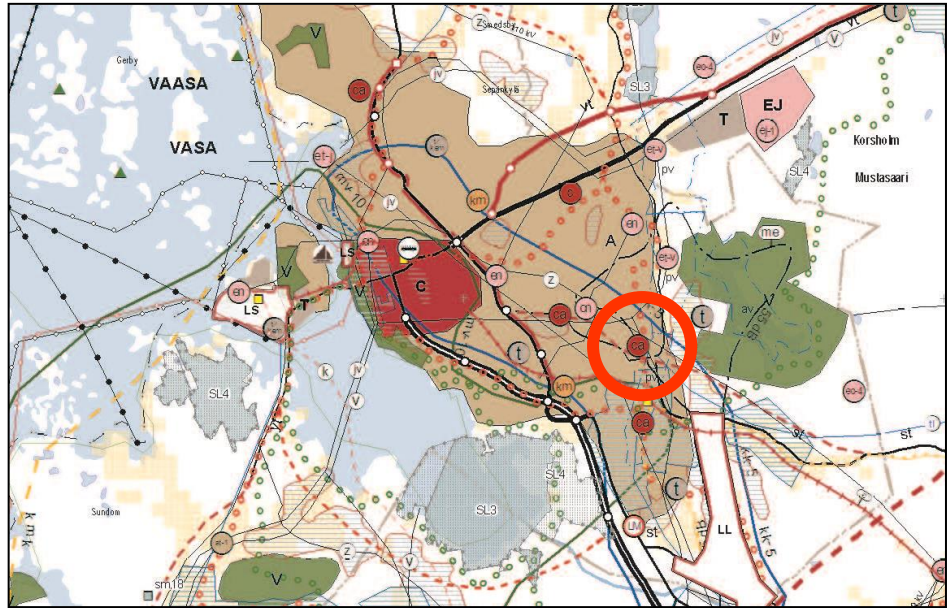
4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on käyty ELY-keskuksessa x.x.2018. Viranomaiset esittivät näkemyksiään seuraavasti:

4.4 Asemakaavan tavoitteet

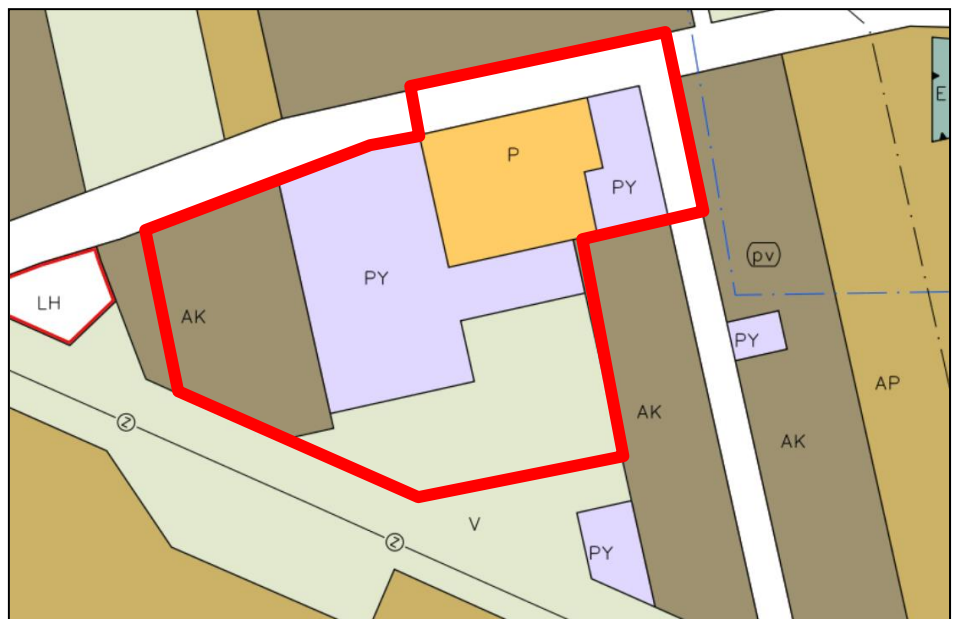
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 ja siinä kaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca). Lisäksi kaava-alueella koskee Vaasan laatukäytävä ja pyöräilyreitti. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja tieteen alueena. Joukkoliikenteen edistämiseen tulee alueella kiinnittää erityistä huomiota.



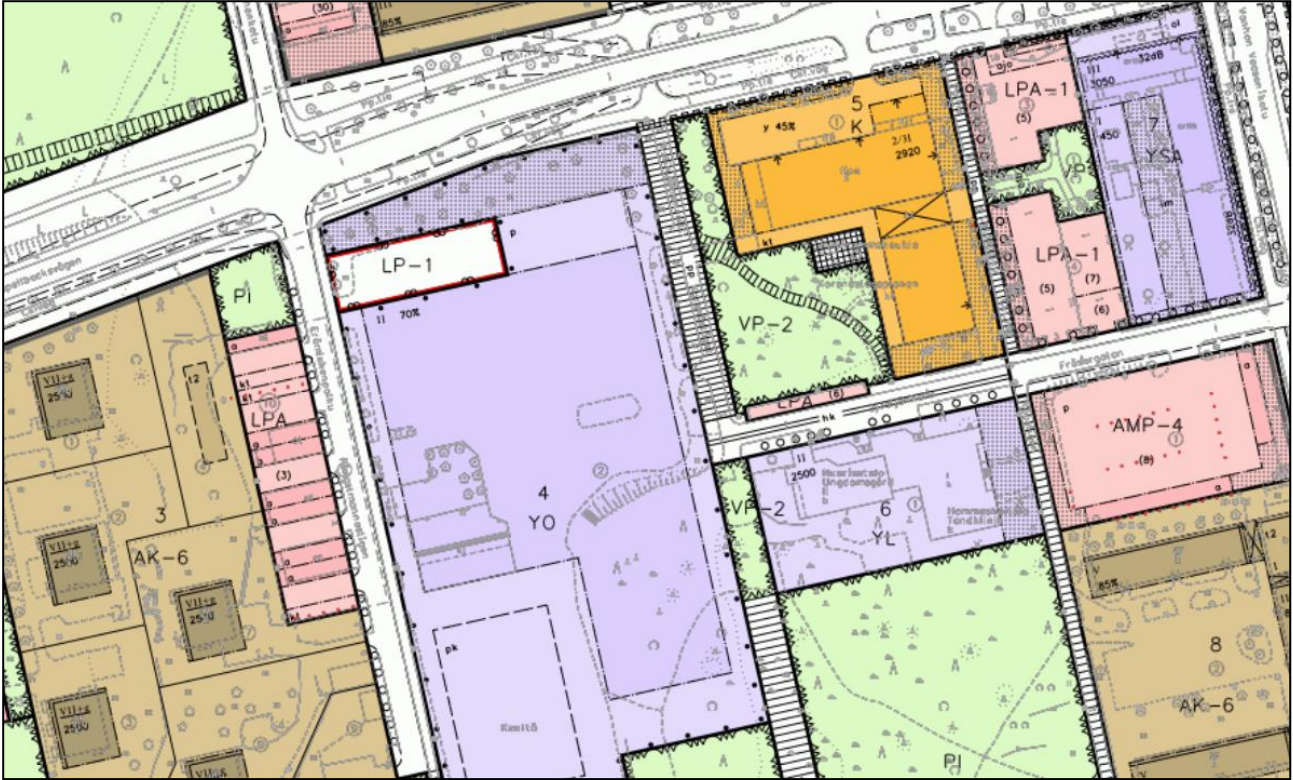
Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualaue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), asuin- ja palvelusalueeksi (AK) ja virkistysalueeksi (V).



Kuva 11. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat nro 441, 472, 750, 776 ja 791. Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueesta (YSA), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO), pysäköimisalueesta (LP¹), autopaikkojen korttelialueista (LPA, LPA-1 ja AMP⁴), istutettavasta puistoalueesta (PI) sekä katualueista.



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2.-14.2.2019. Alla on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä:

1. Pohjanmaan pelastuslaitos 11.2.2019 (saapunut 12.2.2019):

Kaavatyössä tulee tiedostaa ja huomioida, että kaava-alue kuuluu pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitteluohjeen mukaiseen I riskiluokan alueeseen. Pelastuslaitoksen yksiköt eivät toteutuneissa onnettomuuksissa ole saavuttanut aluetta riskiluokan edellyttämässä ajassa. Aluehallintovirasto on huomauttanut puutteesta, ratkaisua on haettu mm. HALI-järjestelmällä (liikennevalo-ohjaus pelastusajoneuvoille) ja sivupaloaseman tarveselvityksellä Liisanlehdon kaavahankkeen yhteydessä. Pelastustoimen toimenpiderekisteriin PRONTO rekisteröidään vuosittain huomattava määrä onnettomuuksia alueella. Riskiluokkien määrittämisestä käytetään regressiomallilla määritettyä riskitasoa. Regressiomallin selittäjinä ovat asukasluku, kerrosala ja nii-

den yhteisvaikutus. Regressiomalli on kehitetty toteutuneiden rakennuspalojen perusteella. Mallin avulla ennustetaan riskitaso kullekin 1 km x 1 km ruudulle. Liikenteellinen saavutettavuus alueelle ja erityisesti kaava-alueen sisällä rakennuspaikoille on tärkeää.

Vastine: Ristinummen keskuksen asemakaava-alueen sisällä huomioidaan pelastusajon toimivuus.

2. *Pohjanmaan museo* 14.2.2019 (saapunut 14.2.2019):

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelutyössä tulee huomioida Ristinummen kaupunginosan rakentuminen ja kehittyminen sekä kaupunginosan keskusta-alueen erityinen luonne ja rakennuskanta. Museo esittää, että alueen rakennuskanta inventoidaan ja rakennuksien arvot sekä mahdollinen suojelutarve selvitetään. Maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Asemakaava-alueen rakennuskanta inventoidaan kaavaprosessin aikana.

3. *Pohjanmaan liitto* 14.2.2019 (saapunut 14.2.2019):

Pohjanmaan liitolla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.

Vastine: Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.

4. *Ristinummen Palvelukeskus Oy* 13.2.2019 (saapunut 15.2.2019):

Ristinummen Palvelukeskus Oy haluaa muuttaa yhtiön hallinnoiman tontin asemakaavamerkinnän asuinrakentamisen mahdollistavaksi. On selkeästi nähtävissä, että alueella ei ole tarvetta nykyisen suuruisille liiketiloille alueen liikerakentamisen siirryttyä mm. S-marketin ympäristöön. Tällä hetkellä suurin osa yhtiöön kuuluvista tiloista on tyhjillään.

Palvelukeskuksen rakennukset ovat vanhoja ja peruskorjauksen tarpeessa, jota ei kuitenkaan nykytilanteessa ole mahdollista lähteä suorittamaan. Palvelukeskuksen osakkaiden enemmistön kanta on, että ko. tontille tulisi määritellä ainakin ympäristössä olevan rakennuskannan korkuisten (3-4 kerrosta) kerrostalojen rakentamisen mahdollistava kaavamerkintä. Mikäli alueelle edelleen olisi tarvetta pienille liike- ja toimistotiloille, niitä voitaisiin sijoittaa asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen.

Vastine: Kaavaprosessin aikana tehdään rakennusinventointi, jonka perusteella määritetään mahdolliset suojelutarpeet. Ristinummen asemaakaavan tavoitteena on luoda edellytykset vilkkaan ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen rakentamiseksi. Tähän kuuluu sekä asumisen ja liiketilojen kaavoittaminen.

5. *ELY-keskus* 18.2.2019 (saapunut 19.2.2019):

ELY-keskus ottaa tarvittaessa kantaa kaavahankkeeseen MRL:n 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten,

että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. Vaikka asemakaavan muutos koskee ilmeisesti pääosin olemassa olevan palvelukeskuksen toimintojen sisäistä kehittämistä, pitää ELY-keskus hanketta mielenkiintoisena. Ristinummi on ollut useasti kohdealueena erilaisissa valtakunnallisissa lähiökehittämishankkeissa ja kaupungin osan kiinnostavuutta lisää sen läheisyys Laajametsän tulevaan suurteollisuusalueeseen, minkä johdosta ELY-keskus haluaa osallistua valmistelutyöhön ja varaa itsellään lausuntomahdollisuuden kaavasta. Muilta osin hankkeesta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine: Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.

6. *Suomenkielinen ja ruotsinkielinen perusopetus* 4.3.2019 (saapunut 4.3.2019):

Vaasan kaupungin varhaiskasvatuksella, suomenkielisellä perusopetuksella ja ruotsinkielisellä perusopetuksella ei ole huomauttamista Ristinummen keskuksen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.

4.5.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle kaupunginosakeskukselle, johon voi sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja sekä asumista.

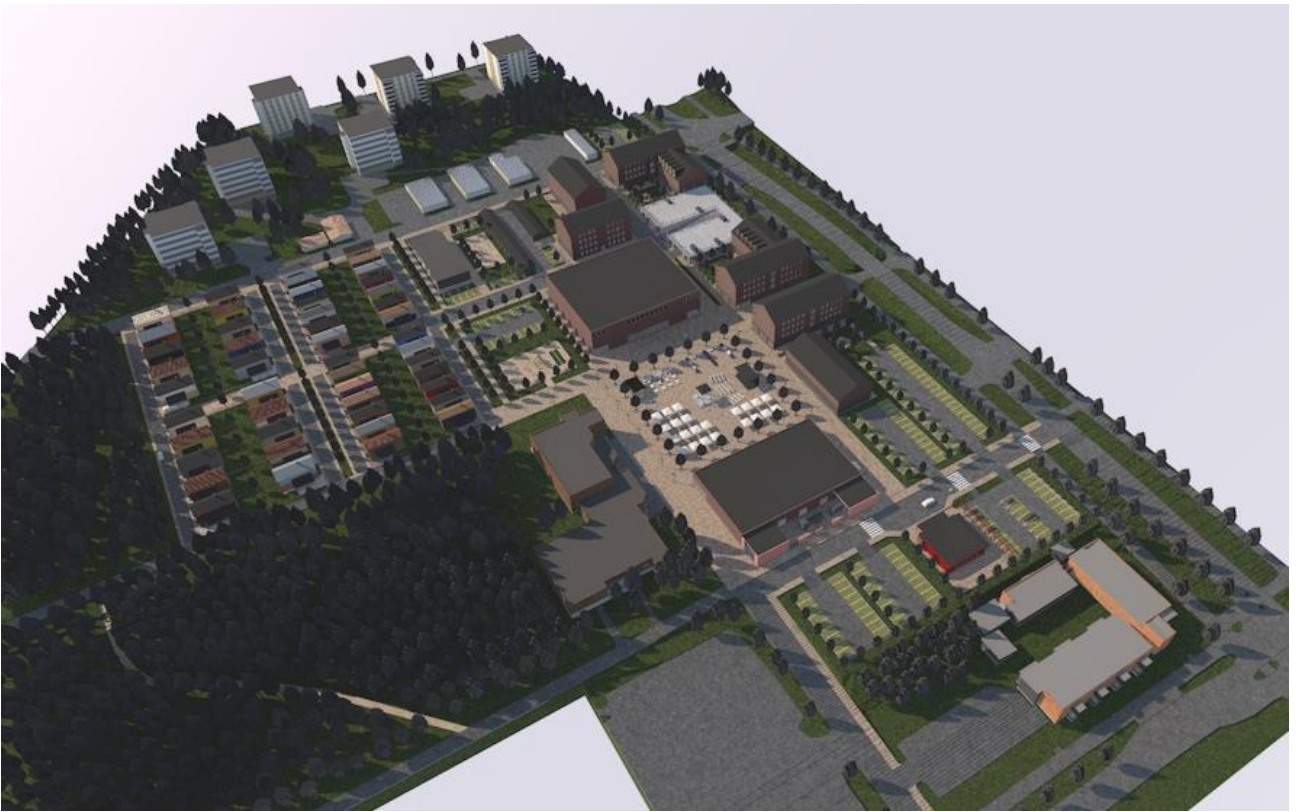
Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty asuin- ja liikerakennusten, lähipalvelurakennusten, julkisten lähipalvelurakennusten, kaupunkientalojen ja autopaikkojen korttelialueita sekä puisto- ja lähivirkistysalueita.

Autojen pysäköintinormit ovat seuraavat:

- Kaupunkientalot 1,5 ap / asunto
- Kerrostalot 1 ap / 85 k-m²
- Lähipalvelurakennusten korttelialue 1 ap / 50 k-m²
- Liike-, toimisto ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m²
- Julkiset rakennukset 1 ap / 100 k-m²

Pyöräpysäköinnin normit ovat seuraavat:

- Kaupunkientalot 1 pp / 35 k-m² ja saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- Kerrostalot 1 pp / 35 k-m² ja saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- Lähipalvelurakennusten korttelialue 1 pp / 50 k-m²
- Liike-, toimisto ja myymälätilat 1 pp / 50 k-m²
- Julkiset rakennukset 1 pp / 50 k-m²



Kuva 13. Asemakaava-alueen havainnekuva.



Kuva 14. Tapahtumatori.

4.5.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana x.9.-x.10.2019 on tullut kahdeksan lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

1. xx x.x.2019 (saapunut x.x.2019):

xx

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

2. xx x.x.2019 (saapunut x.x.2019)

xx

Vastine: Ei vaikutusta kaavaluonnokseen.

3. xx 6.9.2018 (saapunut 6.9.2018):

xx

Vastine: xx

4. xx 20.9.2018 (saapunut 20.9.2018):

xx

Vastine: xx

5. xx 25.9.2018 (saapunut 25.9.2018):

xx

Vastine: Kyseinen määräys on jo kaavakartan yleismääräyksissä.

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotus

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

- xx

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana x.x.-x.x.2020 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutus. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. Viranomaisen x.x.2020 (saapunut x.x.2020)

xxxxxx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.6 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xxxx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ristinummen asemakaava-alueen koko on noin 12,2 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	20079	15000
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)	6540	13900
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	3339	4000
Kaupunkipientalojen korttelialue (AR-1)	8960	7840
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)	6252	3000
Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue (YSA)	4812	3500
Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)	4380	4500
Liityntäpysäköintipalvelujen korttelialue (PL-1)	1809	500
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	6400	
Toriaukio	7371	100
Katualue	28744	
Puisto (VP)	742	
Lähivirkistysalue (VL)	22710	
YHTEENSÄ	12,2 ha	52350 k-m²

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaupunkikuva

Ristinummen keskuksen asemakaavassa on rakentamista koskevilla määräyksillä pyritty varmistamaan kaupunkimaisen ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen toteutuminen. Uusien kerrostalojen ja julkisten rakennusten julkisivuverhous tulee pääsääntöisesti olla punatiiltä, joka on yksi Ristinummen rakennuskannan tunnusomaisimpia julkisivumateriaaleja. Enimmäiskerrosaluku uusissa kerrostaloissa on enintään neljä. Lisäksi rakennukset tulee rakentaa vähintään yhdeltä sivultaan kiinni tontinrajaan. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pääosin pystysuuntaista ja mahdolliset parvekkeet tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Näillä määräyksillä varmistetaan kaupunkimaisen tilan synty ja rakennetun ympäristön kauneus ja viihtyisyys.

Katualueet

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

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttamisen myötä Ristinummen keskusalue saa kaivatun parannuksen rakennetun ympäristön laatuun. Ristinummen keskus on selkeästi sijaintinsa puolesta hahmotettava alueen ydin, jonka tulee myös ilmentää sitä rakentamisen tiiveydellä, toiminnoilla ja rakentamisen laadulla. Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan keskuksen toteuttamista sekä monipuolisella että kaupunkimaisella rakentamisella. Kaavan keskeisenä ajatuksena on selkeän keskustorin sijoitus keskeisimpään kohtaan nykyisen liikekeskuksen viereen. Tärkeimmät palvelut on tarkoitus sijoittaa keskustorin ympärille.

5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan toteutumisen myötä Ristinummen keskuksen alueella liikkuvien ihmisten määrä kasvaa voimakkaasti. Liikenteellisestä näkökulmasta suurin kasvu on kuitenkin jalankulkijoissa, koska alueella ei ole läpiajoa lukuun ottamatta julkista liikennettä. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden kulkureittien risteämät henkilöautoliikenteen kanssa tulee toteuttaa niin, että autoilijat joutuvat ajamaan hitaasti näissä kohdissa. Kaavamerkinnöillä- ja määräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se suosii kävely-ympäristön syntymistä ja hidasta liikkumista. Tarkoituksena on, että alueen sisäiselle katuverkolle ei juurikaan ohjata ylimääräistä liikennettä, jotta ympäristö olisi liikkumisen kannalta mahdollisimman turvallista. Asiakaspysäköinti on pääosin sijoitettu keskuksen reunoille uusien liiketilojen läheisyyteen. Joukkoliikenne on tarkoitus tuoda Ostospolun varrelle, jolloin etäisyys keskustorilta Ristinummen keskuksen liityntäpysäköintipisteeseen on mahdollisimman lyhyt.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja maaperään

Luonto ja luonnonympäristö

Asemakaavassa on kaksi kaupunkimaisten pientalojen korttelialuetta osoitettu osittain nykyisen puistoalueen kohtaan. Näin ollen noin yksi hehtaari metsäaluetta muutettaisiin rakentamiselle. Tämä ei kuitenkaan heikennä Ristinummen keskuksen tai sen lähiympäristön luonto- tai virkistysarvoja, koska kaava-alueelle jää muutoksen jälkeenkin yhteensä noin 4,5 hehtaaria rakentamaton viheraluetta. Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu alueella oleva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka aluevarausmerkinnällä ja kaavamääräyksellä. Suojelualuerajauksen perusteena on ollut luonnonsuojelulain 49 §. Lisääntymis- ja levähdyspaikan aluerajaus on määritelty maastossa liito-oravan suojelua koskevan ympäristöhallinnon ohjeistuksen mukaisesti.

Hulevedet

Entisen puretun alakoulun alueelle, joka on avoin kenttä, on tarkoitus sijoittaa pääosa uudesta rakentamisesta. Kattopinnat ja osa vettä läpäisemättömästä pinnasta (esim. asfaltti) vaativat veden poisjohtamista pois olemassa olevia hulevesiverkostoja pitkin. Osa tästä hulevedestä voidaan imeyttää kortteli-alueilla. Kaavamääräysten yleismääräyksissä on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaava-alueella tehtävien katujen sekä vesi- ja viemäriinjojen rakentamiskustannukset jakautuvat arviolta seuraavasti:

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 hypermarket-tyyppisen kauppapaikan rakentuminen voi vaikuttaa Ristinummen lähikauppaverkkoon. Selvityksessä on arvioitu vaikutuksia päivittäistavara- ja lähimyymäläverkkoon:

- Liisanlehdolla voi olla vaikutuksia myös Ristinummen S-marketin toimintaedellytyksiin, koska Vanhan Vaasan asukkaat saavat uuden monipuolisemman marketin nykyistä S-marketia 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-myymlöiden myyntiteho on keskimääräistä alhaisempi, mikä myös on riski kauppojen säilymiselle alueella.
- Liisanlehdolla on suurimmat vaikutukset Vanhan Vaasan päivittäistavara- ja lähimyymäläverkkoon.

Selvityksessä on arvioitu vaikutuksia palvelujen saavutettavuuteen:

- Saavutettavuuden merkitys on suurin lähikauppaverkon näkökulmasta. Jos myös Ristinummen S-market lopettaisi, lähikaupan saavutettavuus lähes koko Ristinummen alueella heikkenisi merkittävästi. Todennäköisesti markkinoita löytyy kuitenkin jommallekummalle Ristinummen suuralueen nykyisistä kaupoista.
- Ostovoiman siirtymät Ristinummen alueella pienenevät.

Kaava-alueella oleva Ristinummen K-market on lopettanut toimintansa. On tärkeää, että asemakaava mahdollistaa korvaavan päivittäistavara- ja lähimyymäläverkon sijoittamisen Ristinummen keskukseen, koska päivittäistavara- ja lähimyymäläverkoita voidaan nähdä tärkeimpänä peruspalveluna lähistön asukkaille.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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 kehittämiseksi. 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