



Asemakaava nro 996, Vanha satama

Asemakaavan selostus

Vaasan kaupunki

2018

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|-----------|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 4 |
| 1.1. Tunnistetiedot..... | 4 |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti..... | 4 |
| 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 5 |
| 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 5 |
| 1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 5 |
| 2. TIIVISTELMÄ | 7 |
| 2.1. Kaavaprosessin vaiheet..... | 7 |
| 2.2. Asemakaava..... | 8 |
| 2.3. Asemakaavan toteuttaminen..... | 8 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 9 |
| 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista | 9 |
| 3.1.1. Alueen yleiskuvaus | 9 |
| 3.1.2. Luonnonympäristö | 10 |
| 3.1.3. Rakennettu ympäristö | 15 |
| 3.1.4. Maanomistus | 19 |
| 3.2. Suunnittelutilanne | 20 |
| 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat | 20 |
| 3.2.2. Kaava-alueita koskevat selvitykset ja päätökset | 24 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 29 |
| 4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 29 |
| 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö..... | 29 |
| 4.2.1. Osalliset..... | 29 |
| 4.2.2. Vireilletulo..... | 29 |
| 4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 29 |
| 4.2.4. Viranomaisyhteistyö | 30 |
| 4.3. Asemakaavan tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)..... | 30 |
| 4.3.1. Kaupungin asettamat tavoitteet | 30 |
| 4.3.2. Aloituskokous..... | 30 |
| 4.3.3. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet | 31 |
| 4.3.4. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet | 34 |
| 4.3.5. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen | 35 |
| 4.3.6. Osallisten tavoitteet..... | 36 |
| 4.4. Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 37 |
| 4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta..... | 37 |
| 4.4.2. Alustavia asemakaavaluonnoksia koskeva kokous..... | 38 |
| 4.4.3. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu..... | 39 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.4.4. | Natura-arvion tarveharkinta ja vaihtoehtojen vaikutukset luonnonympäristöön | 43 |
| 4.4.5. | Asemakaavaluonnosten muut vaikutukset | 44 |
| 4.4.6. | Yhteenveto vaihtoehtojen vaikutuksista | 45 |
| 4.4.7. | Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen | 46 |
| 4.4.8. | Yleisötilaisuus ja suullinen palaute | 49 |
| 4.4.9. | Työkokous 28.8.2014 | 50 |
| 4.4.10. | Maastokatselmus 17.9.2014 | 51 |
| 4.4.11. | Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet, kokous 27.10.2014 | 51 |
| 4.4.12. | Yritysalueen kehittäminen | 51 |
| 4.5. | Asemakaavaehdotuksen ja tonttijaon julkinen nähtävilläolo | 52 |
| 4.6. | Asemakaavaan nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset | 56 |
| 4.7. | Oikaisukehotuksen johdosta tehdyt tarkistukset | 56 |
| 4.8. | Kuuleminen kaavaehdotuksen muutosten johdosta | 57 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 58 |
| 5.1. | Kaavan rakenne | 58 |
| 5.1.1. | Mitoitus | 58 |
| 5.1.2. | Palvelut | 58 |
| 5.2. | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 58 |
| 5.3. | Aluevaraukset | 59 |
| 5.4. | Kaavan vaikutukset | 61 |
| 5.5. | Riskiarvio | 62 |
| 5.6. | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 63 |
| 5.7. | Nimistö | 63 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 65 |
| 6.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 65 |
| 6.2. | Toteuttaminen ja ajoitus | 65 |
| 6.3. | Toteutuksen seuranta | 65 |

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

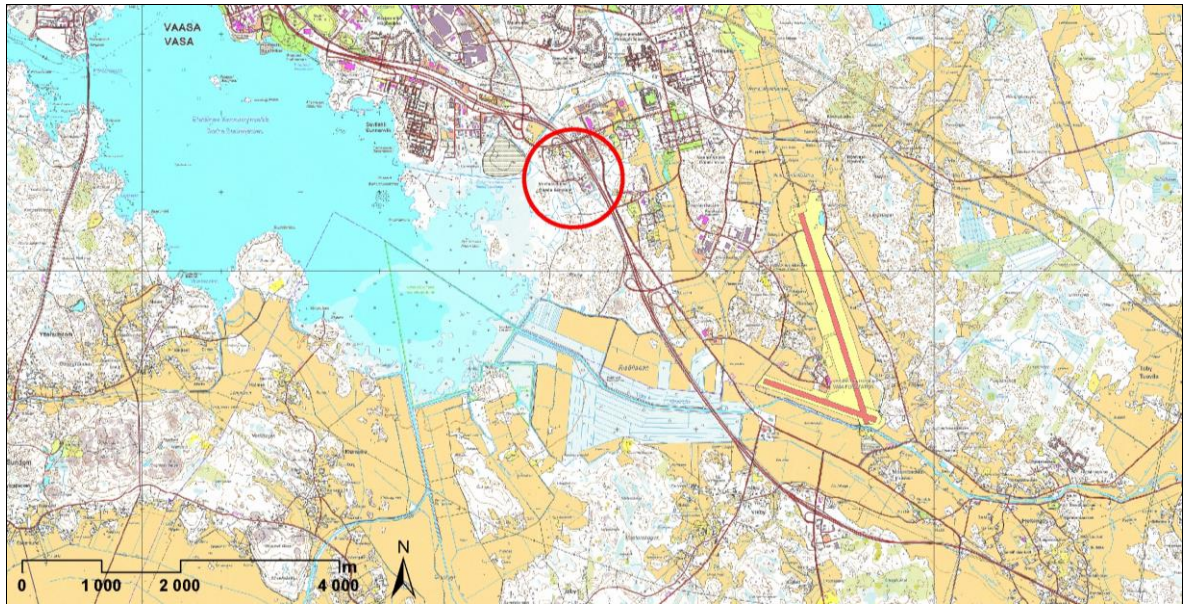
Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 37
Korttelit: 3-26
Suunnittelulaji: Asemakaava ja tonttijako
Kaavan nimi: Vanha satama
Kaavan numero: 996

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusinsinööri Toni Lustila
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 2, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
040 758 6794

| | | |
|------------|--|------------|
| Käsittely: | Vireilletulosta ilmoittaminen | 5.11.2013 |
| | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto | 15.4.2014 |
| | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto | 19.1.2016 |
| | Kaupunginhallitus | 4.12.2018 |
| | Kaupunginvaltuusto | 18.12.2018 |
| | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto | 20.3.2018 |
| | Kaupunginhallitus | 4.6.2018 |
| | Kaupunginvaltuusto | 11.6.2018 |
| | Kaupunginhallitus | 4.3.2019 |
| | Osittainen voimaantulo | 17.5.2019 |
| | Lainvoimainen | 13.3.2020 |

1.2. Kaava-alueen sijainti

Vanha satama sijaitsee noin viisi kilometriä Vaasan torilta kaakkoon. Asemakaava kattaa Vanhan sataman kyläalueen ja sen eteläpuolella sijaitsevan rakentamattoman metsäalueen lähiympäristöineen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 71 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kanavasillantiehen ja idässä moottoritiehen. Lännessä ja etelässä alue rajautuu Natura 2000 -alueeseen.



Kuva 1. Vanhan sataman sijainti Vaasan peruskartalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Vanhan sataman asemakaavan (kaavan nimi Vanha satama, kaavanumero 996) tavoitteena on alueen kaavoittaminen pääasiassa erillispientalotuotannon tarpeisiin Vaasan yleiskaavan 2030 mukaisessa laajuudessa. Asemakaavan tavoitteena on Vanhan sataman kyläalueen maltillinen lisärakentaminen ja asuntoalueen laajentaminen kyläalueen eteläpuolelle. Tavoitteena on lisäksi kehittää alueen virkistyskäyttöä sekä turvata luonnon ja kulttuurihistorian erityispiirteet.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavaehdotus
- LIITE 2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4. Rakennustapaohje
- LIITE 5. Viheralueiden hoitoluokitus
- LIITE 6. Natura-arvion tarveharkinta
- LIITE 7. Asemakaavan seurantalomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Aalto, Anna-Kaisa 2008. Kungsgårdenin maisema- ja luontoarvojen huomioiminen kaavoituksessa. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008.
- Aalto, Anna-Kaisa 2008. Vanhan Vaasan laaksot. Vaasan kaupunkisuunnittelu, viheraluesuunnittelu 2008.
- Ant-Wuorinen, Miina 2012. Eteläisen Kaupunginselän kierros. Vaasan Eteläisen Kaupunginselän kiertävä ulkoilureitistö.
- Arviointi Vaasan yleiskaavan vaikutuksista Eteläinen kaupunginselkä – Söderfjärden – Öjen -Natura-alueen luontoarvoihin. Ramboll Finland Oy 2009.
- Aspholm Juha 2004. Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Raportti jatkotutkimuksista 10/2004. Länsi-Suomen ympäristökeskus 2004.
- Hakanpää Päivi 2007. Vanha Vaasa – Gamla Vasa Kaupunkiarkeologinen inventointi. Museovirasto, Rakennushistorian osasto.
- Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt, Vaasa. Liikennesuunnitelma. Tiehallinto 2009.
- Lustila Toni 2012. Vanhan sataman maankäyttöselvitys. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2012.

- Nyman, Jan & Toivio, Aaro 2010. Vaasan Vanhan sataman luontoselvitys. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2010.
- Nyman, Jan 2007. Vaasan Kungsgårdenin liito-orava- ja pesimälinnustoselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2007.
- Oja, Jyrki & Oja, Satu 2006: Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2006. Suomen luontotieto Oy 15/2006.
- Oja, Jyrki & Oja, Satu 2007. Vanhan Vaasan Sataman asemakaava-alueen kasvillisuus selvitys. Suomen Luontotieto Oy 2007.
- Oja, Jyrki & Oja, Satu 2008: Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2008. Suomen luontotieto Oy 47/2008.
- Särkkä, Tapani 2009: Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne. Alustavat liikenteelliset tarkastelut. Tiehallinto, Vaasan tiepiiri 2009.
- Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti. Suomen IP-Tekniikka Oy 2004.
- Vaasan kaupunki, kulttuuriympäristöselvitys 2010. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2010.
- Vaasan laatukäytävä. Laatukäytävän rakenne sekä keskeisen alueen yleissuunnitelma 1.7.2007. Pöyry Environment Oy.
- Vanhan sataman asemakaava, Vaasa. Meluselvitys 23.1.2014. Ramboll Finland Oy
- Vaasan yleiskaava ja viheraluejärjestelmä 2030. Kaavakartta ja -selostus. Vaasan kaupunki, kaavoitus.
- Viljanen Rossi, Ruusa 2013. Vanhan Vaasan satama. Kulttuuriympäristöselvitys. Pohjanmaan Museo 2013.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vaasan kaupunki ja alueen yksityinen maanomistaja ovat allekirjoittaneet kaava-alueen osaa koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 2.8.2005. Alueen luontoa on inventoitu asemakaavoituksen tarpeisiin vuosina 2006, 2008 ja 2010. Alueesta laadittiin maankäytöselvitys vuonna 2012.

Vanhan sataman asemakaavan laatiminen sisältyi kaupunginhallituksen suunnittelujaoston 12.2.2013 hyväksymään vuoden 2013 kaavoituskatsaukseen.

Alueen kulttuuriympäristö inventoitiin kesällä 2013. Yksityisen maanomistajan kanssa käytiin maankäyttöneuvotteluja vuoden 2013 aikana. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 4.11.2013. **Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti asemakaavan laatimisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta 5.11.2013.**

Asemakaavoituksen aloituskokous järjestettiin 3.12.2013. Kokoukseen osallistuivat suunnitteluun keskeisesti liittyvien kaupungin tulosalueiden edustajat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) pidettiin julkisesti nähtävillä 26.11.–20.12.2013. Siitä kuulutettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidettiin myös nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin myös kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä asukasmielipidettä ja kahdeksan viiranomaismielipidettä.

Tammikuun lopussa 2014 Ramboll Finland Oy luovutti Vanhan sataman asemakaavan meluselvityksen kaavoituksen käyttöön. Vanhan sataman alustavia kaavaluonnoksia käsittelevä kokous järjestettiin 26.3.2014. Kokouksessa keskusteltiin alustavista kaavaluonnoksista, joiden työnimet ovat ruutu ja kaari. Kokouksessa sovittiin alustaviin luonnoksiin tehtävistä tarkennuksista ja muutoksista.

15.4.2014 kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi asemakaavaluonnokset valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä. Kaavaluonnokset pidettiin nähtävillä 20.5.–6.6.2014 (MRL 62 §, MRA 30 §). Kaavaluonnoksista järjestettiin avoin yleisötilaisuus Suvilahden koululla 22.5.2014. Yleisöä oli paikalla 36 henkilöä ja tapahtumassa kerättiin palautetta ja laadittiin ryhmitöitä, jotka luovutettiin kaavoittajan käyttöön. Asemakaavaluonnoksista jätettiin yhdeksän mielipidettä ja yhdeksän ennakkolausuntoa.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti asemakaavaehdotuksen ja tonttijaon julkisesti nähtävillä asettamisesta kokouksessaan 19.1.2016 § 10. Materiaali pidettiin julkisesti nähtävillä 9.3.–8.4.2016 (MRL 65 §, MRA 27–28 §). Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin, maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ja asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Asiasta jätettiin viisi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa.

Vaasan kaupunginhallitus käsitteli asemakaavaa ja tonttijakoa 4.12.2017 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi sen kokouksessaan 18.12.2018. ELY-keskus jätti hyväksymispäätöksestä MRL 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen, jonka johdosta kaavaan tehtiin tarvittavat muutokset ja se käsiteltiin uudelleen suunnittelujaostossa 20.3.2018 ja kaupunginhallituksessa 4.6.2018. Asemakaavasta ja tonttijaosta tehtiin uusi hyväksymispäätös kaupunginvaltuustossa 11.6.2018. Asemakaavasta jätettiin valitus, mutta kaupunginhallitus päätti 4.3.2019, että kaava tulee osittain voimaan. Kaava tuli osittain voimaan 17.5.2019. Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 5.2.2020. Asemakaava tuli voimaan 13.3.2020.

2.2. Asemakaava

Kaavoituksen tavoitteena on alueen kaavoittaminen pääasiassa erillispientalotuotannon tarpeisiin Vaasan yleiskaavan 2030 mukaisessa laajuudessa. Asemakaavan tavoitteena on Vanhan sataman kyläalueen maltillinen lisärakentaminen ja asuntoalueen laajentaminen kyläalueen eteläpuolelle. Tavoitteena on lisäksi kehittää alueen virkistyskäyttöä sekä turvata luonnon ja kulttuurihistorian erityispiirteet.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuodenvaihteessa 2014–2015, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voi alkaa. Ensimmäisessä vaiheessa voidaan rakentaa Vanhan sataman kyläalueella kunnallistekniikan piirissä olevat täydennysrakennuspaikat. Asuntoalueen laajentuminen alkaa Hevossaarentien jatkeen ja sen varressa olevien rivitaloasuntojen rakentamisella. Seuraavassa vaiheessa voidaan aloittaa myös omakotitonttien rakentaminen.



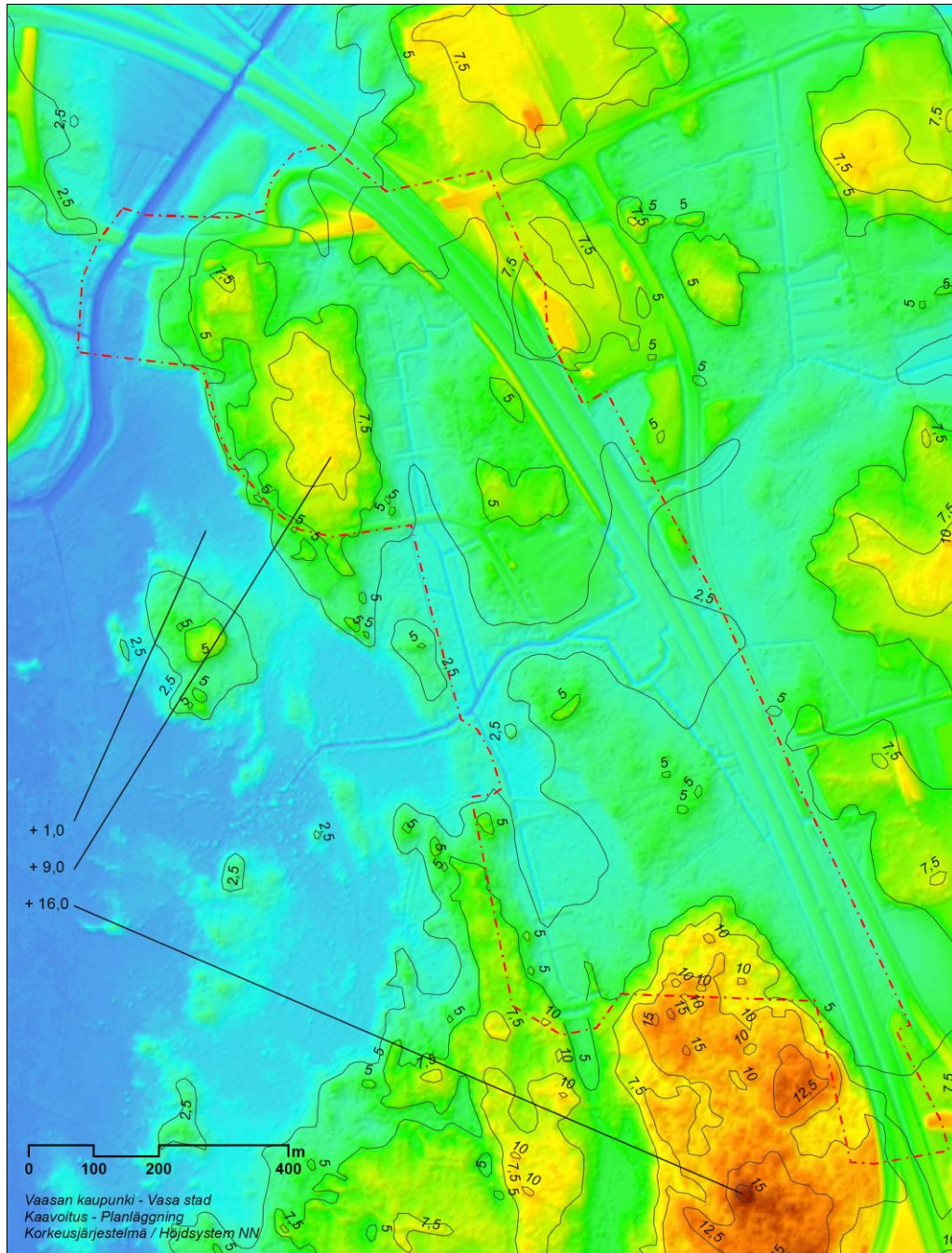
Kuva 2. Vanhan sataman alue viistoilmakuvattuna elokuussa 2012.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pohjoisosassa on Vanhan Vaasan kanaalin välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa pääosin rakennettua pientaloaluetta. Alueella on yhteensä noin 65 asuntoa, joista valtaosa on omakotitaloasuntoja, mutta pieni osa myös pari- ja rivitaloasuntoja. Paikka on saanut nimensä alueella sijainneen Vanhan Vaasan entisen sataman mukaan. Alueen keskiosassa, Hevossaarentien päässä aivan moottoritien tuntumassa, sijaitsee pieni yritysalue. Alueen eteläosa on sen sijaan metsävaltaista rakentamatonta aluetta, josta saa alkunsa myös Eteläisen Kaupunginselän luontopolku. Eteläosassa sijaitsee myös entinen puolustusvoimien ampumarata-alue.



Kuva 3. Vanhan sataman topografia.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenteen yleiskuvaus

Suurmaiseman hallitsevia piirteitä ovat voimakkaasti kaakosta luoteeseen suuntautuvat moreeniselänteet. Moreeniselänteitä rytmittävät samansuuntaiset kapeahkot savilaaksot, joiden pohjalla virtaa oja tai kanaali. Vanhan sataman alueella suurmaisemassa on useita kapeita ja lyhyehköjä murroslaaksoja, jotka työntyvät kohti selänteiden lakialueita. Ampujantien suuntainen ojalaakso on pääosin rakennettu ja puistomainen. Alueen eteläosassa on sen sijaan laajempia reheviä lehtipuuvaltaisia savilaaksoja.

Rakentaminen on sijoittunut perinteisesti lämpimille ja hyvin rakentamiseen sopiville moreeniselänteiden etelä- ja länsirinteille. Vesistön läheisyys on myös vetänyt rakentamista puoleensa sen tarjoamien kulku- ja kuljetusyhteyksien sekä sen luoman miellyttävän mikroilmaston ansiosta. Vanha

sataman onkin sijoittunut maisemalliseen solmukohtaan, jossa Vanhan Vaasan kanaali katkaisee koillisesta luoteeseen suuntautuvat moreeniselänteet.

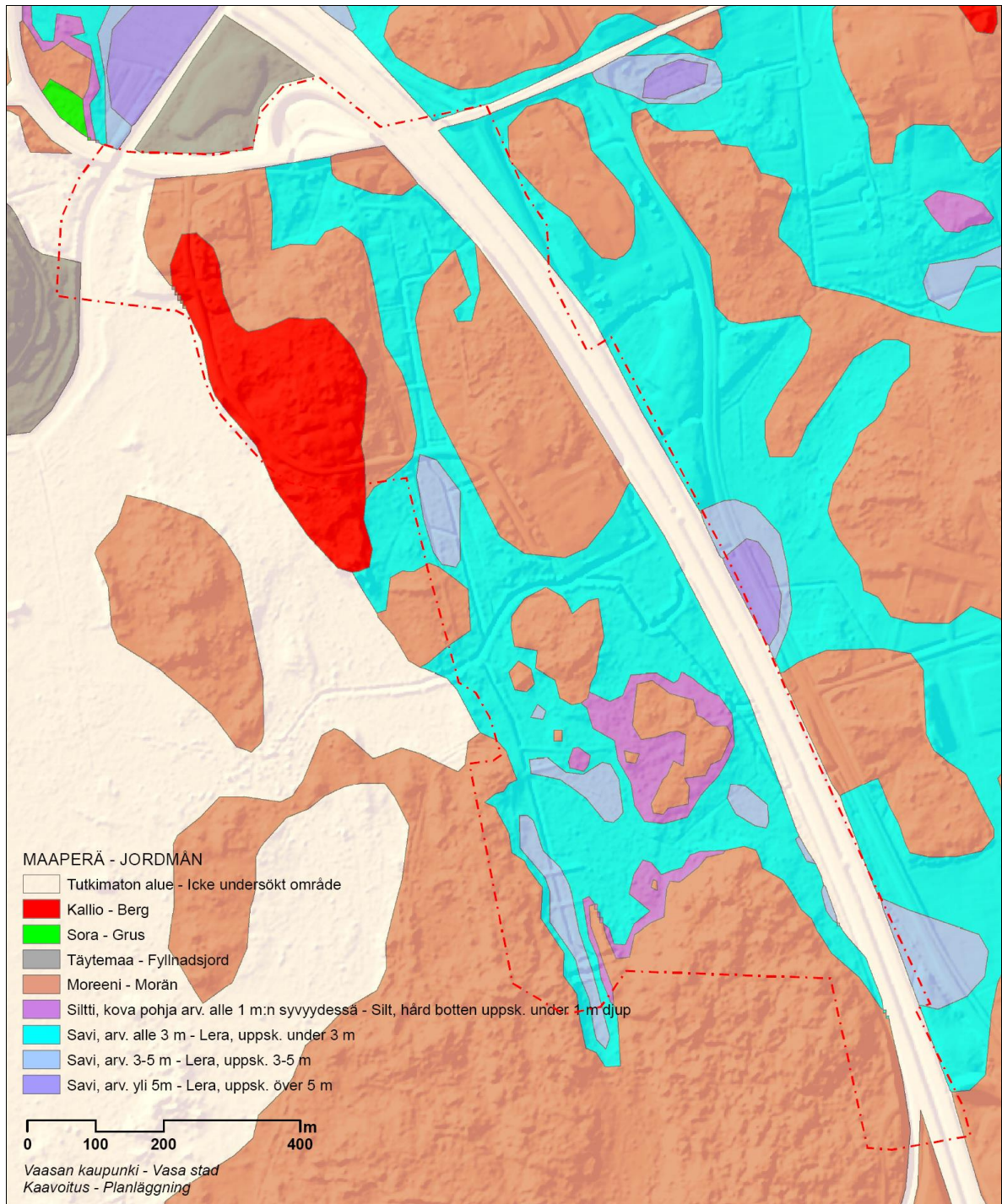


Kuva 4. Hamnbergetin kallioista länsirinnettä. Kuva: Toni Lustila

Maaperä

Laaksojen maaperäkerrostumat ovat pääasiassa savea, mutta alueen eteläosassa on myös siltti-muodostumia. Kovan pohjan syvyydet vaihtelevat savisilla alueilla jonkin verran. Pääsääntöisesti kova pohja on alle kolmen metrin syvyydessä, mutta eteläosissa kova pohja on paikoin noin viiden metrin syvyydessä. Syvän saven alueet ovat epäedullisia rakennusalueita.

Vanhan sataman rakennettu pohjoisosa tukeutuu Vanhan Vaasan kanaalin rannalle työntyvään vedenjakajaselänteeseen. Hamnbergetin selänne on länsi- ja keskiosiltaan hyvin karu ja kalliainen, mutta pohjois- ja itäosissa maaperä on vettä läpäisevää moreenia. Moreenivaltaisilla rinteillä on lukuisia vanhoja talousvesikaivoja.



Kuva 5. Vanhan sataman maaperäkartta.

Pilaantuneet maat

Aivan selvitysalueen eteläosassa on puolustusvoimien entinen ampumarata-alue, jolla on harjoitettu pistooli- ja kivääriammuntaa. Radan maalialueen maaperässä on todettu kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Alueen maaperää on kunnostettu Vaasan kaupungin toimesta syksyllä 2003. Tuolloin maalialueelta poistettiin yhteensä 2.720 tonnia voimakkaasti pilaantuneita maa-aineksia (Suomen IP-Tekniikka, 2004, 3).

Vuonna 2004 laadituissa lisätutkimuksissa todettiin, että voimakkaasti lyijyllä pilaantuneita maa-aineksia on edelleen noin 1.340 neliömetrin alueella 0–50 cm:n syvyydessä, eli yhteensä noin 680 m³ltr. Lyijyllä lievästi pilaantuneita massoja on noin 2960 neliömetrin alueella, joista osa voimak-

kaasti pilaantuneiden massojen alla. Lievästi pilaantuneita massoja on yhteensä noin 1480 m³ctr. Kaiken kaikkiaan pilaantuneita massoja on siis noin 2160 m³ctr. Tutkimusraportin mukaan pilaantuneiden maiden kunnostuskustannukset olisivat noin 170 000 euroa. (Aspholm 2004, 3).

Luontotyytit ja kasvillisuus

Vanhan sataman putkilokasvilajisto on pääosin tavanomaista havumetsien peruslajistoa. Inventointialueeseen kuuluu myös valtatie reunaan sekä väljästi rakennettua, vanhaa pientaloaluetta. Alueen eteläpäässä on vanha ampumarata-alue ja valtatie varressa aidattuja varastoalueita. Karkeasti arvioiden noin puolet alueesta on ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä (mm. pihoja ja teitä) aluetta ja tämän vuoksi kulttuurilajiston osuus kasvillisuudesta on huomattava. Lajimäärää heikentää kosteikkokasvien niukkuus. Alueella ei ole soita ja alueella risteilevien ojien putkilokasvilajisto on poikkeuksellisen niukka. Tämä saattaa johtua ojavesien happamuudesta. Ainoa laajempi vesiuoma eli Vanhan Vaasan kanava on sekin yllättävän niukkalajinen. (Oja & Oja 2007, 25).

Suurin osa rakentamattomasta alueesta on korpimaista, kuusivaltaista sekametsää, jossa aluskasvillisuus on niukkaa varjostuksen vuoksi. Alueen arvokkain osa sijaitsee kaava-alueen eteläpäässä, jossa on laajahko saniaiskorpi. Aluetta on yritetty kuivattaa jo vuosikymmeniä sitten ja alue onkin reunoiltaan selvästi kuivunut. Alueella ei liene koskaan ollut luhtaista, tervaleppää kasvavaa saniaiskorpea, joka täyttäisi Luonnonsuojelulain 29 §:n määritelmät suojeltavasta luontotyypistä. (Oja & Oja 2007, 25).

Saniaiskorven alueella on paikoin runsaasti lahoavaa puuta, mutta koska puusto ei ole poikkeuksellisen vanhaa, ei alueelta löytynyt merkittävässä määrin vanhan metsän indikaattorilajistoa. Alueen kääpäsenilajisto on tavanomaista eikä uhanalaista lajistoa löytynyt. Alueella havaittiin vaateliaampaan kääpäalajistoon kuuluva lakkakääpä (*Ganoderma lucidum*). (Oja & Oja 2007, 25).

Vanhan sataman koillisosan pienet metsälaikut ovat lehtomaisia kangasmetsiä. Rakennetun alueen keskelle jäävä rinne- ja lakialueen metsä on kuivaa kangasta. Rakentamattomilla alueilla etelässä matalat kumpareet ja alarinteet ovat tuoreita kangasmetsiä ja alavat laaksojen pohjat ovat lehtomaisia kankaita. Selvitysalueelta ei vuoden 2010 maastokartoituksissa löytynyt luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai elinympäristöjä. (Nyman & Toivio 2010).



Kuva 6. Vanhan Vaasan kanaalin rehevää rantakasvillisuutta. Kuva: Anna-Kaisa Aalto.

Eläimistö

Vanhan sataman aluetta koskevassa luontoselvityksessä on kartoitettu alueen pesimälinnusto, liito-oravat ja lepakot. Pesimälinnusto selvitettiin maalintujen kartoitusmenetelmällä, lepakkokartoitus tehtiin reittikartoitusmenetelmällä ja liito-oravaselvitys habitaattikartoitukseen ja jätöshavaintoihin perustuen. Maastotöiden yhteydessä arvioitiin myös mahdollisten muiden Euroopan unionin luontodirektiivissä mainittujen eläinlajien esiintyminen selvitysalueella.

Tutkimusalueen pesimälajistoon lukeutui 49 lintulajia. Pesivien lintujen kokonaisparimääräksi arvioitiin 339 paria, eli 186 paria / km² (Nyman & Toivio 2010, 19–21). Keskimääräinen lintutiheys Vaasan alueella on noin 150–175 paria / km² (Väisänen, Lammi & Koskimies 1998). Täten alueen lajimäärän ja lintutiheyden arvioitiin olevan melko tavanomaisia. Keskimääräinen lajimäärä Vaasassa on noin 46 lajia / km² (Kannonlahti, Nyman & Toivio 2008).

Vanhan sataman kyläalueella havaittiin kesän 2010 kartoituskäynneillä yksittäisiä pohjanlepakkoja. Kaava-alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä myöskään merkittävänä pidettäviä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä (Nyman & Toivio 2010, 28–32).

Liito-oravan levähdys- ja lisääntymispaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on Suomen luonnonsuojelulain 49 § mukaan kielletty. Kartoituksessa inventoitiin kaikki metsiköt, jotka arvioitiin soveltuvan liito-oravalle. Kartoituksessa tarkastettiin mahdolliset liito-oravan oleskelu- ja ruokailupuut etsimällä sopivien puiden alta liito-oravan jätöksiä. Lisäksi etsittiin liito-oravalle sopivilta elinpiireiltä pönttöjä, kolopuita sekä risupesäiä (Nyman & Toivio 2010, 23).

Kaksi vuoden 2006 maastokäynneillä (Oja & Oja 2006) löydettyä liito-oravan elinpiiriä todettiin havaintojen perusteella nyt asumattomaksi. Liisanlehdon alueen pohjoispuolella ja Vanhan sataman länsipuolella sijainneet liito-orava-alueet on inventoitu vuosina 2006 ja 2008. Kuninkaankartanontien pohjoispuolella oleva liito-orava alue on itäosastaan laajempi vuoden 2007 tehdyn inventoinnin perusteella (Nyman 2007). Sekä elinpiirin ydinalueilla että niiden välillä tulee olla puustoiset kulkuyhteydet (Nyman & Toivio 2010, 23).



Kuva 7. Neitoperhonen Vanhan sataman alueella. Kuva: Aaro Toivio.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kulttuurihistoria

Satama-alueen historia ulottuu aina 1600-luvulle saakka. Vaasan kaupungin perustamisen jälkeisinä vuosikymmeninä Hästholmenin pohjoispuolitse kaartavaa väylää päästiin pienillä laivoilla purjehtimaan salmen yli johtavalle kaupunginsillalle asti. Varsinainen laivasatama lienee kuitenkin ollut alusta alkaen Hästholmenin länsirannalla. Vuonna 1642 pidettiin Vaasan vapaamarkkinat satamassa ”koska mikään lastattu laiva ei enää pääse tulemaan kaupunkiin”. Tavara kuljetettiin proomuilla ja pienemmillä veneillä kaupungista satamaan ainakin vuoteen 1662 asti, jolloin rakennettiin noin kilometrin mittainen satamatie Hästholmenin poikki. (Viljanen Rossi 2013).

Tervakaupan kukoistusaikana 1660-luvulla alueella oli kaikkiaan 47 satama-aittaa. Isonvihan aikana sataman rakennukset, porvareiden varastot ja kruununmakasiinit poltettiin, kuten myös merkittävä osa kauppalaivastosta. Maankohoamisen seurauksena satama madaltui vuosi vuodelta. Vuonna 1789 myönnettiin kaupungille lupa perustaa uusi satama Palosaaren ja Mansikkasaaren väliseen salmeen. Uusi satama ei kuitenkaan valmistunut käden käänteessä, eikä sinne vielä vuonna 1792 ollut edes tietä, vaan tavara kuljetettiin proomuilla Vanhaan satamaan tai kaupungin salmelle saakka. (Viljanen Rossi 2013).

Vaasan palon jälkeen satamatoiminta siirtyi kokonaan Palosaaren salmeen. Kaupungin siirron yhteydessä 1862 moni kaupunkilainen kuljetti muuttokuormansa vesiteitse Vanhan sataman kautta. Vaasan palo ei ulottunut satamaan saakka, joten satamarakennukset eivät siinä yhteydessä vaurioituneet. Rakennuksista osa siirrettiin uuteen käyttöön, mutta tietoa tästä on säilynyt kovin vähän. (Viljanen Rossi 2013).

Satamassa oli vahtitupa 1600-luvulta lähtien. Vahtituvassa asui satamavahti, joka vartioi satamassa sijainneita kaupungin kauppiaiden myyntivarastoja, sekä kruununmakasiineja. Satamavahtin tuvan sijainti on karttojen perusteella määriteltävissä satamanrannan eteläisimpään kärkeen, nykyisen kiinteistön 2:81 kohdalle. Paikalla asui vielä 1960-luvulla Granbergin sisarukset Elis ja Ellen, joita kutsuttiinkin yhä satamavahdeiksi. Granbergien tupa oli asukkaiden tiedon mukaan 1700-luvulta. Se purettiin 1990-luvun loppupuolella. (Viljanen Rossi 2013).

Majatalon, satamaravintolan ja satamahotellinkin nimillä kulkenut satamakievari toimi ainakin vuodesta 1820 saakka vuonna 1773 rakennetussa suuressa puutalossa, joka purettiin vuonna 1985. Kievari toimi merimiesten anniskelu- ja majoituspaikkana. Sillä oli kaupungin ainoat olutta väkevempien juomien anniskeluoikeudet. Virkistystarjontaan kuului myös puutarhassa oleva keilarata ja ulkorakennukseen sijoitettu uudenaikainen biljardipeli. (Viljanen Rossi 2013).



Kuvat 8 ja 9. Vasemmalla kievarirakennus ennen vuotta 1930 ja oikealla jugend-tyyliä myötäilevässä ulkoasussaan vuonna 1967 (Viljanen Rossi 2013). Kuvat: Gunnar Bäckman.

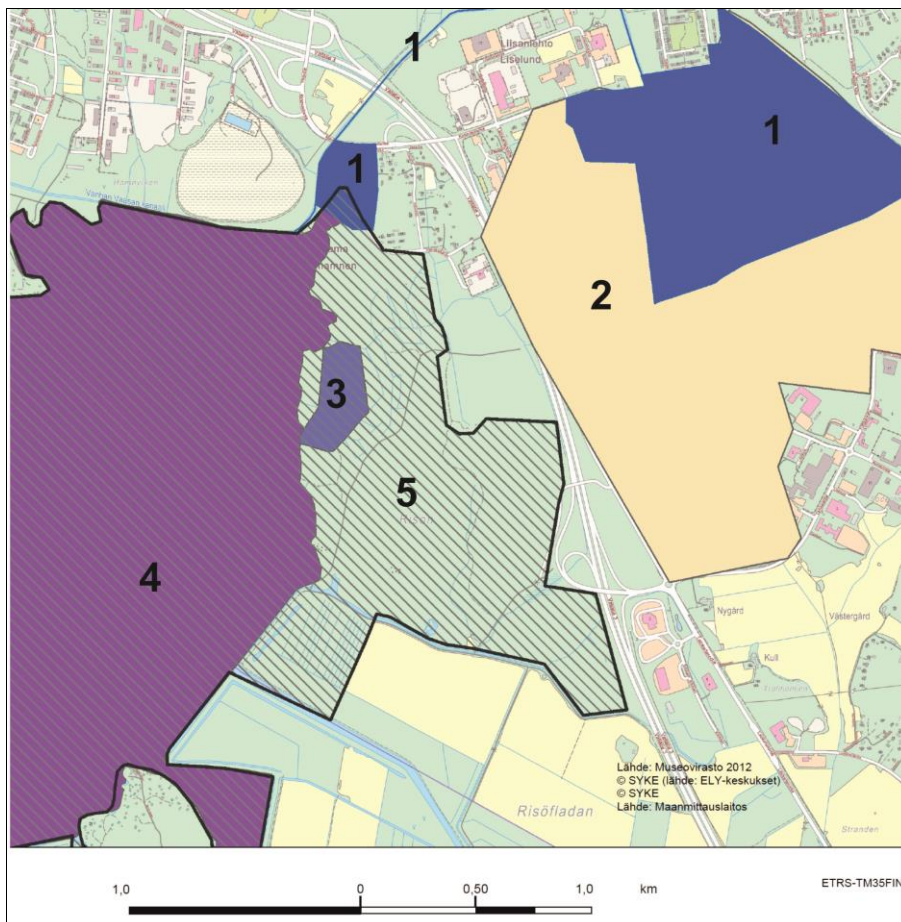
Alueen kehitys on myös liitettävissä Valtatie 3:n toisella puolella sijaitsevaan kuninkaankartanon historiaan. Alun perin eteläisen kuninkaankartanon maihin kuuluneita alueita on 1500-luvulta lähtien hyödynnetty saraniittinä ja hakamaina. 1800-luvun alussa sataman lähellä oli kolme kuninkaankartanon torpparitilaa. Kaksi näistä on ainakin osittain säilynyt. (Viljanen Rossi 2013).

Alueella on suoritettu ampumarajoituksia jo vuodesta 1620 lähtien aina Vaasan varuskunnan lakkauttamiseen 1998 saakka. Ampumarata siirrettiin nykyiselle paikalleen vuonna 1956. Tätä ennen se sijaitsi 300 metriä pohjoisempana. Ampumaradasta muistuttavat alueen eteläosassa sijaitsevat betoninen näyttösuoja sekä taustavalli. Alueen maaperässä on paikoin todettu kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Edellisen kerran maaperän pilaantuneisuutta tutkittiin syksyllä 2013, ja tutkimuksia jatketaan kesällä 2014. (Viljanen Rossi 2013, Aspholm 2004).

Suojellut kohteet

Alueella muinaismuistolain nojalla rauhoitetut kohteet ovat Vanhan Vaasan kanaali ja sen itäranalla olevat vanhojen maalaitureiden jäänteet sekä Hevossaarentien itäpuolella sijaitsevat satamaittojen jäänteet. (Viljanen Rossi 2013).

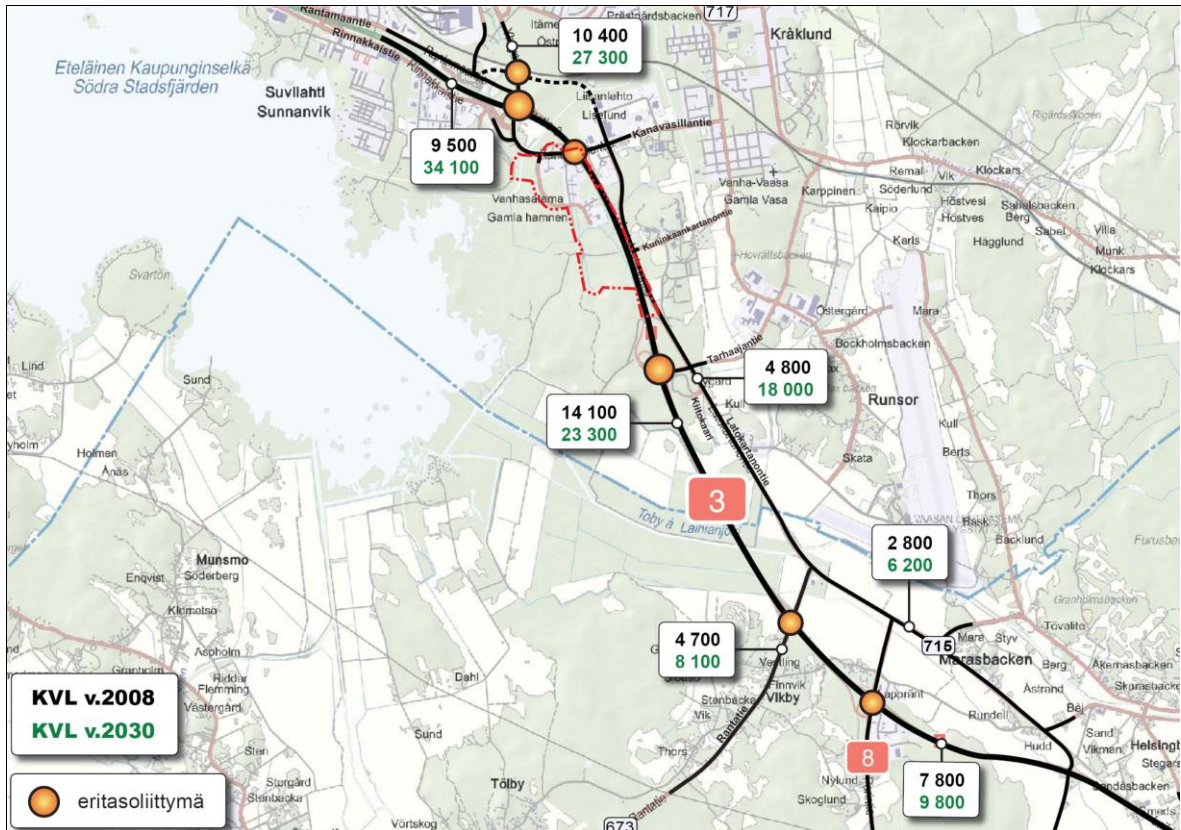
Vanhan Vaasan entisen sataman alue on osa Museoviraston inventointiin 2009 sisältyvää kohdetta Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko. Kohde on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.



Kuva 10. Vanhan sataman asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön suojelukohteita ja -alueita: 1. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö 2. Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue 3) Vanhojen metsien suojeluohjelma 4) Lintuvesien suojeluohjelma 5) Natura 2000 -alue. (OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu 2014).

Tekninen huolto ja liikenne

Valtatien 3 liikennemäärät vuonna 2008 olivat Suvilahden kohdalla 9.500 ja Risön kohdalla 14.100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhdystiellä liikennettä oli 10.400 ja Latokartanonttiellä 4.800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoteen 2030 mennessä eniten kasvua tapahtuu valtatiellä 3 Vaasan keskustan ja Risön välillä (+25.000 ajon./vrk). Merkittävä liikenteen kasvu tapahtuu myös Yhdystiellä (+17.000 ajon./vrk) sekä paikoittain Latokartanonttiellä. (Tiehallinto 2009, 9).



Kuva 11. Liikenne-ennusteen keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät vuonna 2030 (Tiehallinto 2009, 9).

Vanhan sataman kyläalueen rakennuskanta on kokonaan kunnallisen vesihuollon piirissä. Alueella on 160 mm:n runkovesiputki. Alueella on edelleen lukuisia vanhoja talousvesikaivoja. Jätevesiverkosto kattaa koko alueen Hevossaarentien länsipuolta lukuun ottamatta.

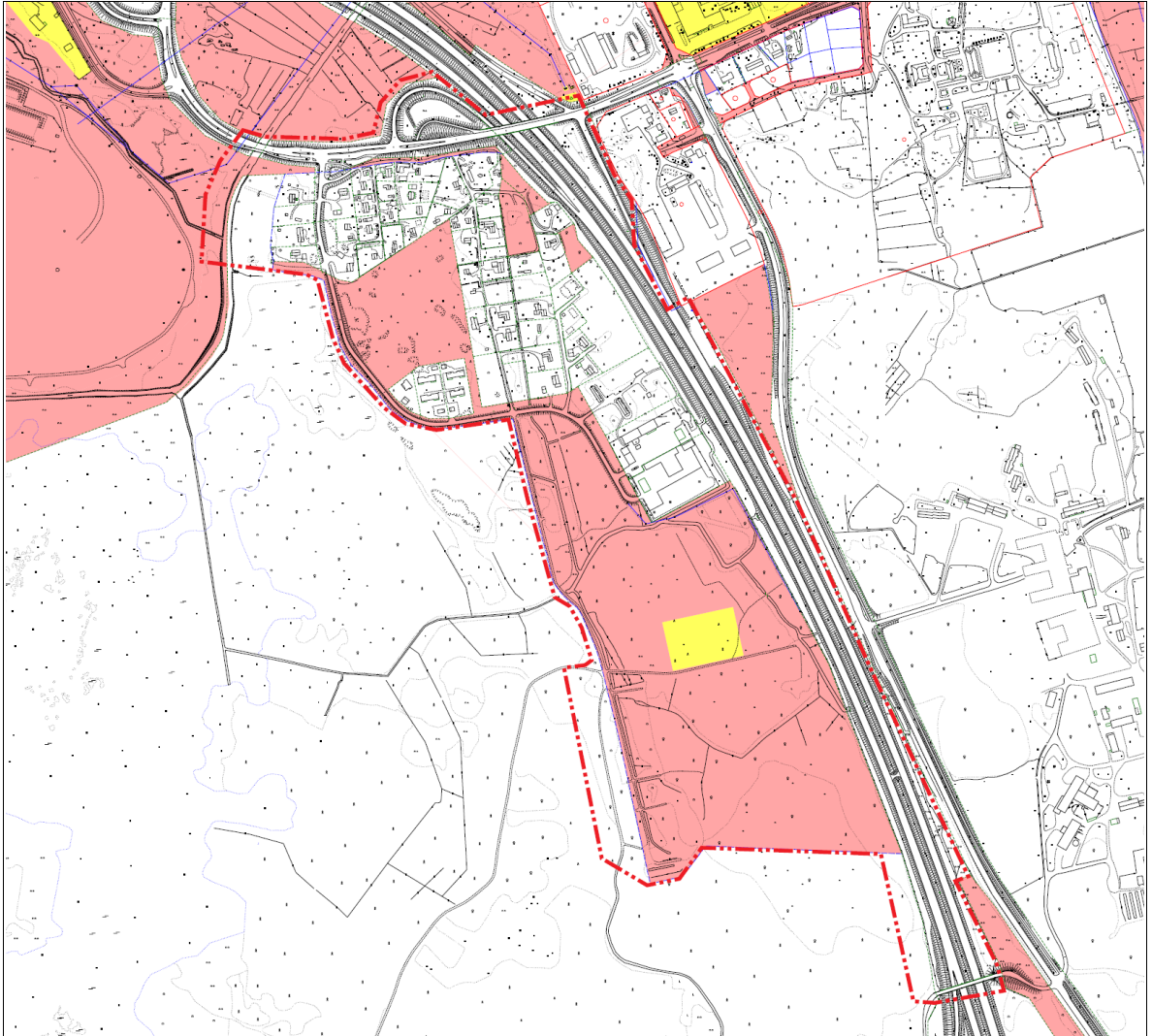
Kanavasillantien varressa kulkee pyörätie, jota pitkin esimerkiksi Vanhan Vaasan tai Suvilahden peruspalvelut ovat turvallisesti saavutettavissa. Kanavasillantiellä Vanhan sataman liittymän tuntumassa on aluetta palveleva bussipysäkki, jolla liikennöi paikallisliikenteen vuorot 1 ja 2.

Eteläisen Kaupunginselän retkeilyalueella kulkee Metsähallituksen ylläpitämä retkeilyreitistö. Reitin lähtöpiste on Ampujantien eteläpäässä, jossa sijaitsee pysäköintipaikka ja infopiste. Retkeilyalueella on muun muassa kaksi lintutornia sekä tulenteko- ja taukopaikka. Ryövärinkarin lintutornissa on Metsähallituksen tietojen mukaan noin 10.000 kävijää vuosittain.

Alueen peruspalvelut, kuten peruskoulu, päivähoitopaikat ja päivittäistavarakaupat sijaitsevat Vanhassa Vaasassa ja Suvilahdessa, kumpikin noin kahden kilometrin etäisyydellä asemakaava-alueesta.

3.1.4. Maanomistus

Alueen rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Vaasan kaupunki omistaa maata kaava-alueella yhteensä noin 31 hehtaaria. Eteläisen metsäalueen osa on vuokrattu Hidden Oy:lle. Alueella harrastetaan värikuula-ammuntaa.



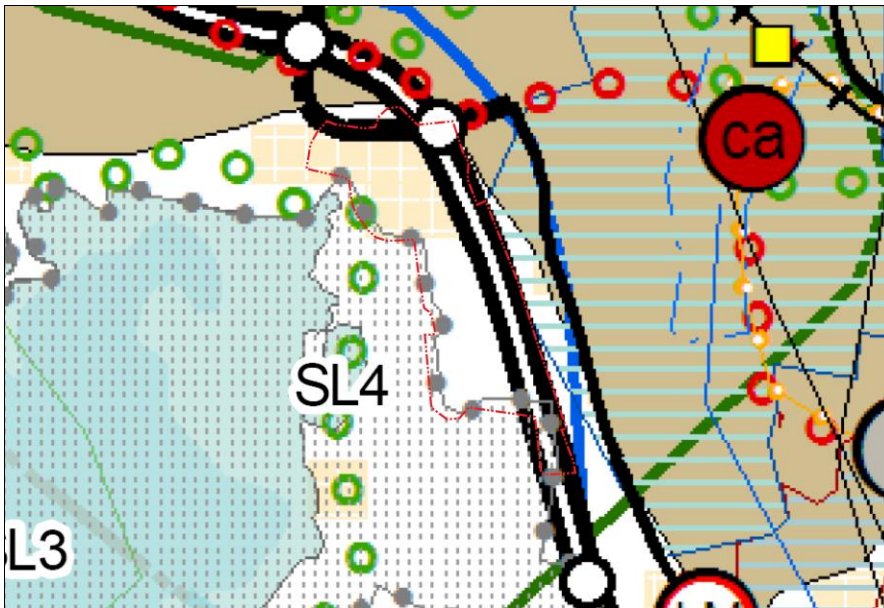
Kuva 14. Kaava-alueen maanomistuskartta. Punaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa, keltaiset ovat kaupungin omistamia vuokramaita ja valkoiset alueet ovat yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

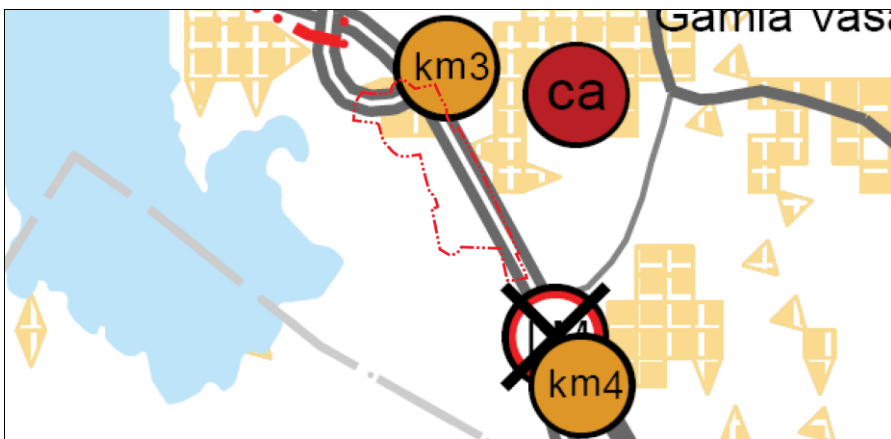
Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 29.9.2008 Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 21.12.2010. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu erityisiä aluevarauksia Vanhan sataman kaava-alueelle. Maakuntakaavaan on merkitty muun muassa vanhojen metsien suojeluohjelman mukaan perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue (SL4), lintuvesien suojeluohjelman mukaan perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue (SL3) ja Eteläisen kaupunginselän kiertävä ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä ympyräjono).



Kuva 15. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Vaihemaakuntakaava 1

Vaihemaakuntakaava 1 "Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaalla" hyväksyttiin maakuntahallituksen kokouksessa 14.5.2012 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2013. Kaavaan on merkitty muun muassa Vanhan Vaasan keskustatoimintojen alue (ca), vähittäiskaupan suuryksikkö (km3), joka mahdollistaa enintään 55 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän ja vähittäiskaupan suuryksikkö (km4), joka mahdollistaa enintään 124 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän.

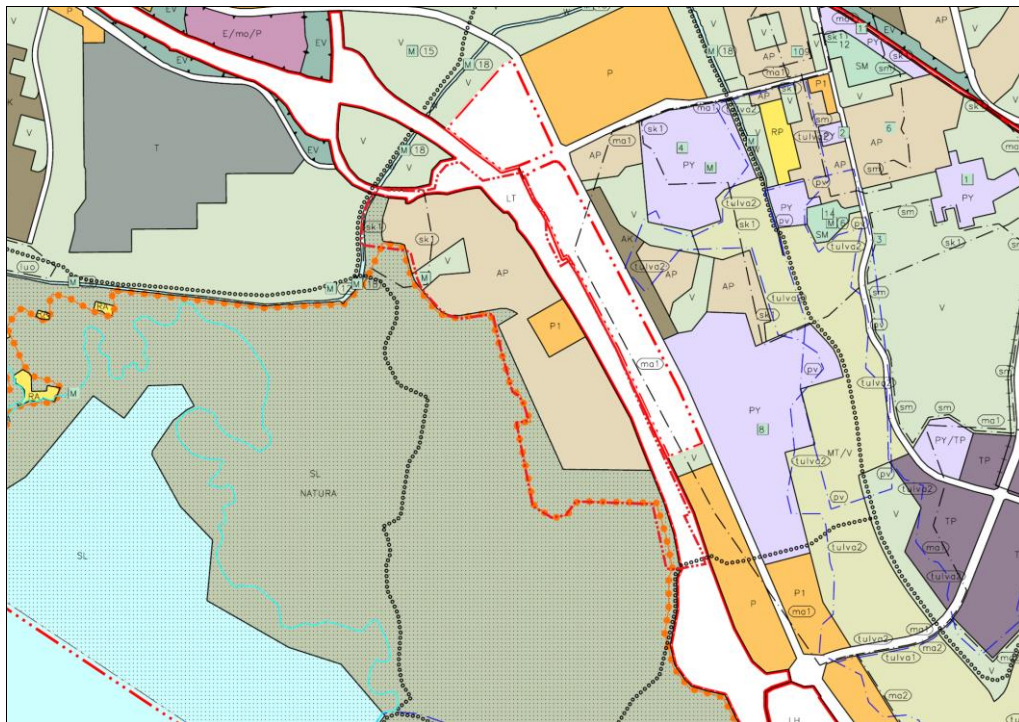


Kuva 16. Ote vaihemaakuntakaava 1:stä.

Yleiskaava ja viheraluejärjestelmä 2030

Vaasan kokonaisyleiskaava 2030 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.12.2011. Yleiskaava-alue kattaa koko Vaasan alueen saaristoa lukuun ottamatta. Yleiskaavassa Vanha satama on osoitettu pääasiassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueelle on osoitettu myös palvelujen, kaupan ja hallinnon aluevaraus (P1), sekä virkistysalue (V). Alueen kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot näkyvät myös yleiskaavassa. Vanhan sataman alue rajautuu Natura 2000 -alueeseen ja luonnonsuojelualueeseen (SL). Vanha satama Vanhan Vaasan kanaalin tuntumassa on osoitettu myös valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (sk1). Yleiskaavaan on merkitty myös muinaismuistolain nojalla suojellut kohteet (M). Näitä ovat satama-aittojen jäänteet, Vanhan Vaasan kanaali ja kanaalin suulla sijaitseva majakkakivi.

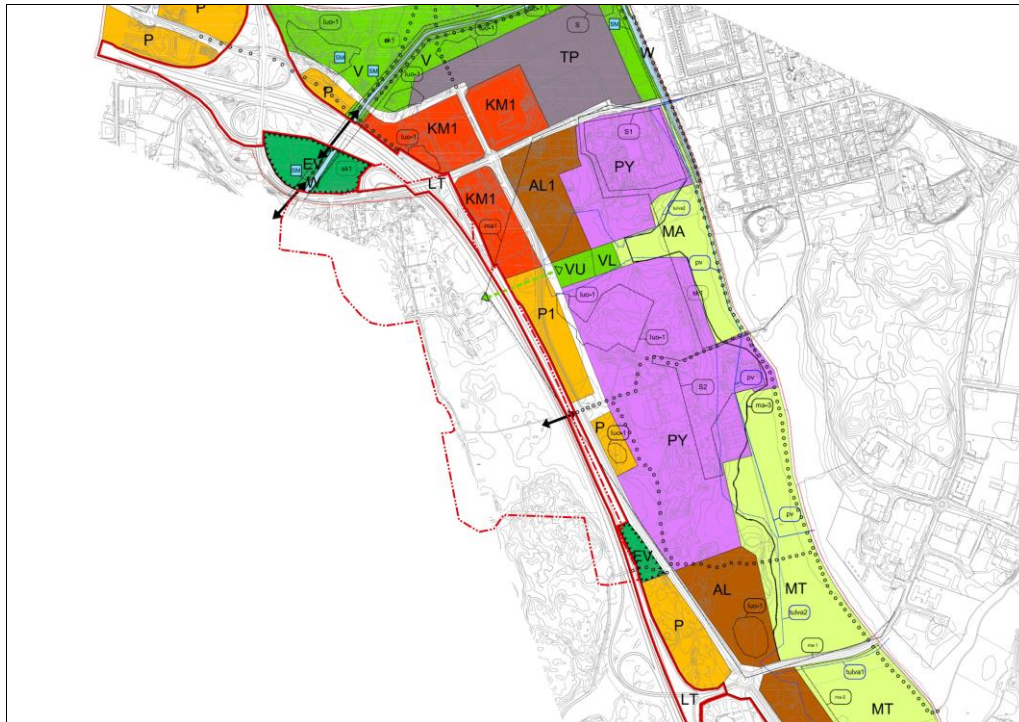
Vaasan yleiskaavan viheraluejärjestelmässä Eteläisen Kaupunginselän pohjukka on osoitettu retkeilyalueeksi. Vanhan Vaasan kanaalin laakso on osoitettu ulkoilualueeksi ja Hamnbergetin virkistysalue lähipuistoksi / kaupunginosapuistoksi. Viheraluejärjestelmässä on lisäksi osoitettu ulkoilureitti Eteläisen Kaupunginselän ympäri ja Vanhan Vaasan kanaalin varteen.



Kuva 18. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaava

Vanhan sataman kohdalla Valtatien 3 itäpuolella erityisesti kaupallisten palveluiden, mutta myös asumisen ja muiden palveluiden suunnittelua on jatkettu niin sanotulla Laatukäytävän osayleiskaavalla. Osayleiskaavassa on aluevaraukset muun muassa kaupallisten palveluiden alueille, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM1), palveluiden kaupan ja hallinnon alueille (P) ja asuin- ja liikerakennusten alueille (AL). Osayleiskaavassa on osoitettu myös kevyen liikenteen yhteystarve moottoritien yli tai ali Vanhan sataman alueelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 5.5.2014.



Kuva 19. Ote Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavasta.

Laatukäytävän yleissuunnitelma

Vuonna 2007 valmistuneessa Pöyry Environment Oy:n laatimassa Laatukäytävän yleissuunnitelmassa tarkasteltiin kolme eri maankäyttövaihtoehtoa alueelle, joka ulottui Korkeamäeltä Tarhantielle. Eräs suunnittelutyön käynnistäjistä oli Osuuskauppa KPO:n suurmyymälähanke Vanhan Vaasan kanaalin tuntumassa. Laatukäytävän suunnittelutyö antoi suuntaviivoja myöhemmin laaditulle Vaasan yleiskaavalle.

Vanhan sataman alue kuului Laatukäytävän yleissuunnitelma-alueeseen, ja sitä koski kolme erilaista maankäyttövaihtoehtoa: kanavaympäristön ja Vanhan sataman säilyminen lähes nykyisellään, Vanhan sataman asutuksen laajeneminen Hevossaarentietä etelään ja Vanhan sataman eteläosan varaaminen teollisuusalueeksi. Suunnitelmassa päädyttiin ratkaisuun, jossa Vanhan sataman alue kehittyi ja laajenee asuntoalueena, mutta Hevossaarentien jatkeen varressa voisi olla myös työpaikkoja.

Laatukäytävän yleissuunnitelmassa tarkasteltiin myös maankäytön edellyttämiä liikenteellisiä ratkaisuja. Työssä esitettiin kiertoliittymää Vanhan sataman kohdalle. Kieroliittymässä varauduttiin ohjaamaan liikenne myös Moottoritien ja Kanavasillantien väliin suunnitellun suurmyymälän alueelle.

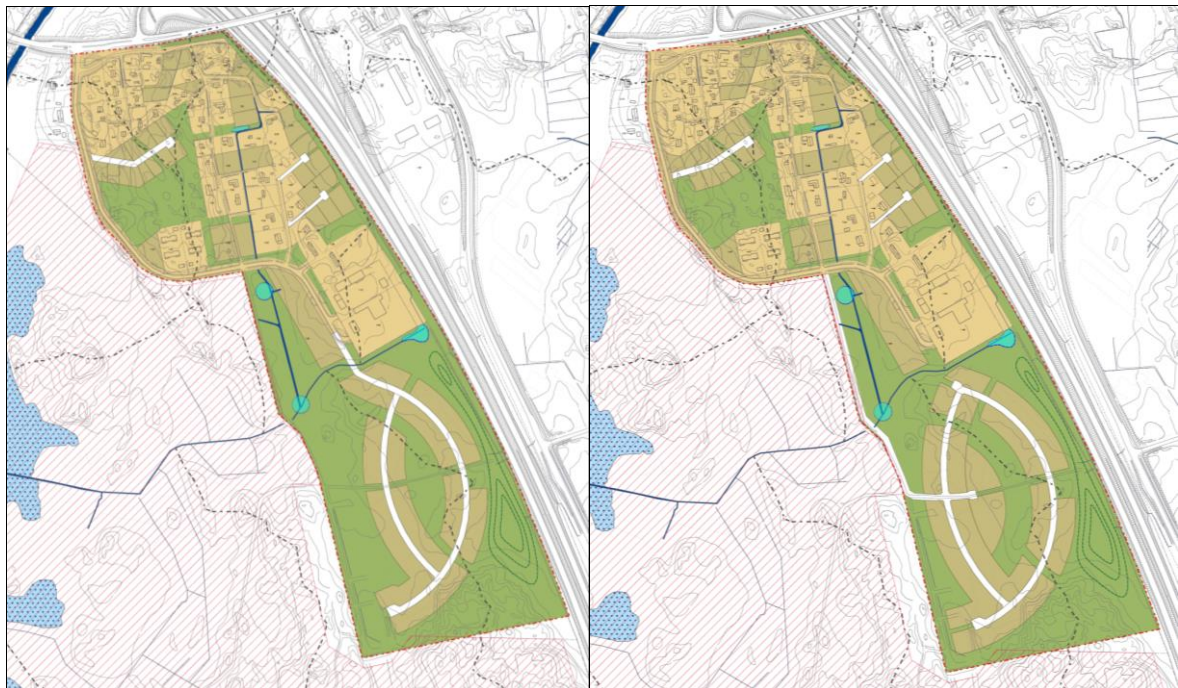


Kuvat 20 ja 21. Vasemmalla laatukäytävän yleissuunnitelman havainnekuvassa näkyy muun muassa Hevossaarentien jatke, jonka varrelle suunniteltiin asumista ja työpaikkoja. Oikealla on kuva Vanhan sataman kohdalle suunnitellusta kiertoliittymästä. (Pöyry Environment Oy 2007, 30).

Maankäyttöselvitys

Asemakaavatyön pohjaksi Vaasan kaavoitus laati Vanhan sataman maankäyttöselvityksen vuonna 2012. Työssä selvitettiin alueen maisemarakenne ja sen perusteella osoitettiin rakentamiselle hyvin sopivat täydennys- ja laajenemisalueet. Lisäksi työssä osoitettiin alueen viheraluejärjestelmä ja sen kehittämisen pääperiaatteet, jotka perustuvat maisemarakenteeseen ja alueen luontoarvoihin.

Selvityksen tuloksena laadittiin kaksi maankäyttövaihtoehtoa, joissa asuntoalue laajenee eteläiselle metsäalueelle. Asuntoalueelle luonnosteltiin kaareva muoto, joka toisessa vaihtoehdossa oli laajamittaisempi ja ajoyhteys sille rakennettaisiin Ampujantien kautta. Tässä vaihtoehdossa ajatuksena oli lisätä myös Eteläisen Kaupunginselän retkeilyreitistön tunnettuutta ja saavutettavuutta rakentamalla uuden asuntoalueen kokoojakatu retkeilyreitin lähtöpisteen kautta. Toisessa vaihtoehdossa eteläisen osan rakentaminen oli maltillisempaa ja ajoyhteys toteutuisi Hevossaarentietä jatkamalla. Molemmissa vaihtoehdoissa myös kyläalueen täydentämiseksi osoitettiin noin 30 uutta rakennuspaikkaa.



Kuvat 22 ja 23. Otteet Vanhan sataman maankäyttöehdotuksista (Lustila 2012).

Muut suunnitelmat

Vanhan Vaasan laaksojen ulkoilualuesuunnitelma valmistui vuonna 2008 ja Eteläisen Kaupunginselän kiertävän ulkoilureitin yleissuunnitelma vuonna 2012.

3.2.2. Kaava-aluetta koskevat selvitykset ja päätökset

Luontoselvitykset

Alueen luontoa on inventoitu asemakaavoituksen tarpeisiin vuosina 2006, 2007, 2008 ja 2010. Vuosien 2006, ja 2008 selvityksissä Suomen Luontotieto Oy kartoitti liito-oravien esiintymistä Vaasan kaupungin suunnittelualueilla ja vuoden 2007 selvityksessä tutkittiin Vanhan sataman asemakaava-alueen kasvillisuus. Vuoden 2010 luontoselvityksessä on kartoitettu alueen pesimälinnusto, liito-oravat ja lepakot. Pesimälinnusto selvitettiin maalintujen kartoitusmenetelmällä, lepakkokartoitus tehtiin reittikartoitusmenetelmällä ja liito-oravaselvitys habitaattikartoitukseen ja jätöshavaintoihin perustuen. Maastotöiden yhteydessä arvioitiin myös mahdollisten muiden Euroopan unionin luontodirektiivissä mainittujen eläinlajien esiintyminen selvitysalueella. Alueen luonnonympäristö on kuvattu kohdassa 3.1.2.

Vaasan yleiskaavan 2030 Natura-arvio

Vaasan kaupunki teetti vuonna 2009 arvioinnin Vaasan yleiskaavan 2030 vaikutuksista Eteläinen Kaupunginselkä – Söderfjärden – Öjen – Natura-alueen luontoarvoihin. Arviointia edellytti valtion maita hallinnoiva Metsähallitus.

Pääasiassa Vaasan kaupungin alueella sijaitseva Eteläinen Kaupunginselkä – Söderfjärden – Öjen -Natura-alue on sisällytetty Natura -verkostoon luonto- ja lintudirektiivin mukaisena alueena (SCI ja SPA). Sen suojeluperusteena ovat siten sekä luontodirektiivissä mainitut luontotyypit / -lajit että lintudirektiivissä mainitut lintulajit. Lisäksi Öjenin alue kuuluu vanhojen metsien suojeluohjelmaan ja Eteläinen Kaupunginselkä kansainvälisesti ja kansallisesti arvokkaihin lintuvesiin (IBA ja FINIBA). Alueiden suojelutarpeet ja suojelun toteutuskeinot vaihtelevat; Söderfjärdenin peltoalueella on taroituksenmukaista turvata peltojen viljelykäyttö nykyiseen tapaan, kun taas Risön ja Öjenin Natura -

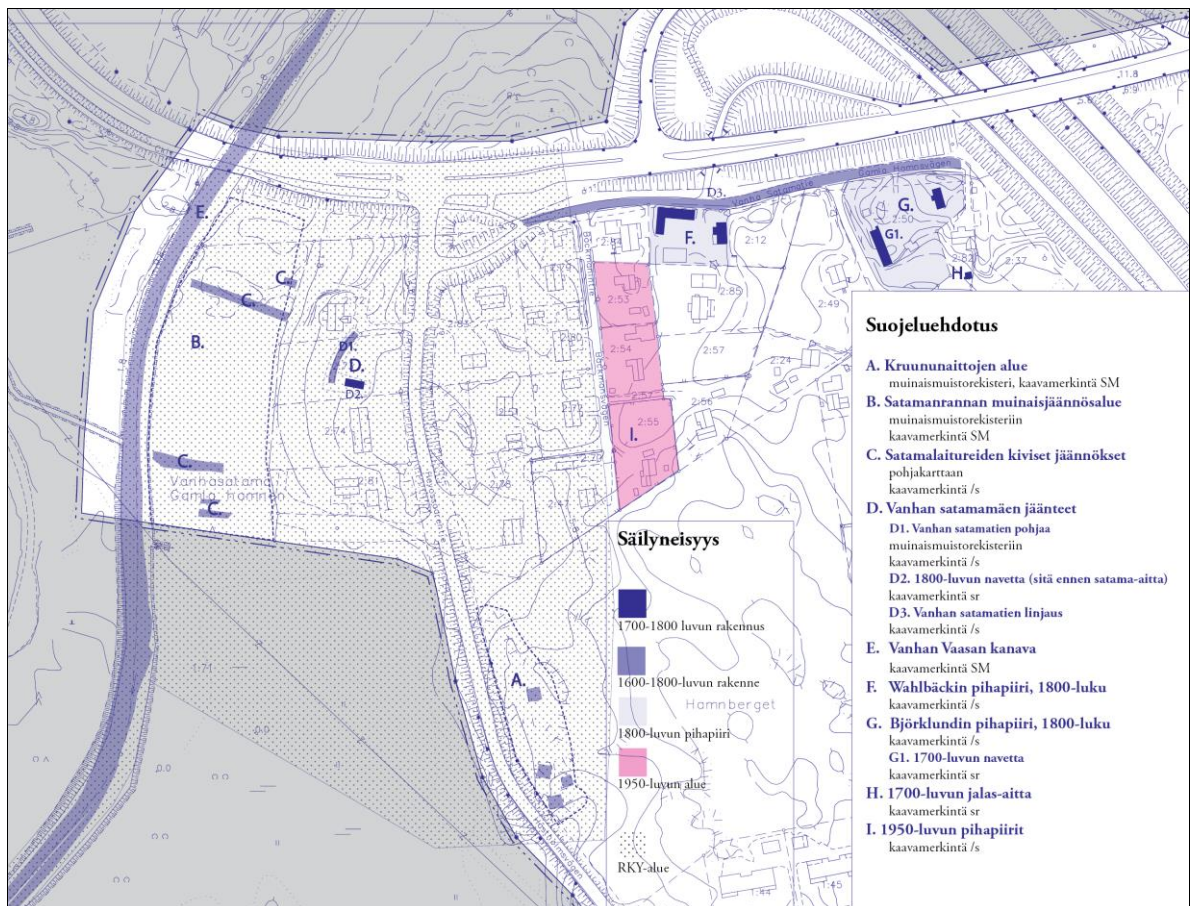
verkostoon kuuluvat alueet on tarkoitus rauhoittaa luonnonsuojelualueiksi (Ramboll Finland Oy 2009, 4–5).

Vaasan yleiskaavassa on varauduttu siihen, että kaupungin väkiluku vuonna 2030 on noin 70 000 asukasta. Asukasluvun oletetaan kasvavan sekä muuttovoiton että asumisväljyyden kasvamisen seurauksena. Suurin muutos tapahtuu Öjenin alueen pohjoispuolella Myrgrundissa, minne kaavassa on osoitettu 4 000 asukkaan uusi lähiö palveluineen. Söderfjärdenin ja Risön läheisyydessä kaavassa osoitettu uusi rakentaminen on lähinnä täydennysluonteista, eikä sillä arvioida olevan vaikutusta alueiden direktiiviluontotyyppeihin tai -lajeihin (Ramboll Finland Oy 2009, 4–5).

Natura-arvion tuloksena todettiin että Vaasan yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten toteutumisen ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi Eteläisen Kaupunginselän - Söderfjärdenin – Öjenin Natura-alue on sisällytetty osaksi Natura-verkostoa.

Kulttuuriympäristöselvitys

Pohjanmaan Museo teki Vaasan kaavoituksen toimeksiannosta kulttuuriympäristöselvityksen Vanhan sataman asemakaava-alueelle kesällä 2013. Kulttuurihistoria ja rakennettu ympäristö on kuvattu kohdassa 3.1.3. Selvityksessä ehdotetaan suojeltavaksi muun muassa vanhan sataman aikaiset muinaisjäännösalueet sekä muutamia yksittäisiä rakennuksia ja pihapiirejä.



Kuva 24. Vanhan sataman kulttuuriympäristöselvityksen suojeluehdotus (Viljanen Rossi 2013, 27).

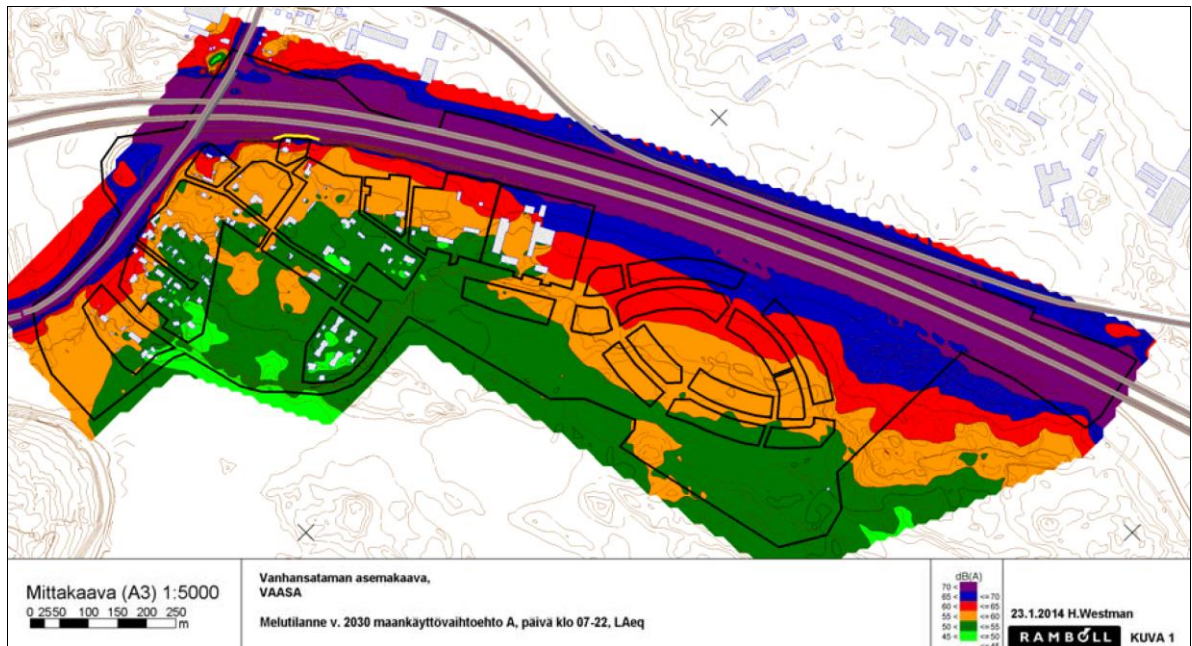
Meluselvitys

Melulaskennat on tehty 3d-maastomallin huomioivalla SoundPlan -laskentaohjelmalla, versio 6.5, joka perustuu yhteispohjoismaiseen tie-, raideliikenne ja teollisuusmelun laskentamalliin. Maastomallin laadintaan on käytetty maanmittauslaitoksen sekä Vaasan kaupungin numeerista kartta-ai-

neistoa. Maastomalliin on täydennetty jonkin verran moottoritien sivuojan ja takaluiskien taiteviivoja pohjakartan avulla sekä asiantuntija-arviona. Nykyisen meluvallin ja -aidan sijainti ja korkeudet on täydennetty tuoreemmasta laserkeilatusta maastomalliaineistosta. (Ramboll Finland Oy 2014, 5–6).

Valtatiellä 3 liikenne-ennusteen mukaan vuoden 2030 liikennemäärä on hieman yli 40.000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Latokartanontien liikenne vuonna 2030 kaava-alueen kohdalla on vastaavasti hieman yli 4.000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ajonopeutena valtatiellä 3 on käytetty 100 km/h (ras-kailla ajoneuvoilla 80 km/h) ja Latokartanonttiellä 60 km/h. Laskennassa on käytetty oletusta, että 90 % liikennesuoritteesta tapahtuu päiväaikaan klo 7-22 ja loput 10 % yöllä. (Ramboll Finland Oy 2014, 6).

Meluntorjunnan ohjearvoina käytetään valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisia ohjearvoja, joiden mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välitö-
mässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla ohjeena on, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melu- tason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. (Ramboll Finland Oy 2014, 6).



Kuva 25. Vanhan sataman alueella nykyinen meluntorjunta on riittämätön. Vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä melun ohjearvot ylittyvät lähes koko alueella (Ramboll Finland Oy 2014, 9). Kuvassa melukartta päiväaikaan 07–22.

Päätökset

Vaasan kaupunki on solminut kaksi asemakaavoituksen käynnistämissopimusta alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Omakotitontteja tavoittelevan maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettiin 2.8.2005 ja rivitaloasunnoille rakennusoikeutta tavoittelevan tahon ja kaupungin välinen asemakaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 4.11.2013.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti asemakaavan laatimisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta 5.11.2013.

Vanhan sataman kyläalueelle on viime vuosina aikana kohdistunut rakentamispainetta. Alueelle on rakennettu muun muassa useampia omakoti- ja paritaloja suunnittelutarveratkaisumenettelyn

kautta. Vaasan kaupunki on käsitellyt Vanhan sataman alueella yhteensä 46 suunnittelutarveratkaisua ja / tai poikkeamislupaa vuodesta 1970 lukien. Nämä ovat pääsääntöisesti koskeneet uuden rakennuspaikan perustamista eli asuinrakennuksen ja mahdollisten talousrakennusten rakentamista.

Päätöksistä 44 on myönteisiä ja 2 kielteisiä. Alueella on muutamia kiinteistöjä, joille on myönnetty poikkeus rakennuspaikkaa koskevista vaatimuksista (MRL 116 §), jossa määrätään muun muassa, että rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2.000 neliometriä.



Kuva 26. Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston tekemät poikkeamista ja / tai suunnittelutarveratkaisua koskevat päätökset Vanhan sataman alueella.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.12.2003.

Rakennuskielto

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Kiinteistörekisteri

Asemakaavoitettavalla alueella on sekä kaupungin että valtion kiinteistörekisteriin merkittyjä kiinteistöjä.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu vuonna 2013 ja on kaavoitusmittaus-asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen. Pohjakartan tarkistuksen yhteydessä Vaasan kaupungin mittaus-

osasto kartoitti vanhan sataman maalaitureiden jäänteitä yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa.



Kuva 27. Vanha satama vuoden 2011 viistoilmakuvassa.



Kuva 28. Paritaloja Hevossaarentien varrella. Kuva: Toni Lustila

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vaasan kaupunki on solminut kaksi asemakaavoituksen käynnistämissopimusta alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Omakotitontteja tavoittelevan maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettiin 2.8.2005 ja rivitaloasunnoille rakennusoikeutta tavoittelevan tahon ja kaupungin välinen asemakaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 4.11.2013. Vanhan sataman asemakaavan laatiminen sisältyi kaupunginhallituksen suunnittelujaoston 12.2.2013 hyväksymään vuoden 2013 kaavoituskatsaukseen.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

28.10.2013 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi nähtäville kokouksessaan 5.11.2013, asemakaavan osallisiksi määriteltiin seuraavat tahot:

- Kaava-alueen maanomistajat / vuokramiehet ja naapurit
- Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Metsähallitus ja Museovirasto
- Vaasan Vesi, Anvia, Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Sähköverkko Oy
- Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjanmaan poliisilaitos
- Itella
- Vanhan sataman asukasyhdistys
- Vaasan Ympäristöseura ry
- Alueen asukkaat, työntekijät ja käyttäjät, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

4.2.2. Vireilletulo

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti asemakaavan vireilletulosta kokouksessaan 5.11.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.11.–20.12.2013. Siitä kuultettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidettiin myös nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tieto asemakaavan vireilletulosta lähetettiin myös kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyon aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuoro-vaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon (14–30 vrk) aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

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

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

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Vanhan sataman asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin kaupungin kaavoitusosaston ja ELY-keskuksen välinen neuvottelu 1.2.2013. Tällöin sovittiin muun muassa asemakaavoitettavan alueen rajauksesta suhteessa Natura-alueeseen. Lisäksi ELY-keskus edellytti, että asemakaavan yhteydessä arvioidaan erillisen Natura-arvioinnin tarve. Neuvottelussa sovittiin, että viranomaisyhteistyö hoidetaan asemakaavatyössä normaalin lausuntokäytännön mukaan, ellei erityistä tarvetta MRL 66 §:n mukaiselle viranomaisneuvottelulle ilmene.

4.3. Asemakaavan tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

4.3.1. Kaupungin asettamat tavoitteet

Valtuustoon nähden sitovia tavoitteita ovat muun muassa Vaasan vetovoimaisuuden kehittäminen, edullinen ja kilpailukykyinen yhdyskuntarakenne, väestön hyvinvointi ja toimiva joukkoliikenne. Tavoitteiden toteutumisen mittareita ja toimenpiteitä ovat muun muassa:

- väestönkasvu (> 1 % / vuosi),
- uusien yritysten lukumäärä,
- asunto-ohjelman mukainen tonttivaranto ja
- kulkumuoto-osuus.

Vaasan asunto-ohjelmassa 2012–2014 on määritelty asuntotonttituotannon tarkemmat tavoitteet. Vuosittaisena tavoitteena on tarjota 100 omakotitonttia ja 7.500 k-m² AR-tontteja.

4.3.2. Aloituskokous

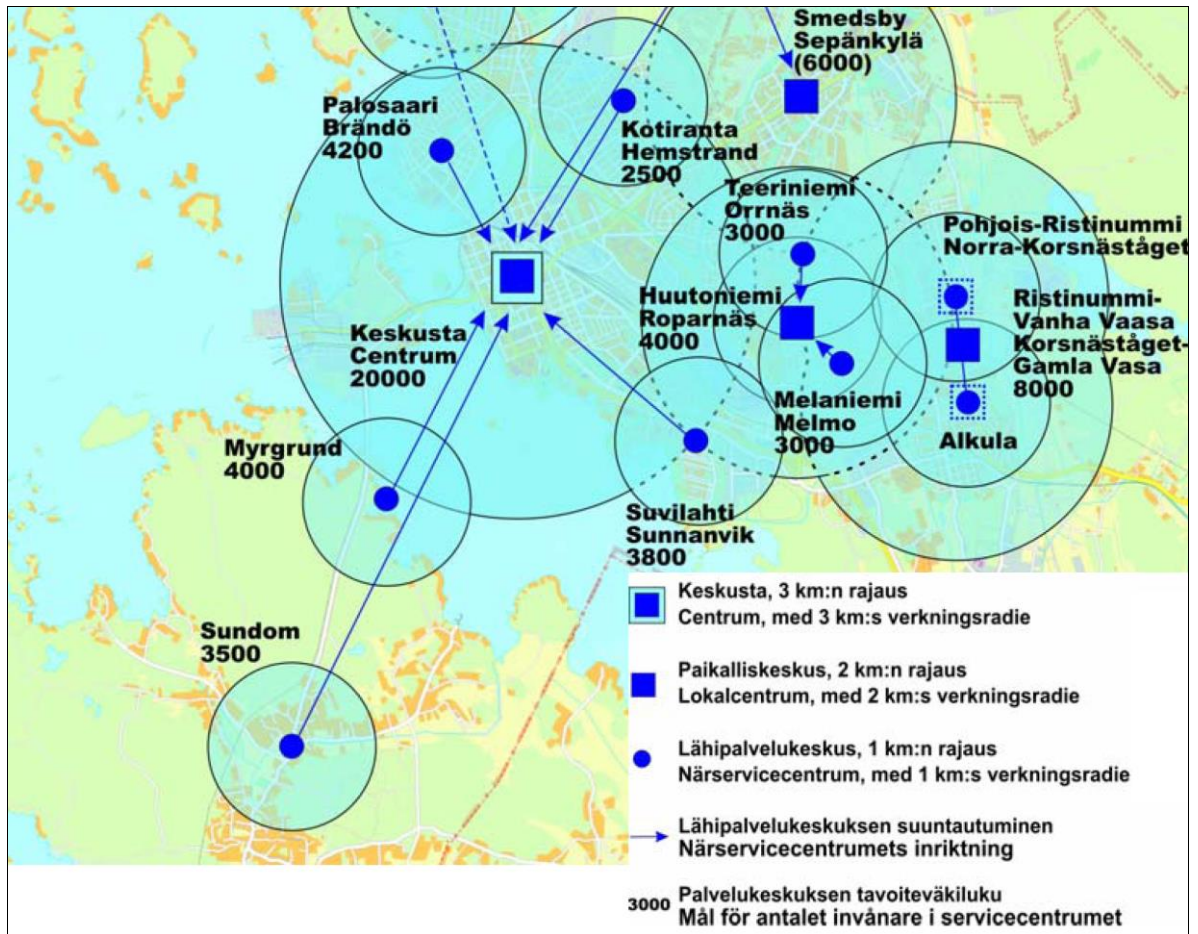
Asemakaavoituksen aloituskokous järjestettiin 3.12.2014. Kokoukseen osallistuivat suunnitteluun keskeisesti liittyvien kaupungin tulosalueiden edustajat. Kokouksessa sovittiin asemakaava-alueen alustava rajaus, esiteltiin laaditut selvitykset ja sovittiin asemakaavan alustavista tavoitteista.



Kuva 29. Vanhan sataman asemakaavan aloituskokouksessa 3.12.2014 hyväksyty tavoitekartta.

4.3.3. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

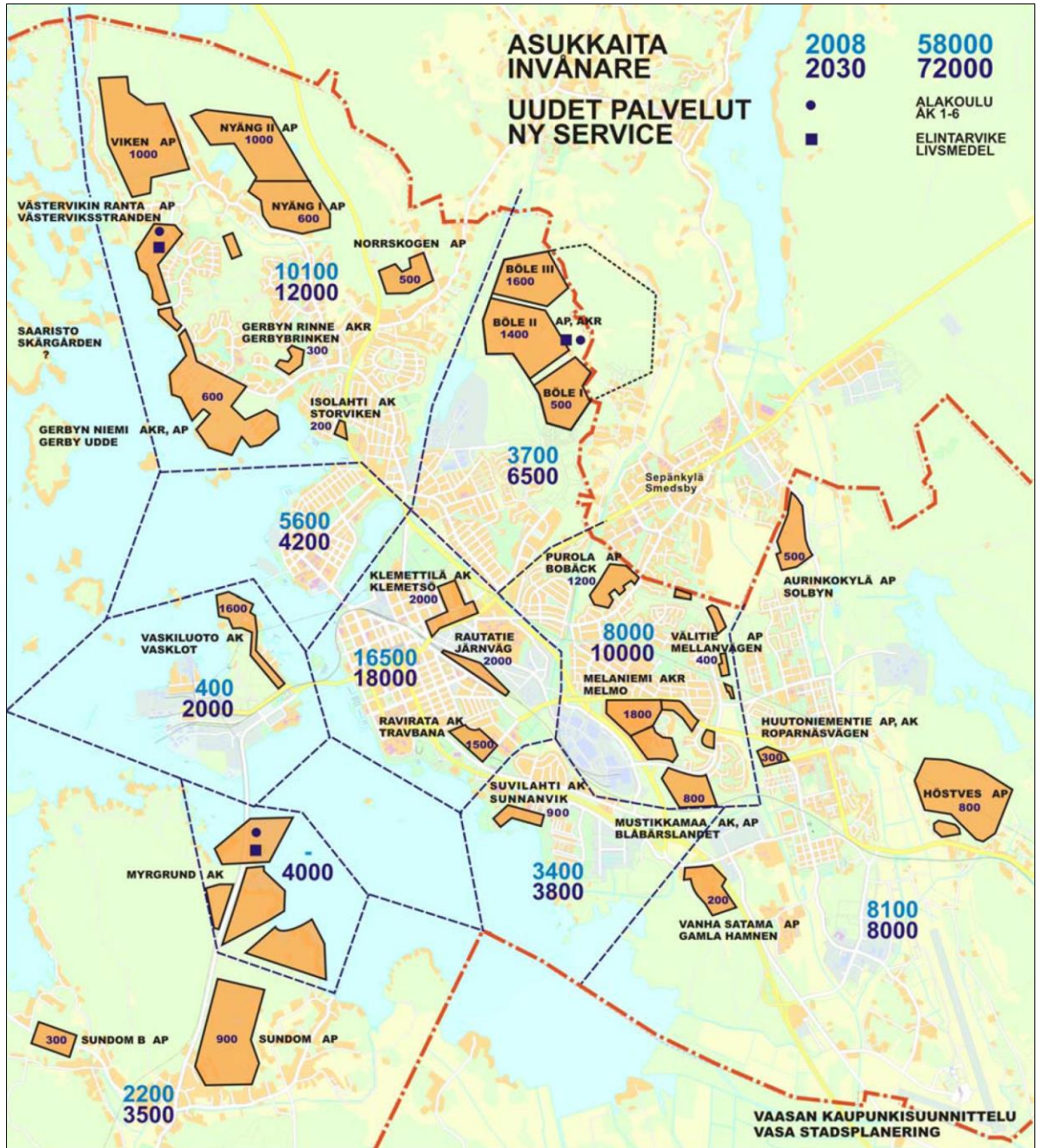
Vaasan yleiskaavassa varaudutaan 15.800 asunnon rakentamiseen vuosina 2008–2030. Asunto-
tuotantarvetta lisää sekä asutuskuntien määrän lisäys että asumisväljyyden kasvu noin 0,5 m² /
henkilö vuodessa. Vaasan asutustyyppijakauma on hyvin kerrostalopainotteinen, ja yleiskaavan
yhtenä tavoitteena onkin lisätä huolellisesti suunniteltua tiivistä pientaloasutusta, joka tarjoaa sekä
kerrostalo- että pientaloasutuksen edut.



Kuva 30. Vaasan yleiskaavan 2030 väkiluku- ja palvelutavoitteet.



Kuva 31. Vanha ampumarata-alue hahmottuu kuvan oikeassa reunassa. Alue on tosin alkanut metsittyä. Kuva: Toni Lustila.



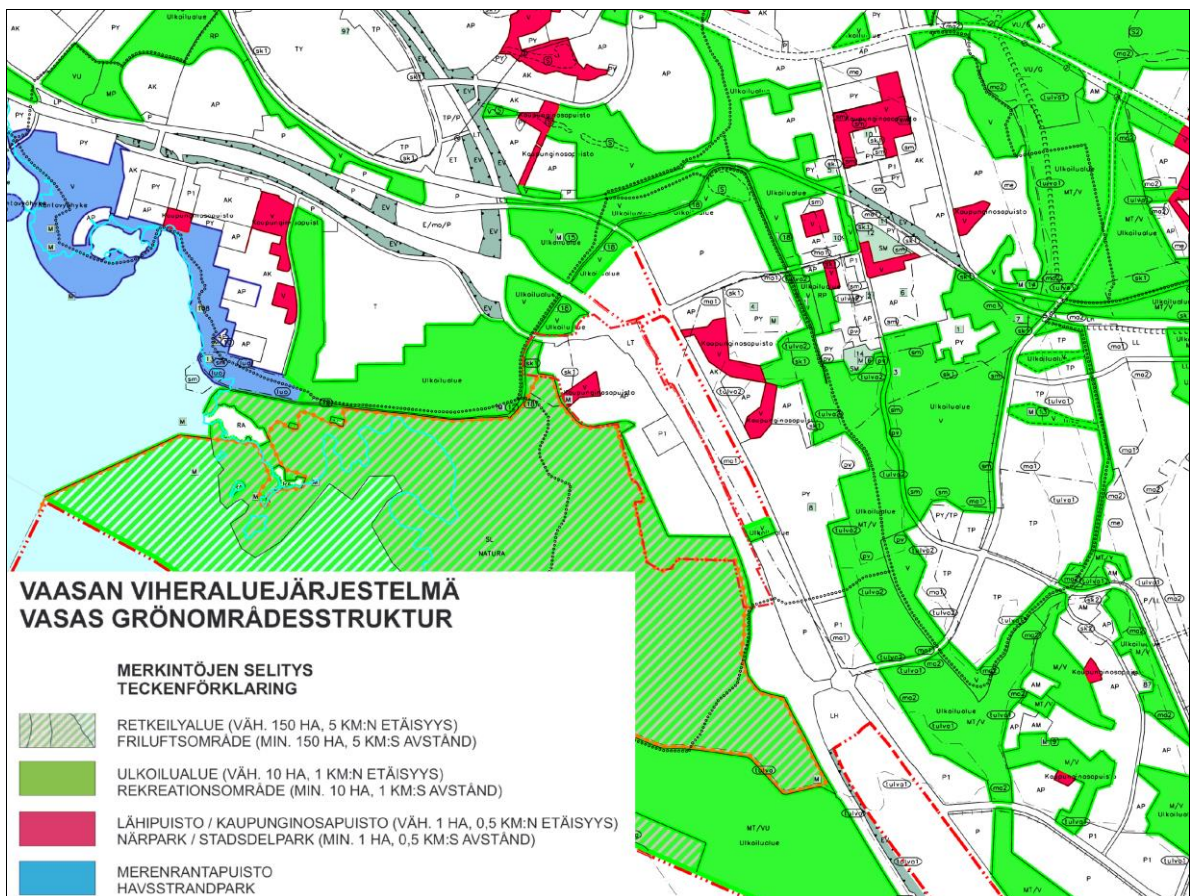
Kuva 32. Vaasan yleiskaavan 2030 uudet asuntoalueet. Vanhan sataman uudelle asuntoalueelle on osoitettu 200 uutta asukasta.

Vaasan viheraluejärjestelmän 2030 päätavoitteena on turvata elinvoimainen ja luontoperustaltaan kestävä kaupunkirakenne, joka tarjoaa monimuotoisen luonnonympäristön ja monipuoliset ja helposti saavutettavat virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet. Näitä tavoitteita tulee toteuttaa tarkemmassa suunnittelussa.

Eteläisen Kaupunginselän retkeilyalue on yksi Vaasan viidestä retkeilyalueesta. Retkeilyalueet on tarkoitettu lähinnä viikonloppuvapaan viettoon, luonnossa samoiluun, luonnon tarkkailuun ja luonnon antimien keräilyyn. Retkeilyalueilta löytyy mm. koskemattomia luontoa, retkeilyreittejä, luontopolkuja opastauluineen sekä nuotiopaikkoja. Retkeilyalueet on pyritty sijoittamaan siten, että kaikilla asuntoalueilla olisi alle viiden kilometrin etäisyys lähimmälle retkeilyalueelle.

Vanhan Vaasan kanaalin alue on osoitettu viheraluejärjestelmässä ulkoilualueeksi. Ulkoilualueet tukeutuvatkin pääosin kaupunkia jäsentäviin laaksoihin sekä niihin välittömästi rajautuviin, asutuksen tuntumassa sijaitseviin selännemetsiin. Ulkoilualueet on tarkoitettu ensisijassa asukkaiden päivittäiseen liikuntaan, lenkkeilyyn ja oleskeluun. Ulkoilualueilla voi olla valaistuja kuntopolkuja, latuja, virkistysreittejä, erilaisia liikuntapaikkoja, pelikenttiä, palvelutiloja ja oleskelupaikkoja. Ulkoilualueet voivat pitää sisällään myös erikoispuistoja kuten hautausmaita, arboretumeja, historiallisesti arvokkaita alueita, viljelypalstoja tai arvokkaita luontokohteita. Ulkoilualueilla voi sijaita myös laitumia ja viljeltyjä peltoja.

Hamnberget on viheraluejärjestelmässä osoitettu lähipuistoksi / kaupunginosapuistoksi. Lähipuistot/kaupunginosapuistot ovat rakennettujen alueiden keskeisiä julkisia puistoja, jotka vahvistavat kaupunginosan identiteettiä ja jäsentävät kaupunkia. Ne sijaitsevat asutuksen keskellä tai lähipiirissä ja ne on tarkoitettu kävelyyn, oleskeluun, leikkiin, urheiluun sekä niin ohjattuun kuin omaehtoiseen toimintaan. Lähipuistoissa / kaupunginosapuistoissa voi olla sekä tehokkaasti hoidettuja rakennettuja puistonosia että luonnonmukaisia osa-alueita.



Kuva 33. Ote Vaasan viheraluejärjestelmästä 2030.

4.3.4. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vaasan maanperä on jääkauden sulamisvesien vaikutuksesta huuhtoutunut siten, että maaston korkeimmat kallioselänteet ovat usein hyvin karuja ja kivikkoisia ja moreeni- ja humusmaakerrokset ovat usein hyvinkin ohuita. Toisaalta taas alaville laaksoalueille jääkauden sulamisvedet ovat kerrostaneet paikoin paksujakin savi- ja siltimuodostumia. Näin ollen rakentamiseen parhaiten sopivia loivia rinnealueita, joilla olisi paksu moreeni- tai sorakerros, on kovin niukasti jäljellä.

Hamnbergetin selänne sietää jonkin verran lisärakentamista. Lisärakentaminen on syytä sijoittaa siten, että suurimmat avokallioalueet ja siirtolohkareet voidaan säilyttää. Kyläaluetta on syytä tiivistää rakentamalla alueella sijaitseville täydennysrakentamiskoille, joiden maaperä on rakentamisen kannalta otollista moreenia tai joilla ohuen savikerroksen alla on kova pohja.

Alueen läpi virtaava ojasto kokoaa hulevedet kyläalueen lisäksi merkittävän kokoiselta valuma-alueelta, joka ulottuu Kanavasillantieltä Kungsgårdenin alueen kautta Risön ABC-aseman tuntumaan saakka. Tälle alueelle on odotettavissa merkittävää maankäytön muutosta, joka tulee osaltaan lisäämään hulevesien määrää. Näin ollen Vanhan sataman kaava-alueen läpi kulkevaa ojastoa tulee kehittää kuljettamaan, viivyttämään ja esikäsittelemään suuriakin hulevesimääriä.

Luonnonympäristön kannalta yksi keskeinen tavoite on liito-oravan reviirin ydinalueen suojeleminen sekä riittävien kulkuyhteyksien turvaaminen. Lisäksi alueen eteläosan lehtomaisia kangasmetsiä tulisi hyödyntää osana tulevan asuntoalueen lähivirkistysalueita. Myös Vanhan Vaasan kanaali ja sen itä-rannalla sijaitseva muinaismuistoalue sekä ampumarata-alueen länsipuolella olevan maa-alueen erityisarvot ja suojelutarpeet tulee huomioida asemakaavassa.

Ampumarata-alueen maalialueen maaperässä on todettu kohonneita raskasmetalli-pitoisuuksia. Alueen maaperää on kunnostettu Vaasan kaupungin toimesta syksyllä 2003. Tuolloin maalialueelta poistettiin yhteensä 2.720 tonnia voimakkaasti pilaantuneita maa-aineksia. Vuonna 2004 laadituissa lisätutkimuksissa todettiin, että alueella on pilaantuneita massoja edelleen noin 2.160 m³ltr. Pilaantuneiden maiden osalta tutkimuksia jatketaan vielä kesällä 2014. Tavoitteena on selvittää pilaantuneiden maa-alueiden laajuus ja tarvittavat kunnostustoimenpiteet. Ampumarata-alue sijaitsee uuden asuntoalueen välittömässä läheisyydessä ja sen vuoksi se tulee kunnostaa turvallisiksi lähiympäristöksi.

Alueen kulttuurihistoriassa on edelleen havaittavissa jäänteitä Vanhan Vaasan entisen sataman aikakaudelta. Näiden jäänteiden suojeleminen ja satamahistorian tunnettuuden lisääminen on yksi asemakaavan keskeisistä tavoitteista. Lisäksi kulttuuriympäristöselvityksessä esille nostettujen yksittäisten rakennusten ja pihapiirien suojeleminen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vuoden 2014 alussa valmistuneessa meluselvityksessä todetaan, että alueelle vuonna 2030 aiheutuva liikennemelutaso ylittää annetut ohjearvot lähes koko asemakaava-alueella, ellei meluntorjuntaa paranneta. Lisärakentamisen edellytys onkin liikennemelun vaimentaminen ohjearvojen salliin rajoihin. Myös kyläalueen elinympäristön laadun ja viihtyisyyden kannalta meluntorjunnan parantaminen on ensiarvoisen tärkeää.

4.3.5. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tammikuussa valmistuneessa meluselvityksessä todettiin, että Vanhan sataman nykyinen meluntorjunta on riittämätön ja että vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä melun ohjearvot ylittyvät lähes koko alueella.

Vuonna 2030 ohjearvot ovat meluselvityksen perusteella saavutettavissa seuraavilla toimenpiteillä:

- Kanavasillantien varteen rakennetaan noin 300 metriä pitkä ja vähintään metrin korkea melukaide,
- olemassa olevaa meluvallia korotetaan siten, että sen korkeus on neljä metriä moottoritien ajoradan pintaa korkeammalla,
- alueen eteläosaan rakennetaan noin 800 metriä meluvallia, jonka korkeus on neljä metriä moottoritien ajoradan pintaa korkeammalla ja
- moottoritietä lähinnä oleviin kortteleihin rakennetaan muuta asuntoaluetta suojaava vähintään kuusi metriä korkea rakenteellinen este.

Jo asemakaavan aloituskokouksessa 3.12.2013 ennakoitiin rakenteellisen meluesteen tarvetta. Tästä johtuen todettiin, että moottoritietä lähimmäksi tulevat uudet korttelialueet voisi olla syytä osoittaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen alueeksi, jolloin rakenteelliset meluvaatimukset eivät kuormittaisi yksityisiä omakotirakentajia. Rivitalojen osuuden kasvattamista pidettiin myös kaavan taloudellisten vaikutusten kannalta järkevänä.

4.3.6. Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) pidettiin julkisesti nähtävillä 26.11. – 20.12.2013. Siitä kuulutettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidettiin myös nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin myös kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä asukasmielipidettä ja kahdeksan viranomaismielipidettä. Seuraavassa on kooste jätetyistä mielipiteistä:

Kasvatus- ja opetusvirasto

Kasvatus- ja opetusvirasto hyväksyy omalta osaltaan kaavan tavoitteet. Ei huomautettavaa.

Kiinteistötoimi

Kaava-alueen pilaantuneet maa-alueet edellyttävät lisätutkimuksia. Alueella on voimassa kaavoituksen käynnistämissopimuksia, jotka tulee huomioida kaavaa laadittaessa. Alueen paikoin hyvin savinen maaperä tulee ottaa huomioon kaavassa. Rakennusalojen tulisi olla vähintään metrin irti tonttien rajoista. AO-tonttien keskikoko tulisi olla n. 1000 m².

Metsähallitus

Suunnitellusta lisärakentamisesta Natura 2000 –alueeseen tulee tehdä asianmukaiset selvitykset. Kevyen liikenteen väylät tulee suunnitella niin, että ne palvelevat kaava-alueen asukkaiden, Risössä kävijöiden ja Eteläisen Kaupunginselän kiertäväksi suunnitellun ulkoilureitin käyttäjien tarpeita. Ampujantie Hevossaarentieltä etelään tulisi jättää pelkästään kevyen liikenteen käyttöön. Natura-alueen ja tonttien väliin tulee jättää viheralue. Autoliikenne uudelle asuntoalueelle tulisi järjestää Hevossaarentietä jatkamalla. Alueelle olisi hyvä osoittaa pysäköintialue, joka palvelisi retkeilijöitä ja alueen asukkaita. Ampumaradan ja moottoritien väliseltä alueelta Natura-alueen läpi kulkevan ojan tulevaa kunnostustarvetta olisi syytä selvittää. Ojan varteen alustavasti suunnitellut lammet lisäävät alueen virkistysarvoja ja toimisivat maisemaan sopivina huleveden lasketusaltaina. Vaasan kaupunki on kertonut kiinnostuksestaan rakentaa kevyen liikenteen väylä moottoritien reunaa pitkin ylikulkusillalle. Sen osalta kaupungin on tehtävä selvitys väylän tarpeellisuudesta, mahdollisista vaihtoehtoisista reiteistä sekä rakentamisen ja käytön aiheuttamista vaikutuksista Natura-alueelle. Selvitys voidaan tehdä osana kaavaprosessia ja se on esitettävä Metsähallitukselle ja ELY-keskukselle jatkokäsittelyä varten.

Museovirasto

Vaasan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa asemakaava-asiassa. Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen nojalla lausunnon asiasta antaa Pohjanmaan maakuntamuseo.

Pohjanmaan museo

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ nojalla kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja museo pitää OAS:ssa mainittuja selvityksiä ja inventointeja riittävinä. Muinaismuistolain nojalla suojeltuja kohteita ja ampumaradan jäljet on huomioitu OAS:ssa. Jatkossa erityistä huomiota kaavatyössä tulee kiinnittää kaavan vaikutuksiin vanhan sataman jäännöksiin ja Vanhan Vaasan kaanaliin.

Pohjanmaan liitto

Asemakaavan tavoitteenasettelu on Vaasan yleiskaavan mukainen. Vanhan sataman asuntoalueen tiivistäminen ja laajentaminen tukee myös Liisanlehdon ja Risön kaupallisia hankkeita. Kaavan pohjaksi laaditut selvitykset luovat hyvät lähtökohdat asemakaavan suunnittelulle.

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto

Sosiaali- ja terveystieteiden virastolla ei ole toimialaansa liittyviä rakennustarpeita kaava-alueella. Suunnittelussa pyydetään kuitenkin huomioimaan yleisesti esteettömyys, hyvä palveluiden saavutettavuus sekä hyvinvointia ja terveyttä tukeva suunnittelu, joka mahdollistaa mm. liikunnan, virkistyksen ja kulttuuritoiminnan.

Vaasan Sähköverkko

Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön sähkönsyöttöä varten alueelle tarvitaan sähköasema. Sopivaa paikkaa ei ole löytynyt Laatuikäytävän osayleiskaavan alueelta. Sähköasemalla toivotaan tonttia Vanhan sataman asemakaavan eteläosaan. Voimalinja voidaan tarvittaessa rakentaa yksipylväisenä esim. Natura-alueella tai moottoritien vieressä, jolloin sen vaatima alue on normaalia kapeampi.

Tilan RN:o 1:43 maanomistaja

Maankäyttöehdotuksessa (Lustila 2012) kyläalueen uudet kadut ja rakennuspaikat on sijoitettu siten, että suuri mäntypuisto säilyy rakentamattomana. Tämä on hieno asia, sillä puistomainen maisema ja poikkeuksellisen hieno puusto hakevat vertaistaan Vaasan seudulla. Hevossaarentie on kapea ja siltä puuttuu kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä tulisi rakentaa Hevossaarentien ja Natura-alueen väliin, jossa on leveät ja loivat luiskat. Näin kesällä tapahtuva merkittävä ulkoiluliikenne ei häiritsisi alueen asukkaita. Ajonopeuksia tulisi myös alentaa esim. ”töyssyillä”. Ehdotuksen sirppimäistä katua voisi tarkastella myös peilikuvana, jolloin kääntöpaikka tulisi moottoritien puolelle ja sen jatkeena olisi luontevaa myöhemmin rakentaa silta yli moottoritien. Tästä olisi lyhyt matka Risön tulevalle kauppa-alueelle ja Runsorin työpaikkoihin.

Tilan RN:o 2:36 maanomistajat

Kaavoituksen myötä näyttää siltä, että viereiset tonttimme tulevat rakennettavaksi. Toivoisimme, että kaupunki lunastaa tieosuuden, joka kulkee meidän tontilla. Voisi ajatella, että viereisestä tontista vastaava alue liitettäisiin nykyiseen tonttiimme.

Tilan RN:o 2:49 maanomistaja

Toivon, että nykyisestä tilasta RNo: 2:49 muodostetaan asemakaavalla kaksi rakennuspaikkaa.

Tilan RN:o 1:52 maanomistaja

Kanavasillantien ja Hevossaarentien liikennejärjestelyitä tulisi parantaa esimerkiksi liikenneympyrällä. Ajonopeudet ovat nykyisellään kovat ja liikennemäärä suuri risteysjärjestelyihin nähden. Hevossaarentien varteen olisi hyvä saada kevyen liikenteen väylä. Myös Hevossaarentien ajonopeuksia tulisi hillitä esim. ”töyssyillä”. Kaava-alueelle toivotaan leikkikenttää. Liikenteen meluhaittoihin olisi kiinnitettävä huomiota.

4.4. Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen tammikuussa valmistunutta meluselvitystä kaavoitus laati muutamia alustavia luonnoksia Vanhan sataman asemakaavaksi. Luonnoksissa kyläalueelle osoitettiin maltillisesti täydennysrakentamista ja Hamnergetin metsäselänne säilytettiin nykyisessä laajuudessaan. Eteläosan laajennusalueelle muotoutui kaksi vaihtoehtoa. Toisessa vaihtoehdossa Hevossaarentieltä etelään joltava Ampujantie osoitettiin laajennusalueen kokoojakaduksi. Kokoojakadun varressa uuden asun-

toalueen keskelle osoitettiin AR-tontteja. Toisessa vaihtoehdossa Hevossaarentien jatke muodosti laajentumisalueen kokoojakadun ja sen parina oli vastakkaiseen suuntaan kaartuva tonttikatu. Tämä vaihtoehto oli hyvin omakotitonttipainotteinen.



Kuvat 34 ja 35. Vanhan sataman ensimmäisiä kaavaluonnoksia vuoden 2013 lopulta.

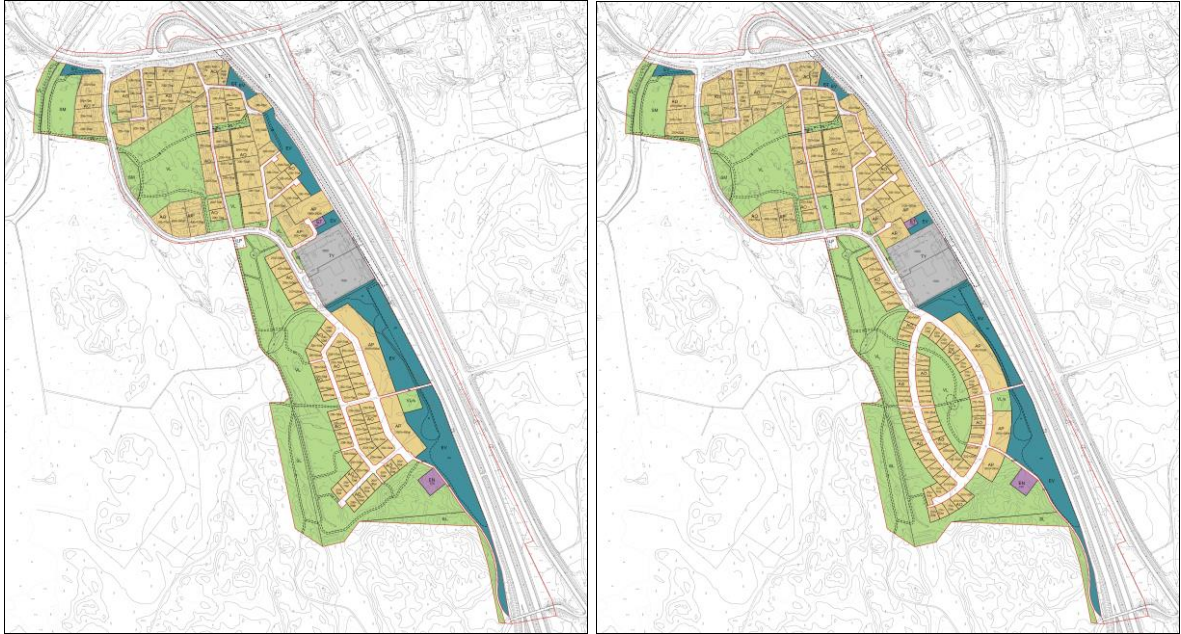
Metsähallituksen antaman ennakkolausunnon perusteella luonnoksia kehitettiin siten, että uuden alueen kokoojakaduksi valittiin ratkaisu, jossa Hevossaarentietä jatketaan etelään. Tammikuussa valmistuneessa meluselvityksessä todetut tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet vaikuttivat suunnitteluun siten, että uuden alueen moottoritietä lähinnä olevat korttelialueet muutettiin AR-alueiksi. Näin rakenteellisen melusuojan vaatimus ei kuormittaisi omakotitontteja.

4.4.2. Alustavia asemakaavaluonnoksia koskeva kokous

Tarkennetut asemakaavaluonnokset, joissa oli myös ehdotus tonttien rakennusoikeuksista, esiteltiin asemakaavakokouksessa 26.3.2014. Ruutu-luonnoksessa oli yhteensä 110 AO-tonttia, joista uusia oli 65. Kaari-luonnoksessa niitä oli vastaavasti 121 kappaletta, joista 75 oli uusia. Uusille rivitalo- ja muille kytketyille asunnoille ruutu-luonnoksessa oli rakennusoikeutta 8.500 k-m² ja kaari-luonnoksessta vastaavasti 8.200 k-m².

Asemakaavakokouksessa esitettiin muun muassa seuraavia luonnoksiin tehtäviä muutoksia ja tarkennuksista:

- Hamnbergetin selänteen pohjoisosaan osoitetaan lisärakentamista kaavatalouden parantamiseksi
- Kasvatetaan uuden alueen keskimääräistä tonttikokoa noin 1.000 m²:iin / tontti
- Tarkennetaan muun muassa leikkialueiden ja yleisten pysäköintialueiden sijaintia
- Poistetaan kaari-luonnoksesta kyläalueella moottoritiealueeseen rajoittuvat uudet rakennuspaiikat
- Muutetaan rivitaloille ja muille kytketyille asunnoille tarkoitettujen kortteleiden merkintä AP:stä AR:ksi
- Varataan uudelle alueelle mahdollisuus rakentaa ryhmäperhepäiväkoti tai korttelipäiväkoti
- Osoitetaan toisessa luonnoksessa liikealueen merkintä KTY:ksi



Kuvat 36 ja 37. Vanhan sataman kaavakokouksessa 26.3.2014 esitellyt alustavat luonnokset ruutu ja kaari.

4.4.3. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavaluonnoksille yhteiset ratkaisut

Kyläalueen kaavaratkaisu perustuu luonnoksissa maltilliseen täydennysrakentamiseen, joka pyrkii säilyttämään kylän suurehkojen tonttien ja vehmaiden puutarhojen luomaa tunnelmaa. Olemassa olevat yksityistiet, esimerkiksi Ampujantie, on osoitettu katualueeksi, jonka leveys on kahdeksan metriä.

Laajennusalueen moottoritietä lähinnä olevat korttelit on uudella alueella osoitettu rivitaloille ja muille kytketyille asunnoille (AR), Näihin tulee rakentaa yhtenäinen ja vähintään kuusi metriä korkea melulta suojaava rakennusmassa tai rakenne moottoritien puoleiseen tontin osaan. Pihat ja autokatokset sijoittuvat tonttien aurinkoiselle länsipuolelle. Näihin kortteleihin ei ole esitetty sitovaa tontinjakoa, minkä on tarkoitus luoda rakennuttajille joustavuutta toteutusvaiheessa.

Hevossaarentien varteen on luonnoksissa osoitettu viisi AO-1 tonttia, joilla rakennusoikeutta on 250+250at. Näiden tarkoituksena on mahdollistaa vähäistä laajempien työtilojen rakentaminen asunnon kanssa samaan pihapiiriin. Suuremmalla talousrakennuksen rakennusoikeudella voisi toteuttaa työtilaa esimerkiksi moottoriajoneuvojen huoltoa, varasto- ja säilytystilojen vuokrausta, kotileipomoa tai käsityötiloja varten.

Kaavaratkaisut mahdollistavat kevyen liikenteen väylän rakentamisen Hevossaarentien itäpuolelle. Väylä jatkuisi uuden alueen läpi aina moottoritien ylittävälle sillalle saakka. Tämä palvelisi alueen sisäistä kevyttä liikennettä, mutta myös täydentäisi osaltaan Vaasan kattavaa pyörätieverkostoa. Väylä toimisi myös osana Eteläisen Kaupunginselän kiertäväksi suunniteltua ulkoilureittiä. Myös Kotisatamantien ja Wahlbäckintien yhdistää molemmissa vaihtoehtoissa kevyen liikenteen väylä, joka lyhentäisi esimerkiksi kävelymatkaa Kanavasillantien bussipysäkille merkittävästi. Ampujantien eteläosa on osoitettu kevyelle liikenteelle tarkoitetuksi ulkoilureitiksi (ur) Metsähallituksen toiveen mukaisesti.

Molemmissa vaihtoehtoissa on mahdollistettu kevyen liikenteen ali- tai ylikulun rakentaminen uuden alueen keskivaiheilta moottoritien toiselle puolelle. Tämä yhteystarve on osoitettu muun muassa Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi molemmissa

vaihtoehtoissa Vanhan Vaasan kanaali ja vanha satamalaitureiden alue sekä kruununaittojen jäänteiden alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SM). Lisäksi vanhan ampumaradan länsipuolelle jäävä valtion omistama maa-alue ja kaava-alueen eteläosa sekä ylikulkusillalle johtavan kevyen liikenteen väylän reuna-alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL), jolle voidaan perustaa Natura 2000 -ohjelmaa toteuttava luonnonsuojelualue.

Molemmissa vaihtoehtoissa on myös Vaasan Sähköverkko Oy:n toivoma sähköaseman rakennuspaikka (EN), jossa rakennusoikeutta on 150 k-m². Se on sijoitettu uuden asuntoalueen kaakkoispuolelle, jonne ajo tapahtuisi kevyen liikenteen väylää pitkin, jossa huoltoajo olisi sallittu ainoastaan sähköasemalle saakka.

Ruutu:

Ruudun ajatuksena on jatkaa Vanha sataman kyläalueen ruutukaavamaista rakennetta myös uudella asuntoalueella. Uuden asuntoalueen kokoojakatuna toimisi Hevossaarentien jatke, joka päättyisi kääntöpaikkaan ennen etelässä alkavaa korkeampaa metsäselännettä. Hevossaarentien jatkeen rinnalla kulkisi etelässä tonttikatu. Uudet korttelit on sijoitettu yhtenäisenä alueena parhaalle mahdolliselle maaperälle. Sekä vanhan ampumaradan että moottoritien puolelle jäävät laajat yhtenäiset viheralueet. Moottoritien varsi on uudella alueella osoitettu suojaviheralueeksi (EV), jonne sijoittuu tarvittava meluvalli (mr) ja hulevesien laskeutus- ja viivytysaltaita (w).

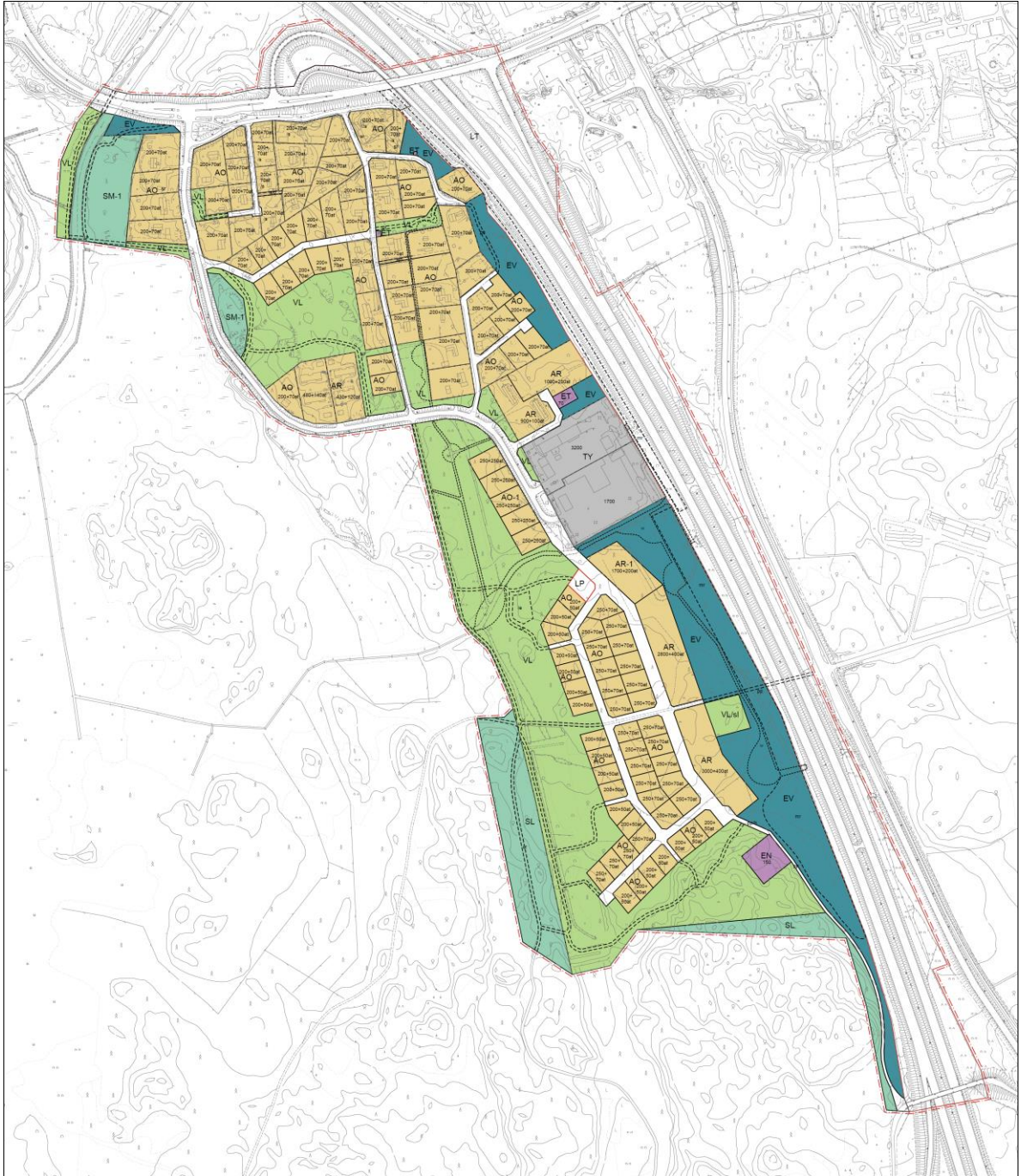
Laajennusalueella moottoritietä lähinnä olevat korttelit on osoitettu rivitaloille ja muille kytketyille asunnoille (AR), joissa on rakennusoikeutta 1700+200at, 2800+400at ja 3000+400at. Näistä ensimmäiseen kortteliin (AR-1) voidaan tarvittaessa rakentaa myös korttelipäiväkotit. Laajennusalueelle on osoitettu yhteensä 46 AO-tonttia, joista hiukan yli puolella on rakennusoikeutta 250+70at ja loppuilla 200+70at.

Kyläalueen korttelit on tarkoitettu erillispientaloille (AO), joilla rakennusoikeutta on asuinrakennuksen osalta 200 ja talousrakennusten osalta 70 kerrosneliometriä. Talousrakennusten kerrosalaa voi käyttää suuremmankin autotallin, tai vaihtoehtoisesti useamman talousrakennuksen, kuten pihasaunan ja huvimajan, rakentamiseen. Kyläalueelle on osoitettu yhteensä 73 AO-tonttia, joista 31 on uusia.

Ruutu-luonnoksessa asumisen ja moottoritien väliin jää koillisessa suojaviheralue (EV), jonka kasvillisuus suojaisi osaltaan kyläaluetta liikenteen haitoilta, kuten melulta ja pienhiukkasilta. Olemassa olevat kaksi vanhempaa rivitaloa saavat seurakseen uusia rivitaloasuntoja, jotka rakennettaisiin moottoritien tuntumaan. Yksityinen maanomistaja on kaavoituksen käynnistämissopimuksella sitoutunut suojaamaan rakennettavat asunnot liikennemelulta omalla tontillaan ja omalla kustannuksellaan. Rivitalotontille rakennettaisiin uusi katu teollisuustontin (TY) ja rivitalotontin (AR) rajalle.

Olemassa oleva liiketoiminta Hevossaarentien varressa on osoitettu teollisuusrakennusten kortteli-alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Rakennusoikeutta TY-tonteilla on 3.200 ja 1.700 kerrosneliometriä, joka mahdollistaisi ainoastaan vähäisen lisärakentamisen.

Hevossaarentien länsipuolella, alueen keskiosassa, on yleinen pysäköintialue (LP), joka palvelisi erityisesti Risön retkeilijöitä, mutta myös virkistysalueelle rakennettavalle leikkipaikalle (le) autolla saapuvia vierailijoita. Pysäköintialuetta voidaan käyttää myös asuntoalueen tarpeisiin esimerkiksi suurten yksityistilaisuuksien yhteydessä.



Kuva 38. Asemakaavaluonnos Ruutu.

Kaari:

Vanhan sataman kyläalueen osalta kaavaratkaisu on hyvin samankaltainen kuin ruutu-luonnoksessa. AO-korttelialueilla rakennusoikeutta on tässä vaihtoehdossa 200+50at, joka on talousrakennusten osalta hieman maltillisempi. Myös Kaari-luonnoksessa kyläalueella on yhteensä 73 AO-tonttia.

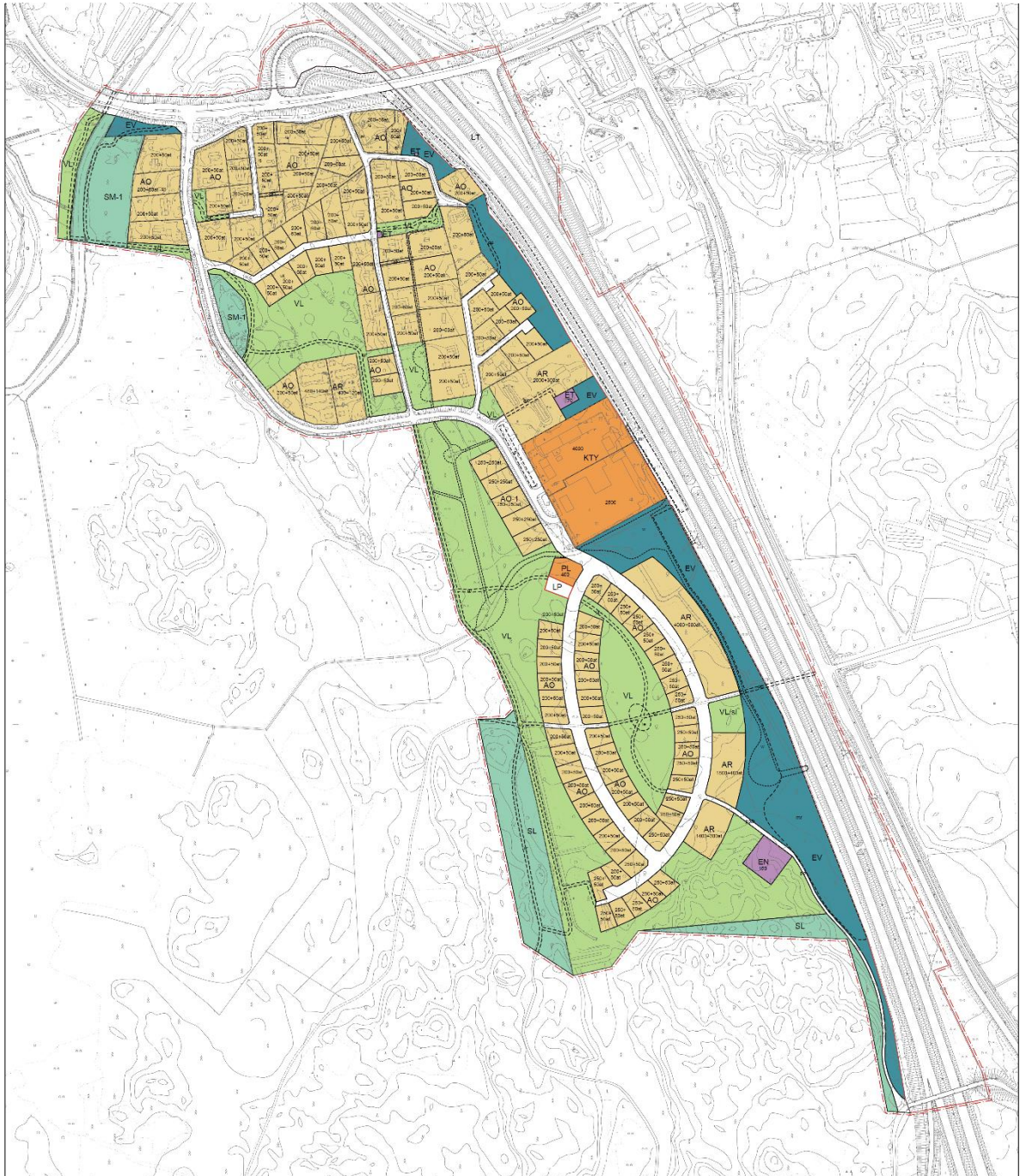
Yksityisen maanomistajan rivitalohanke on toteutettavissa myös kaari-luonnoksen perusteella. Tässä vaihtoehdossa alueelle on osoitettu yksi AR-tontti, jolla sijaitsevat myös jo rakennetut rivitalot. Rakennusoikeutta tällä tontilla on 2.000+300at ja liittymä tontille säilyy nykyisellä paikallaan. Hevossaarentielle varattu katualue on tällä alueella leveä, koska sen itäosaan on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikka, joka palvelisi alueen yritystoimintaa ja tarjoaisi asuntoalueelle vieraspaikkoja.

Olemassa oleva liiketoiminta Hevossaarentien varressa on osoitettu toimitilarakennusten kortteli-alueeksi (KTY). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Rakennusoikeutta KTY-tonteilla on 4.000 ja 2.500 kerrosneliometriä, joka mahdollistaisi lisärakentamista ja / tai rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia.

Hevossaarentien jatke muodostaa uudella alueella pitkän ja loivan kaarteen joka päättyy kääntöpaikkaan vanhan ampumaradan tuntumassa. Sen parina on vastakkaiseen suuntaan kaartuva tonttikatu. Laajennusalueella on yhteensä 51 uutta AO-tonttia, joista hiukan yli puolella on rakennusoikeutta 200+50at ja lopuilla 250+50at. Katujen varressa olevien AO-tonttien sisäpuolelle jää lähivirkistysalue (VL), jonne on sijoitettu ohjeellinen leikkialue. Puistoon olisi pääsy useammasta kohdasta. Tämä puistoalue toimisi suojaisena ja turvallisena ulkoilu- ja leikkialueena erityisesti alueen lapsille. Tätä lähivirkistys-aluetta voisi kehittää hoitotasoltaan hiukan korkeampitasoiseksi ja puistomaisemmaksi, alueen muiden virkistysalueiden jäädessä enemmän luonnontilaan.

Myös kaareissa moottoritietä lähinnä olevat korttelit on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (AR), joihin ei ruutu-vaihtoehdon tapaan ole osoitettu sitovaa tonttijakoa. Kaareissa näitä kortteleita on kolme ja niiden rakennusoikeudet olisivat 4000+500at, 1800+400at ja 1.400+300 at. Näistä kaksi viimeisintä omaavat suhteessa enemmän rakennusoikeutta talousrakennuksille. Näiden pihapiiriin kaava sallisi rakennettavan enemmän esimerkiksi autotalleja tai muuta varastotilaa, ja näissä kortteleissa asuntojen keskikokokin voisi olla luontevasti suurempi. Asunnot voisivat olla esimerkiksi kytkettyjä paritaloja. Kaari-vaihtoehdossa moottoritien varteen jäävä suojaviheralue (EV) on osittain kapeampi kuin ruutu-vaihtoehdossa.

Ruutu-vaihtoehdossa Hevossaarentien länsipuolella uuden asuntoalueen pohjoisosassa on lähipalvelurakennusten korttelialue (PL), jolle voidaan rakentaa esimerkiksi ryhmäperhepäiväkoti tai muita aluetta palvelevia toimintoja. PL-tontin vieressä on yleinen pysäköintialue (LP), joka palvelisi Risön retkeilijöitä ja leikkipaikalle (le) autolla saapuvia vierailijoita. Pysäköintialuetta voidaan käyttää myös asuntoalueen vieraspaikoitukseen.



Kuva 39. Asemakaavaluonnos Kaari.

4.4.4. Natura-arvion tarveharkinta ja vaihtoehtojen vaikutukset luonnonympäristöön

Vanhan sataman asemakaavan asuinrakentamiseen otettavilla alueilla alkuperäinen kasvillisuus poistetaan ja se korvautuu rakentamisen myötä istutettavalla kulttuurivaikuttisemmalla kasvillisuudella. Rakennettavaksi osoitetuilla alueilla myös alueen eläimistö muuttuu. Esimerkiksi linnustoon tulee uusia lajeja, jotka ovat sopeutuneet pesimään ihmisen naapurina. Kaava-alueen rakennetun alueen ympärillä on viheralueita (VL-merkintä), joissa alkuperäiselle eläin- ja kasvilajistolle on varattu yhtenäisiä elinympäristöjä.

Liito-orava kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin suojeltuihin eläinlajeihin. Tämän vuoksi Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa heikentää. Vanhan sataman asemakaava-alueella sijaitseva liito-oravan lisääntymisalue on rajattu ympäristö-

ministeriön ohjeistuksen mukaisesti ja alueen puusto on jätetty luonnontilaiseksi. Suojeluun tarvittavan alueen maastorajaukseen osallistui myös alueellinen ELY-keskus.

Vanhan sataman asemakaava-alueen kasvava asukasmäärä tulee lisäämään jonkin verran läheisen Natura 2000-suojelualueverkostoon kuuluvan Risön alueen virkistyskäyttöä. Asemakaavan suunnittelussa on pyritty vähentämään Natura-alueeseen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Kaavaratkaisussa Natura-alueen paikoitus on järjestetty uudelleen sekä moottoritien ja asuinalueen väliin rakennetaan meluvalli. Tämän lisäksi rakennetun alueen ja Natura-alueen väliin jätetään etelässä ja lännessä suoja-alueita, joista osa voidaan tarvittaessa muuttaa osaksi Natura-suojelualueverkostoa. Asemakaavaluonnosten mukaisilla meluntorjuntatoimenpiteillä Natura-alueelle kantautuva liikenteen melu vähenee 3–5 dB. Myös virkistyskäyttöä ohjataan nykyistä selkeämmin, mikä vähentää maaston kulumista ei-toivotuilla alueilla.

Edellä esitettyjen ratkaisujen perusteella Vaasan kaupungin kaavoitus on arvioinut, että Vanhan sataman kaava-alueen ratkaisujen toteuttaminen ei yksin eikä yhdessä muiden hankkeiden kanssa edellytä Suomen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviota.

4.4.5. Asemakaavaluonnosten muut vaikutukset

Investointikustannukset ja tulot

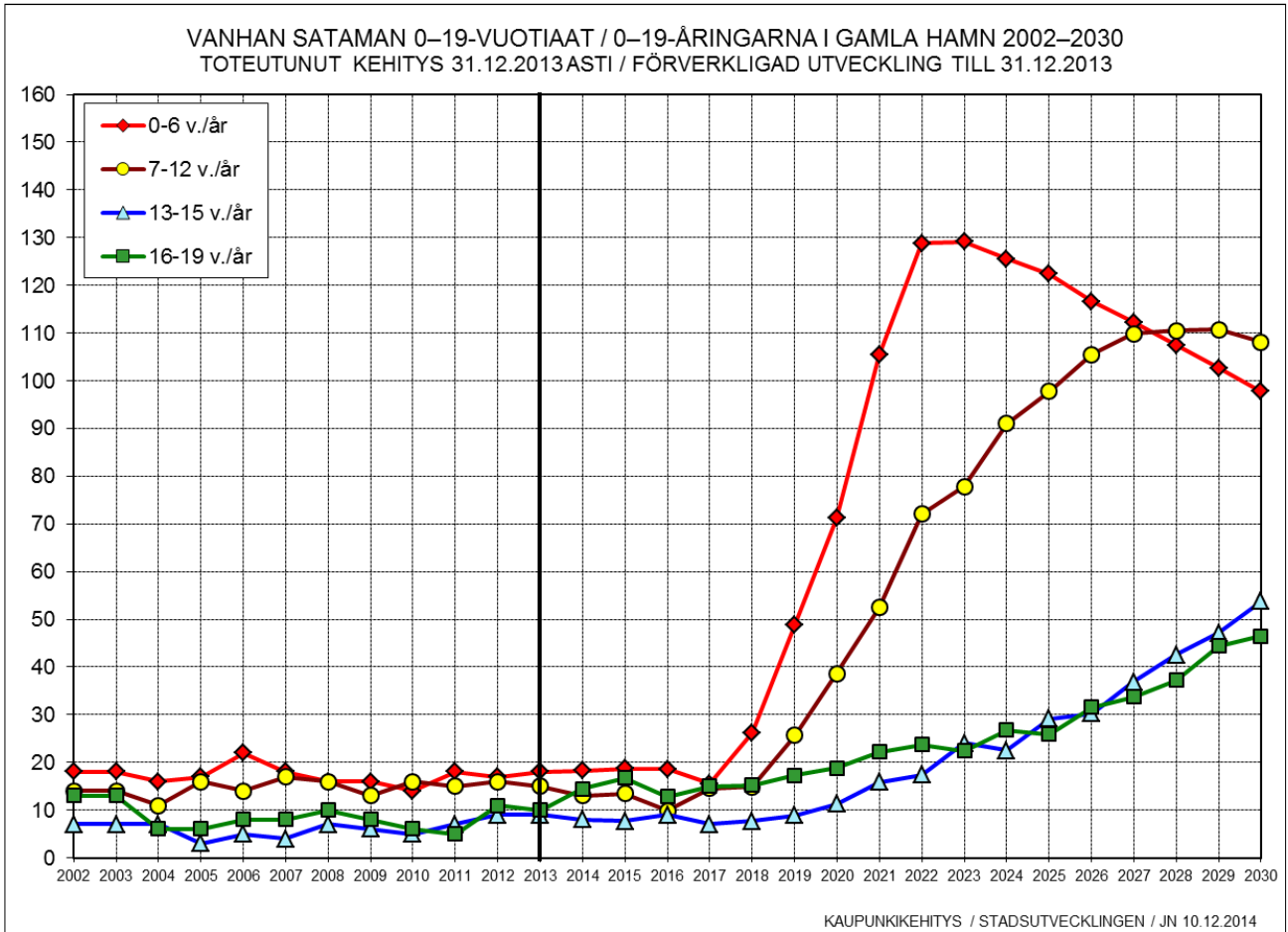
Vaasan kaupungin kuntatekniikka on arvioinut asemakaavaluonnosten kunnallistekniikan rakentamiskustannukset. Laskelmat sisältävät väylävalaistuksen, mutta ei vesihuoltoverkoston rakentamista eikä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksia. Kaikki hinnat ovat alv 0 %. Lisäksi kaupungin kiinteistötoimi arvioi asemakaavaluonnosten toteuttamisesta saatavat tonttien myyntitulot sekä maankäyttömaksut. Investointikustannukset ja tulot taulukossa 1.

| INVESTOINTIKUSTANNUKSET JA TULOT (€): | Ruutu | Kaari |
|--|--------------------|--------------------|
| Kokooja- ja tonttikadut | 1 820 000 | 1 830 000 |
| Vanhan Vaasan kanaalin silta | 70 000 | 70 000 |
| Kiertoliittymä | 300 000 | 300 000 |
| Alikulku | 590 000 | 590 000 |
| Viheralueet ja virkistysreitit | 400 000 | 600 000 |
| Kevyenliikenteen väylät | 250 000 | 190 000 |
| P-alueet | 70 000 | 100 000 |
| Meluntorjunta | 230 000 | 230 000 |
| Hulevesien hallinta | 100 000 | 100 000 |
| Investoinnit yhteensä: | 3 830 000 € | 4 010 000 € |
| Tulot yhteensä | 3 100 000 € | 3 300 000 € |

Taulukko 1. Asemakaavaluonnosten arvioidut investointikustannukset.

Sosiaaliset vaikutukset

Vaasan kaupunkikehitys on arvioinut Vanhan sataman asemakaava-alueen väestönkasvua. Ennuste perustuu asemakaavaluonnoksissa osoitettuun rakentamismäärään ja muiden Vaasan kaupunginosien perusteella luotuun väestöprofiiliin. Kuvasta 36 käy ilmi, että kaavaluonnosten mukainen asuntotuotanto lisää voimakkaasti erityisesti alle kouluikäisten ja ala-asteikäisten lasten määrää alueella. Asemakaavaluonnoksissa onkin mahdollistettu lähipalvelurakentaminen esimerkiksi päivähoitopaikkoja varten.



Kuva 40. Väestöennuste alle 19-vuotiaista Vanhan sataman kaava-alueella.

4.4.6. Yhteenveto vaihtoehtojen vaikutuksista

| Vaikutus | Ruutu | Kaari |
|---|--|--|
| Ihmisten elinolot ja elinympäristö | <ul style="list-style-type: none"> +Tonttitarjonta ja asumisen vaihtoehdot lisääntyvät + Vaihtoehdossa on monipuolisia virkistys- ja ulkoilualueita + Esitetyt meluntorjuntaratkaisut vähentävät liikennemelua | <ul style="list-style-type: none"> + Tonttitarjonta ja asumisen vaihtoehdot lisääntyvät + Vaihtoehdossa on monipuolisia virkistys- ja ulkoilualueita + Esitetyt meluntorjuntaratkaisut vähentävät liikennemelua |
| Maa- ja kallioperä, vesistöt, ilma ja ilmasto | <ul style="list-style-type: none"> + Hulevesien hallintaan on osoitettu parannuksia + Rakentamisen ylijäämämassat voidaan sijoittaa asemakaava-alueen meluvalleihin - Rakentaminen lisää huleveden määrää ja heikentää sen laatua | <ul style="list-style-type: none"> + Hulevesien hallintaan on osoitettu parannuksia, ohjeellista vesialuetta on EV-alueella runsaasti + Rakentamisen ylijäämämassat voidaan sijoittaa asemakaava-alueen meluvalleihin - Rakentaminen lisää huleveden määrää ja heikentää sen laatua |
| Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat | <ul style="list-style-type: none"> + Vaihtoehtojen viheralueet ovat yhtenäisiä + Asutuksen myötä kulttuurikasvillisuus lisääntyy + Asutuksen läheisyydessä viihtyy uutta eläimistöä, erityisesti linnustoa | <ul style="list-style-type: none"> + Asutuksen myötä kulttuurikasvillisuus lisääntyy + Asutuksen läheisyydessä viihtyy uutta eläimistöä, erityisesti linnustoa + Useat hulevesialtaat lisäävät osaltaan luonnon monimuotoisuutta |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>+ Hulevesialtaat lisäävät osaltaan luonnon monimuotoisuutta</p> <p>- Alkuperäisen kasvillisuuden ja eläimistön osuus vähenee</p> | <p>- Alkuperäisen kasvillisuuden ja eläimistön osuus vähenee</p> <p>- Eteläosan viheralueet ovat osittain eriytyneet</p> |
| <p>Alue- ja yhdyskuntarakenne, energiatalous ja liikenne</p> | <p>+ Olemassa oleva kyläasutus tiivistyy</p> <p>+ Asutuksen laajeneminen tapahtuu yhdyskuntarakenteen kannalta edulliselle alueelle</p> <p>+ Vaihtoehto luo hyvät edellytykset kevyelle liikenteelle</p> <p>+ Alueen lisärakentaminen parantaa julkisen liikenteen kannattavuutta</p> <p>+ Väestönkasvu tukee Liisanlehdon kaupallisten hankkeiden toteuttamista ja Risön työpaikka-alueen kehittymistä</p> <p>+ Lisärakentaminen parantaa kaukolämmön rakentamisen kannattavuutta</p> | <p>+ Olemassa oleva kyläasutus tiivistyy</p> <p>+ Asutuksen laajeneminen tapahtuu yhdyskuntarakenteen kannalta edulliselle alueelle</p> <p>+ Vaihtoehto luo hyvät edellytykset kevyelle liikenteelle</p> <p>+ Alueen lisärakentaminen parantaa julkisen liikenteen kannattavuutta</p> <p>+ Väestönkasvu tukee Liisanlehdon kaupallisten hankkeiden toteuttamista ja Risön työpaikka-alueen kehittymistä</p> <p>+ Lisärakentaminen parantaa kaukolämmön rakentamisen kannattavuutta</p> |
| <p>Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö</p> | <p>+ Vanhan sataman kaupunkikuva eheytyy</p> <p>+ Alueen merkittävät kohteet suojellaan asemakaavalla</p> <p>- Kyläalueen maalaistunnelma vähenee jonkin verran</p> | <p>+ Vanhan sataman kaupunkikuva eheytyy</p> <p>+ Alueen merkittävät kohteet suojellaan asemakaavalla</p> <p>- Kyläalueen maalaistunnelma vähenee jonkin verran</p> |

Taulukko 2. Kaavaluonnosten vaikutukset.

4.4.7. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnokset ja alustava asemakaavaselostus pidettiin nähtävillä 20.5.–6.6.2014 kaavoituksen ilmoitustaululla ja internetsivuilla ja niistä pyydettiin ennakkolausunnot viranomaisilta ja yhteistyötahoilta (MRL 62 §, MRA 30 §). Asemakaavaluonnoksista jätettiin yhdeksän mielipidettä ja yhdeksän ennakkolausuntoa:

Kiinteistön RNo 1:52 asukkaat a ja b

Asukkaat ilmaisevat tyytyväisyytensä kaavaluonnoksissa Kotisatamantien ja moottoritien väliin osoitettuun suojaviheralueeseen.

Kaavoituksen vastine: Kyseisen alueen maanomistajan toivomuksen ja aluetta koskevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti alue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Moottoritien meluhaitat ehkäistään korottamalla meluvallia.

Kiinteistön RNo 1:52 asukkaat c ja d

Asukkaat toivovat kaavan toteutuvan Kotisatamantien ja moottoritien välisellä alueella kaavaluonnosten mukaisesti, eli siten, että alue jäisi enimmäkseen metsälle ja että Kotisatamantien ja Wahlbäckin tien välinen ulkoilureitti toteutettaisiin.

Kaavoituksen vastine: Wahlbäckintien ja Kotisatamantien välinen pyörätie merkitään asemakaavaehdotukseen.

Kiinteistön 7:25 maanomistaja

Maanomistaja toivoo lisää tontteja / rakennusoikeutta omistamalleen kiinteistölle.

Kaavoituksen vastine: Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan yksityiselle maanomistajalle voidaan ilman erillistä sopimusta kaavoittaa kaksi omakotitonttia. Ampujantien itäpuolinen maa-alue osoitetaan asemakaavassa viheralueeksi joka turvaa ennen kaikkea hulevesien käsittelyn alueelliset tarpeet.

Kiinteistön 2:74 maanomistaja ja 13 muuta allekirjoittanutta
Allekirjoittaneet haluavat Hevossaarentien ja Bäckmanintien yhdistävän ulkoilureitin poistettavan kaavasta.

Kaavoituksen vastine: Ulkoilureittiä ei merkitä kaavaehdotukseen.

Kiinteistön RNo 1:48 maanomistajat

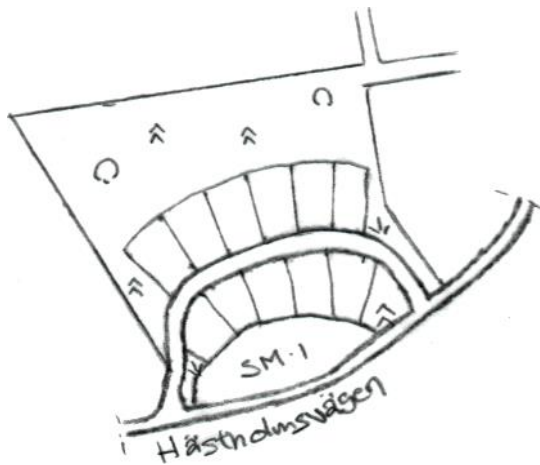
Maanomistajat pitävät Kaari-vaihtoehtoa parempana ratkaisuna uudelle alueelle sen viihtyisyyden vuoksi. Maanomistajat ovat myös tyytyväisiä kaavassa osoitettuihin pyöräteihin ja ulkoilureitteihin sekä Kotisatamantien ja moottoritien väliseen suojaviheralueeseen. Maanomistajat toivovat lisäksi sujuvaa ratkaisua Hevossaarentien ja Kanavasillantien liittymään.

Kaavoituksen vastine: Kyseisen alueen maanomistajan toivomuksen ja aluetta koskevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti alue osoitetaan rakennusmaaksi. Kanavasillantien ja Hevossaarentien liikenteellisiä ratkaisuja tutkitaan yksityiskohtaisesti erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa.

Kiinteistön RNo 7:21 maanomistaja

Maanomistaja vastustaa Hevossaarentien ja Ampujantien yhdistävää katua. Vaihtoehtoisesti maanomistaja esittää, että alueen lisärakentaminen voitaisiin toteuttaa molemmista päistään Hevossaarentiehen liittyvällä kaaren muotoisella kadulla, jonka varteen voitaisiin osoittaa uusia tontteja (kuva 41). Perusteluna tälle on tonttien yhteys viheralueeseen ja liikenteen keskitetty ohjaaminen Hevossaarentielle.

Kaavoituksen vastine: Kyseessä oleva katu muutetaan Hevossaarentiehen liittyväksi päättyväksi tonttikaduksi. Satamakallion (Hamnberget) lakialue jätetään rakentamattomaksi viheralueeksi.



Kuva 41. Kiinteistön RNo 7:21 maanomistajan esittämä vaihtoehto Hamnbergetin alueelle.

Kiinteistön RNo 1:42 maanomistaja

Maanomistaja on solminut kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Maanomistaja toivoo kiinteistölleen osoitetun suojaviheralueen sijaan lisärakentamista ja ilmaisee halukkuutensa neuvotella kaavoituksen käynnistämissopimuksen päivittämisestä tältä osin.

Kaavoituksen vastine: Merkitään kaavaehdotukseen kaksi AP-tonttia suojaviheralueen sijaan. Ratkaisu edellyttää maankäytösopimusta kaupungin ja maanomistajan kesken.

Asunto Oy Vaasan Kotisatama

Asunto-osakeyhtiön hallitus vastustaa kaavaluonnoksissa osoitetun ulkoilureitin linjausta kiinteistön RNo 1:45 itäpuolella ja esittää että se liitetään Hevossaarentien sijaan Ampujantiehen kiinteistö RNo 7:25 kautta.

Kaavoituksen vastine: Ulkoilureittiä ei merkitä asemakaavaehdotukseen.

Logset Oy

Yhtiö toivoo asemakaavan jatkovalmistelussa tutkittavan vaihtoehtoa, jossa sen omistama kiinteistö RNo: 1:46 kaavoitettaisiin asuntotarkoitukseen.

Kaavoituksen vastine: Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi. Työpaikkojen luominen asuntoalueiden yhteyteen on yksi keskeinen keino vähentää liikumistarvetta ja yksityisautoilua. Alue osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), jossa 45 % rakennusoikeudesta saadaan käyttää toimitilojen rakentamiseen. Tontille osoitetaan myös lisärakennusoikeutta.

Kasvatus- ja opetusvirasto

Kasvatus- ja opetusvirasto toteaa ennakkolausunnossaan, että asemakaavaan on syytä varata tontti pientä korttelipäiväkotiä varten, kuten vaihtoehdossa Kaari on tehty.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavaehdotukseen merkitään noin 1.400 neliömetrin kokoinen PL-tontti, joka rakennusoikeus on 500 kerrosneliometriä.

Kiinteistötoimi

Kiinteistötoimi toteaa ennakkolausunnossaan, että Vaihtoehto Ruutu on kaavataloudellisesti parempi muun muassa alueiden rakennettavuuden ja kaupungin toteuttamiskustannusten kannalta. Kiinteistötoimi huomauttaa alueella sijainneiden ampumaratojen pilaantuneista maista ja toteaa tutkimusten jatkuvan kesällä 2014. Kiinteistötoimi toivoo asemakaavassa rakennusalojen ja tonttien rajojen väliin jätettävän vähintään metrin alue, jolloin vältetään rakennusrasitemenettelyt. Lisäksi kiinteistötoimi toteaa ennakkolausunnossaan, että omakotitonttien tulisi olla keskikooltaan noin 1000 neliometriä, jolloin tonttijako ja alueen toteutus on kokemuksen mukaan jouhevaa.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavaehdotus laaditaan Ruutu-vaihtoehdon pohjalta. Rakennusalojen ja tonttien rajojen väliin jätetään yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta vähintään kahden metrin väli. AO-tonttien kokoa kasvatetaan lausunnon mukaisesti.

Metsähallitus

Metsähallituksen näkemyksen mukaan kaavaa on suunniteltu hyvin alueen eri käyttötarkoitukset huomioiden. Ennakkolausunnon mukaan ruutu-luonnos on parempi Natura-alueen ja rakentamisen väliin jäävän laajemman viheralueen ansiosta. Metsähallitus huomauttaa, että Vanhan Vaasan kaanalin varressa sijaitsevalle alueelle tulee lisätä SL-merkintä, koska alue tullaan perustamaan luonnonsuojelualueeksi. Metsähallitus muistuttaa, että alueelle osoitetun ulkoilureitin rakentamisen yhteydessä alueella esiintyvät liito-oravat tulee huomioida. Metsähallitus huomauttaa, että Hevossaa-rentielle tulisi varata yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu osa siltä osin kuin se kulkee Natura-alueen reunassa. Lisäksi metsähallitus huomauttaa, että moottoritien reunaan suunnitellun pyörätien rakentamisen ja käytön vaikutuksista on tehtävä Natura-vaikutusten arvioinnin tarveharkinta. Kaavassa tulee tuoda myös esille, että reitin rakentaminen ei ole mahdollista ennen Metsähallituksen ja ELY-keskuksen hyväksyntää.

Kaavoituksen vastine: Vanhan Vaasan kaanalin alue osoitetaan suojelualueeksi (S), jonka suojeluperusteena ovat sekä kiinteät muinaisjäännökset että luonnonympäristö. Asemakaavan Natura-tarveharkintaa täydennetään. Neuvotteluja ja selvityksiä pyörätien linjauksesta jatketaan yhteistyössä Metsähallituksen ja ELY-keskuksen edustajien kanssa.

Vaasan ympäristöseura

Ympäristöseura pitää positiivisena että kaavaluonnoksissa arvokkaimmat luontoalueet on osoitettu joko suojelualueeksi, lähivirkistysalueeksi tai suojaviheralueeksi. Kaavaluonnos Ruutu huomioi paremmin alueen luonnonarvot Kaari-vaihtoehdon sijoituessa lähemmäksi Natura-aluetta. Uuden asuntoalueen sijoittamiseen Natura-alueen tuntumaan liittyy muun muassa riski puutarhalajien leviämisestä suojelualueelle. Ympäristöseura huomauttaa, että tärkeimmät kaavaselvitykset tulisi asettaa nähtäville kaupungin www-sivuille. Vuoden 2010 luontoselvityksessä asumattomaksi todetut liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueet tulisi ottaa huomioon asemakaavassa. Varsinkin Natura-alueen ja uudisalueen välinen viheralue tulisi säilyttää puustoisena ja erityisesti kuusia ja haapoja

tulisi varjella. Ympäristöseura huomauttaa muutamista liito-oravahavainnoista, joista kaavaselvityksissä ei ole mainintaa. Ympäristöseura pitää hyvänä uudisalueen ja moottoritien sekä uudisalueen ja Natura-alueen väliin jääviä viheralueita, mutta huomauttaa, että liito-oravien reittejä Natura-alueelta aina moottoritien yli Kuninkaankartanon suuntaan tulisi osoittaa asemakaavaan esimerkiksi puustoisina viheralueina.

Kaavoituksen vastine: Kaikilla asemakaavan viheralueilla on tarkoitus säilyttää puustoisia alueita, siten että liito-oravien kulkuyhteydet näillä alueilla säilyvät. Asemakaavassa liito-oravien kulkuyhteydestä Natura-alueelta moottoritien yli Kuninkaankartanon alueelle huolehditaan viher- ja suojelualueiden lisäksi osoittamalla TY-korttelialueelle puilla istutettavaa aluetta. Ympäristöseura on tuonut esiin uusia liito-oravahavainnoita, jotka on tehty kaavaselvitysten jälkeen vuosina 2011–2014. Suurin osa havainnoista sijoittuu asemakaavassa suunnitelluille viheralueille. Lisäksi ympäristöseuran koordinaatein ilmoittama liito-oravahavainno Ampujantien ja Hevossaarentien risteyksen tuntumasta sijaitsee asemakaavassa viheralueella.

Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto toteaa ennakkolausunnossaan, että kaavaluonnokset noudattavat liiton jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiin nostamia periaatteita muun muassa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edistämiseen liittyen. Pohjanmaan liitto toteaa, ettei asemakaava vaikeuta maakuntakaavan toteuttamista.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Pohjanmaan pelastuslaitos nostaa esiin Suomen rakentamismääräyskokoelman E1 määräykset rakennusten välisten etäisyyksien vaikutuksesta paloteknisiin vaatimuksiin. Pelastuslaitos toteaa, että kyseisillä vaatimuksilla on oleellisia vaatimuksia rakennusten suunnitteluun ja sitä kautta alueen ilmeeseen.

Kaavoituksen vastine: Rakennusalat on asemakaavaehdotuksessa suunniteltu siten, että asuinrakennusten väliset etäisyydet ovat pääsääntöisesti yli kahdeksan ja kuitenkin vähintään neljä metriä.

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto

Ei huomautettavaa.

Vaasan Vesi

Vaasan Vesi toteaa ennakkolausunnossaan, että alueen maaperä on hyvin vaihtelevaa. Vesihuollon järjestämisen kannalta ruutu-vaihtoehto olisi helpommin ja pienemmällä kustannuksella toteutettavissa. Wahlbäckintiellä sijaitseva jätevesipumppaamo on siirrettävissä tien toiselle puolelle EV-alueelle kuten kaavaluonnoksissa on esitettykin.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavaehdotus laaditaan Ruutu-vaihtoehdon pohjalta.

Vapaa-aikavirasto

Ennakkolausunnossaan Vapaa-aikavirasto toteaa, että asemakaavaluonnoksissa on hyvin huomioitu puisto- ja lähivirkistysalueet eikä sillä näin ollen ole asiassa huomautettavaa.

4.4.8. Yleisötilaisuus ja suullinen palaute

Kaavaluonnoksista järjestettiin avoin yleisötilaisuus Suvilahden koululla 22.5.2014. Yleisötilaisuudesta ilmoitettiin paikallisissa sanomalehdissä sekä kaavoituksen internetsivuilla asemakaavaluonnosten nähtävillä oloa koskevassa kuulutuksessa. Yleisöä oli paikalla 36 henkilöä ja tapahtumassa kerättiin palautetta ja laadittiin ryhmätöitä, jotka luovutettiin kaavoittajan käyttöön.

Ryhmätyön tehtävänantona oli muodostaa 4–6 hengen ryhmiä ja arvioida yhdessä keskustellen kaavaluonnosten hyviä ja huonoja puolia seuraavista näkökulmista:

Rakentaminen

- Onko tontteja sopiva määrä ja ovatko ne sopivissa paikoissa?

- Onko kaavassa sopivasti omakoti- ja rivitaloasuntoja?
- Miltä rakennuskannan tulisi näyttää (kerrosten lukumäärä, katon muoto, julkisivumateriaalit ja -värit, yms)?
- Pitäisikö rakentaa jotain muuta, mitä?

Luonnonympäristö

- Onko viheralueita riittävästi ja ovatko ne oikeissa paikoissa?
- Onko ulkoilureittejä ja kulkuyhteyksiä riittävästi?
- Onko alueella jokin erityisen hieno kohde, joka tulisi säilyttää?

Tilaisuudessa muodostui kuusi ryhmää, jotka esittelivät näkemyksensä muille ryhmille. Lisäksi neljä ryhmää jätti näkemyksensä kirjallisesti:

Ryhmä 1:

"Pienimmät viheralueet kulkuyhteyksien vuoksi ovat epäolennaisia, riittää että niitä jää kiinteistöjen väliin. Natura-alue tarjoaa riittävät retkeilymahdollisuudet. Kyläalueen tiivistys harkittava uudestaan ja jokaisesta tontista olisi pidettävä kokoukset omistajien ja naapurien kanssa. Vanhan sataman ison viheralueen uusille tonteille uusi sijoitus ja mahdollinen vähentäminen. Alueelle on tehtävä myös eteläinen kulkuyhteys."

Ryhmä 2:

Ryhmä äänesti asemakaavaluonnoksista siten, että ruutu sai kaksi ääntä ja kaari neljä ääntä. Ryhmä piti positiivisena melusuojauksen huomioon ottamista, viheralueita ja Kotisatamantien ja moottoritien väliin jäävää metsäaluetta. Negatiivisena ryhmä näki Hevossaarentien kasvavan liikennemäärän ja ilmaisi huolensa kasvavista nopeuksista ja kadun riittävästä leveydestä. Ryhmä toivoi myös Hevossaarentien kevyen liikenteen väylää sijoitettavan Natura-alueen puolelle. Ryhmä halusi kiinnittää lisäksi huomiota Natura-alueen paikoitusalueen riittävyteen ja Hevossaarentien kunnostukseen ja mahdollisiin hidastetöyssyihin.

Ryhmä 3:

"Hevossaarentien kevyenliikenteen väylä Natura-alueen puolelle. Hamnbergetin alueelle vaihtoehtoinen ratkaisu (kuva 37). Hevossaarentielle hidasteita. Uusi ja vanha alue tulee jakaa siten, että udelle alueelle kulku tapahtuisi ainoastaan eteläisen sisääntulon kautta. Kaari-vaihtoehto on parempi kuin ruutu. Meluntorjunta on hyvä juttu."

Ryhmä 4:

"Hevossaarentien ja Ampujantien välinen tie tuo ylimääräistä turhaa ajoa Ampujantien alueelle. Monelta vanhalla talolta lähtee oikeus käyttää viheraluetta ja luonnoksissa useampi menettää kuin saa. Mikä idea tällä tiellä on? Jos tie tulee, niin hienot kiviaidat, joita on yritetty suojella Ampujantie 16:sta ja 20:n välissä tuhoutuisivat. Kaarimalli on parempi kuin ruutumalli. Uudelta alueelta tulee n. 90 uutta autoa Kanavasillantien risteykseen. Tielle on jo nyt vaikea päästä, varsinkin kahdeksan aikaan. Lapsilla on hankaluuksia päästä Kanavasillantien bussipysäkille. Kannatetaan eteläistä ajo-yhteyttä. Kannatetaan Hamnbergetin alueen vaihtoehtoista mallia (kuva 39).

4.4.9. Työkokous 28.8.2014

Vaasan kaavoitus järjesti muun muassa Vanhan sataman asemakaavaa koskevan työkokouksen Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa 28.8.2014. Kokouksessa oli myös läsnä myös Metsähallituksen edustus. Kokouksessa päätettiin järjestää maastokatselmus moottoritien ylikulkusillalle johtavan pyörätien osalta.

4.4.10. Maastokatselmus 17.9.2014

Kaavoituksen, Metsähallituksen ja ELY-keskuksen edustajat suorittivat maastokatselmuksen, jonka tarkoituksena oli tarkentaa käsitystä eteläisen pyörätien alueen mahdollisista luontoarvoista ja tutkia sopivaa linjausta pyörätielle. Maastokatselmuksessa todettiin, että luontevin paikka pyörätielle on riista-aidan yhteydessä. Todettiin, että hiukan pohjoisempaan pyörätie voi kaartaa metsäalueen sisään alueella havaittua vanhaa metsäkoneuraa mukailien.

4.4.11. Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet, kokous 27.10.2014

Asemakaavaaluonnoksista saadun palautteen sekä kaupungin yksikköjen lausuntojen perusteella kaavoitus päätti valmistella alustavaa asemakaavaehdotusta Ruutu-kaavaaluonnoksen pohjalta. Vanhan sataman alustavaa kaavaehdotusta käsittelevä kokous järjestettiin 27.10.2014. Kokouksessa olivat edustettuina kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, Vaasan Vesi, Vaasan Sähköverkko ja Pohjanmaan museo.

Kokouksessa käytiin lyhyesti läpi kaavaaluonnoksista saadut mielipiteet ja ennakolausunnot. Kaavoitus esitteli alustavan asemakaavaehdotuksen ja samalla perusteli ehdotusta suhteessa kaavaaluonnoksista saatuun palautteeseen. Asemakaavaehdotuksen valintaa Ruutu-luonnoksen pohjalta ei kyseenalaistettu kokouksessa.

Kiinteistötoimi toi esille, että pilaantuneiden maiden tutkimuksissa löydetty kohonneet pitoisuudet sijaitsevat VL-alueilla. Tonttimaa on tutkimusten perusteella puhdasta. VL-alueiden pilaantuneiden maiden käsittelyyn on kaksi vaihtoehtoa: sijoittaminen asemakaavassa osoitettuun meluvalliin EV-1-alueelle tai kuljettaminen Stormossenille. Lisäksi kiinteistötoimen edustaja totesi, että maankäyttö-sopimusneuvottelut alueen maanomistajien kanssa ovat kesken, ja näin ollen kaavaehdotusta ei tulisi viedä suunnittelujaostoon ennen kuin neuvottelut ovat edenneet.

Kuntatekniikka esitti, että kaavoittaja selvittää vielä tarkemmin miten vastuut ja luvat hoidetaan kaava-alueen läpi virtaavan valtaojan kunnossapitoon liittyen. Lisäksi kuntatekniikan edustaja esitti, että kaavoittaja tutkisi mahdollisuutta sijoittaa ylijäämämaita myös vanhan ampumaradan alueelle. Myös Wahlbäckintien ja moottoritien välissä olevien kaupungin omistamien EV-alueiden osoittamista tonteiksi päätettiin vielä harkita. Vaasan Vesi totesi, että kaavassa osoitetut ratkaisut ovat vesihuollon kannalta toteutettavissa. Sovittiin, että kaavaan merkittävät rasitteet katsotaan vielä kaavoittajan ja Vaasan Veden edustajan kanssa läpi.

Kuntatekniikka esitti, että kapeita viheralueita Hamnbergetin alueella voitaisiin liittää osaksi tonttia. Todettiin, että tämä voi tulla kyseeseen, kunhan taataan Hamnbergetin viheralueen saavutettavuus. Lisäksi päätettiin tarkistaa vielä EV-alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen kaavamerkintä. Vaasan Sähköverkon edustaja totesi, että kaavaehdotus mahdollistaa tarvittavien muuntamoiden rakentamisen hyvin VL-alueille osoitetuilla ohjeellisilla muuntamon rakennusaloilla. Hevossaarentien eteläpään osoitetun muuntamon rakennusala päätettiin siirtää katualueen itäpuolelle. Kaava-alueen eteläosaan sijoitetun sähköaseman ja uuden 110 kV:n voimalinjan suunnittelun on tarkoitus jatkua yhteistyössä Metsähallituksen ja kaavoituksen kanssa.

4.4.12. Yritysalueen kehittäminen

Vuoden 2014 lopulla kaupunki kutsui yritysalueen edustajat neuvotteluun kaavan sisältöä koskien. Neuvottelussa nostettiin esiin mahdollisuus kaavoittaa yritysalue asuntorakentamiselle tai vaihtoehtoisesti alueen hankkiminen Vaasan kaupungin omistukseen. Kaupungin ja yrityksen johdon välisiä neuvotteluja jatkettiin useaan eri otteeseen vuoden 2015 aikana. Alueen hankintaan liittyvistä kehittämismahdollisuuksista, kustannuksista ja mahdollisista tuloista sekä riskeistä laadittiin kaavoituksen, kiinteistötoimen ja talotoimen työnä arvio, jonka pohjalta kaupunki teki alueesta ostotarjouksen.

Yrityksen hylättyä tarjouksen loppuvuodesta 2015, kaupunki päätti jatkaa asemakaavoitusta yritysalueen osalta jo aikaisemmin linjattujen periaatteiden mukaisesti.



Kuva 42. Havainnekuva Vanhan sataman kyläalueesta lintuperspektiivistä kohti kaakkoista.

4.5. Asemakaavaehdotuksen ja tonttijaon julkinen nähtävilläolo

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti asemakaavaehdotuksen ja tonttijaon julkisesti nähtävälle asettamisesta kokouksessaan 19.1.2016 § 10. Materiaali pidettiin julkisesti nähtävillä 9.3.–8.4.2016 (MRL 65 §, MRA 27–28 §). Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin, maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ja asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Asiasta jätettiin viisi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa.

Kiinteistön RNo 7:24 maanomistajat

Kiinteistön omistajat vastustavat tontin osan muuttamista lähivirkistysalueeksi ja tonttiliittymän siirtämistä Ampujantieltä Kotisatamantielle.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaan lisätään merkintä ajoyhteydestä, jolla sallitaan nykyisen liittymän käyttö. Lähivirkistysalue säilytetään ennallaan, sillä alueelle on asemakaavassa osoitettu merkintä hulevesien luonnonmukaista käsittelyä varten, minkä vuoksi alueesta on tarpeen muodostaa yhtenäinen ja käyttötarkoitukseen sopivan kokoinen. Lisäksi muutoksella tasapuolistetaan alueen tonttikokoja ja järkevöitetään kyseisen tontin muotoa. Lähivirkistysalueeksi osoitettava kiinteistön osa ei ole puutarhamaisesti hoidettua pihamaata.

Kiinteistöjen RNo 7:25 ja 7:34 maanomistajat

Kiinteistöjen omistajat vastustavat tilan RNo 7:25 etelä- ja itäosan osoittamista lähivirkistysalueeksi.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaan on merkitty kaksi uutta tonttia tilalle RNo 7:25 maanomistajan luonnosvaiheessa jättämän mielipiteen johdosta. Kaupungin maapolitiittisten periaatteiden mukaan alueelle voidaan osoittaa kaksi uutta omakotitonttia ilman maankäyttö Sopimusta. Loput alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jossa varaudutaan myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn.

Vaasan ympäristöseura

Ympäristöseura on huolestunut uuden rakentamisen vaikutuksista Natura-alueeseen. Negatiiviset vaikutukset aiheutuvat Ympäristöseuran muistutuksen mukaan virkistysalueen lisääntyvästä käytöstä, vapaana kulkevista koirista ja kissoista sekä vieraslajien leviämisestä Natura-alueelle. Ympä-

ristöseura toivookin kaupungilta aktiivista tiedottamista vieraslajien leviämisen ehkäisemiseksi. Lisäksi Ympäristöseura ehdottaa, että liito-oravien kulkuyhteys Natura-alueelta moottoritielle saakka merkitään suojeltavaksi viheralueeksi (VL/s) vähintään 50 metriä leveänä käytävänä LP-1 -alueen ja AR-korttelin numero 20 pohjoisosan kohdalle. Myös Ampujantien ja Hevossaarentien risteuksen tuntumassa olevien liito-oravahavaintojen alue tulisi merkitä suojeltavaksi viheralueeksi (VL/s).

Kaavoituksen vastine:

Retkeilyalueen käytön lisääntyminen asuntoalueen rakentumisen myötä on verrattain vähäistä ottaen huomioon, että alueen käyttäjäkuntana on koko Vaasa ja alueen matkailijat. Lisäksi retkeilyalueen reitit ovat hyväkuntoisia ja maastoon selvästi merkittyjä, mikä vähentää riskiä maaston kulumisesta reitistön ulkopuolella. Laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta on tullut voimaan 1.1.2016. Asemakaava on valmisteltu pääosin ennen lain voimaantuloa. Asemakaavassa osoitetun uuden asuntoalueen ja Natura-alueen väliin on kuitenkin osoitettu ulkoilu- ja virkistymetsänä hoidettava lähivirkistysalue (VL). Vieraslajien leviäminen uudelta asuinalueelta Natura-alueelle pystytään katkaisemaan viheralueella, sillä alueen hoidosta ja ylläpidosta vastaava kaupungin viheralueyksikkö kykenee havaitsemaan ja reagoimaan mahdollisesti leviäviin vieraslajeihin. Lisäksi asemakaavan rakennustapaohjeeseen lisätään tietoa vieraslajeista alueen tulevia asukkaita silmälläpitäen. Kaavoitus katsoo, että ympäristöseuran esille tuomat liito-oravien esiintymisalueet ja siirtymäreitit ovat kaavaratkaisussa riittävästi turvatut. Liito-oravien reviirin ydinalueet ja suojelualuerajaukset on määritelty alueellisen ELY-keskuksen asiantuntijan ja kaupungin virkamiesten yhteisellä maastokäynnillä liito-oravakartoituksen valmistumisen jälkeen. Asemakaava-alueella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on otettu huomioon ympäristöministeriön kunnille antaman ohjeistuksen mukaisesti (YM/1/501/2005). Kyseiset alueet on osoitettu lähivirkistys- tai suojaviheralueiksi ja niiden hoitoluokituksissa alueet on määritelty hoidettavan puustoisina metsäalueina. Lisäksi liito-oraville on tarjolla vaihtoehtoisia kulkuyhteyksiä Risön ja Kuninkaankartanon välillä kaava-alueen eteläosassa ja välittömästi kaava-alueen eteläpuolella.

Logset Oy

Logset Oy ei hyväksy kaavaratkaisua, koska se vaikeuttaa merkittävästi alueella sijaitsevan toimipisteen teollista toimintaa. Yrityksen näkemyksen mukaan kaavamerkintä TY ei tue toiminnan kehittämistä eikä anna sille toimintaedellytyksiä. Yritys huomauttaa että kaavassa ei ole huomioitu TY-alueen aiheuttamaa melua. Yritys vaatii kaavan palauttamista valmisteluun maankäyttö- ja rakennuslakiin ja hallintolakiin viitaten.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaehdotuksessa Hevossaarentiellä sijaitseva teollisuus- ja varastotoimintaa harjoittavat kiinteistöt on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä on haluttu sallia alueen nykyinen käyttö ja kehittäminen, mutta myös varmistua siitä, että alueen käyttö tulevaisuudessa ei muutu ympäröivää asumista häiritseväksi. Kyseessä olevalle kiinteistölle on osoitettu lisärakennusoikeutta noin 850 kerrosneliometriä. Lisäksi alueen kerrosalasta 45 % sallitaan käytettävän toimitiloja varten. Kaavan muuttamiselle ei katsota olevan aihetta, sillä yritys ei muistutuksessaan esittänyt toivomusta kaavamerkinnästä tai alueen käyttötarkoituksesta. Lisäksi valittu ratkaisu on linjassa Vaasan yleiskaavan 2030 kanssa, jossa alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi, jonka kerrosalasta korkeintaan 30 % sallitaan käytettävän asuntorakentamiseen.

Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur (jäljempänä SÖFUK)

SÖFUK toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. SÖFUK haluaa kuitenkin lisätä, ettei kaavoituksella jatkossakaan tulisi vaarantaa sen mahdollisuuksia harjoittaa maanviljelyä ja kotieläintaloutta omistamillaan mailla.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Anvia Oyj

Anvia muistuttaa, että sillä on asemakaavoitettavalla alueella maahan upotettuja kaapeleita. Anvia toivoo että olemassa olevat telerakennelmat voitaisiin mahdollisimman pitkälti säilyttää nykyisillä paikoillaan. Muilta osin Anvialla ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Olemassa olevat kaapelit ja niiden mahdolliset siirtotarpeet huomioidaan alueen kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.

Vaasan Vesi

Vaasan Vesi toteaa, että vesihuoltoverkoston rakentaminen alueelle tulee olemaan maaperäolosuhteiden vuoksi haasteellista. Tämän vuoksi olemassa olevaa, osittain yksityisten maanomistajienkin rakentamia vesihuoltolinjoja pitää pyrkiä hyödyntämään. Vaasan Vesi ei näe järkevänä asemakaavoittaa yksityisille maanomistajille tontteja. Korttelialueille sijoituvia vesihuoltolinjoja varten asema-kaavaan tulee perustaa rasitealueet (10 m). Osa johdoista voidaan myös siirtää järkevin kustannuksin. Olemassa olevat johdot on huomioitava myös meluntorjuntaa suunniteltaessa.

Kaavoituksen vastine:

Alueen yksityistä maata asemakaavoitetaan kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti. Johtorasitteet tarkistetaan kaavakarttaan yhteistyössä Vaasan Veden kanssa.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskus toteaa, että Vanhan sataman alue on hyvä täydennysrakentamiskohde. Asemakaavan laadinta on alueelle ajan saatossa myönnettyjen suunnittelutarveratkaisujen johdosta positiivinen asia. ELY-keskus toteaa, että asemakaavaselostuksesta puuttuu arvio kaava-alueen uudesta asukasmäärästä ja huomauttaa, että mitoitus vaikuttaisi ylittävän Vaasan yleiskaavassa 2030 alueelle arvioidun asukasmäärän. Ely-keskuksen mielestä Satamakalliontien uudisalue ei ole sovelias sen sijoituessa osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen pirstossa Hamnergetin viheraluetta. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja tulisi myös merkitä asemakaavaan. ELY-keskus huomauttaa puutteista Natura-arvion tarveharkinnassa ja muun muassa sähköasemaan liittyvissä selvityksissä ja kaavamerkinnoissa. ELY-keskus on myös huolissaan pilaantuneiden maiden vaikutuksista Natura-alueeseen ja sen kannan mukaan myös Natura-alueella sijaitsevat pilaantuneet maa-alueet olisi kunnostettava. ELY-keskus suosittelee viranomaisneuvottelun järjestämistä ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaselostuksen kohdassa 4.4.5. on esitetty tilastollinen arvio Vanhan sataman alle 19-vuotiaiden lukumäärän kehityksestä. Tämän ja kaavan mitoituksen perusteella alueen asukasluvu kasvaa suuruusluokkaan 600–800 asukasta toteutuvasta asumisväljyydestä riippuen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaava ei ole ristiriidassa Vaasan yleiskaavan kanssa, sillä se kaavoitetaan pien-alovaltaiseksi asuinalueeksi yleiskaavan mukaisessa laajuudessa. Yleiskaavan selostuksessa esitetyt asukasmäärät ovat viitteellisiä arvioita eivätkä ne ole asemakaavoitusta ohjaavia kaavamääräyksiä. Satamakallion alueen rakentaminen on sovitettu alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin eikä alueen kaavoittaminen pelkästään virkistysalueeksi olisi kaavatalouden eikä tiiviin yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kannattavaa. Alueen rakentamisen laajuus ja sijoittuminen on lähtöisin alueen asukkaiden kannattamasta ajatuksesta, eikä asiaa koskien jätetty yhtäkään muistutusta. Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön raja merkitään asemakaavaan. Viranomaisneuvottelu järjestetään ELY-keskuksen esityksen mukaisesti. Kaavassa varaudutaan pilaantuneiden maiden sijoittamiseen meluvalliin. Pilaantuneiden maiden käsittelystä päätetään lopullisesti kunnallisteknisiä töitä suunniteltaessa. On siis myös mahdollista, että pilaantuneet maat puhdistetaan. Natura-alueen pilaantuneet maat omistaa valtio, joka on myös pilaantuneisuuden aiheuttajataho, joten Vaasan kaupunki ei ota kantaa kyseisten alueiden puhdistamiseen. Kaavoitus katsoo, että asemakaavaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat on laadittu sen tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävässä laajuudessa MRL 9 §:n mukaisesti. Sähköasemalle varattu energiahuollon alue (EN) säilytetään kaavassa ennallaan, koska sillä halutaan varautua tule-

vaisuuden infrastruktuurin rakentamistarpeisiin. Alueelle voidaan tarvittaessa toteuttaa sähkönjakelun sijaan tai sen lisäksi muutakin yhdyskuntatekniikkaa. Sähköaseman rakentaminen alueelle ei muutoinkaan ole mahdollista ilman erillistä suunnittelu- ja lupaprosessia, jossa selvitetään myös sähköjohtojen sijoitus ja hankkeen ympäristövaikutukset.

Pohjanmaan museo

Maakuntamuseo katsoo, että alueen suunnittelussa on huomioitu pääosin alueen arvokas kulttuuriympäristö ja merkittävä historia. Suurin osa uudisrakentamisesta on sijoitettu alueen eteläosaan ja kyläaluetta täydentävä rakentaminen on mittakaavaltaan alueelle soveltuvaa. Museo ei puolla Satamakallion uudisaluetta ja esittääkin sen harkitsemista uudelleen, sillä rakentaminen sijoittuisi hyvin lähelle muinaismuistoja ja pienentäisi Satamakallion viheraluetta. Museo huomauttaa, että valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta ei kokonaisuudessaan ole huomioitu asemakaavassa. Lisäksi maakuntamuseo pyytää tarkistamaan Vanhan Vaasan kanaalia ja kiinteistä muinaisjäänöksiä koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaan merkitään valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alue. Satamakallion alueen rakentaminen on sovitettu alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin eikä alueen kaavoittaminen pelkästään virkistysalueeksi olisi kaavatalouden eikä tiiviin yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kannattavaa. Alueen rakentamisen laajuus ja sijoittuminen on lähtöisin alueen asukkaiden kannattamasta ajatuksesta, eikä asiaa koskien jätetty yhtäkään muistutusta. Kaavassa määrätään, että katu- ja viheralueisiin rajoittuville tontin rajoille tulee istuttaa pensasaita tai rakentaa luonnonkivimuuri tai säleaita. Näin ollen Satamakallion uudisalue tulee rajatuksi muinaismuistoalueen suuntaan, mikä osaltaan turvaa niiden koskemattomuutta. Lisäksi tarkistetaan muinaismuistoja koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä museon lausunnon mukaisesti.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitos suosittelee paloturvallisuuden ja rakentajien edun kannalta, että asuinrakennusten rakennusalojen välinen etäisyys olisi vähintään kahdeksan metriä ja että talousrakennuksen rakennusalojen etäisyys naapuritontin asuinrakennukseen olisi vähintään neljä metriä.

Kaavoituksen vastine:

Muutamaa yksittäistä poikkeusta lukuun ottamatta asemakaavan rakennusalat on suunniteltu pelastuslaitoksen esittämän periaatteen mukaisesti.

Sosiaali- ja terveystoimi

Sosiaali- ja terveystoimi ilmoittaa lausunnossaan, ettei sillä ole omaan toimialaansa liittyviä rakennustarpeita asemakaavoitettavalla alueella. Sosiaali- ja terveystoimi toivoo parannusta alueen julkiseen liikenteeseen siten, että pitkä etäisyys olemassa olevalle bussipysäkillä ei rajoittaisi alueen asukkaiden liikkumista. Lisäksi lausunnossa todetaan, että alueen lähiympäristö mahdollistaa hyvät liikkumisen, virkistyksen ja vapaa-ajan toiminnat. Kanavasillan tien ja Rinnakkaistien rinnalla todetaan olevan hyvät kevyen liikenteen väylät keskustan suuntaan. Lausunnossa todetaan, että moottoritietä lähinnä oleville alueille saattaa ajoittain aiheutua melu- ja pölyhaittaa.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Vaasan tekninen lautakunta

Tekninen lautakunta toteaa lausunnossaan, että kaavaselostuksessa esitetty Vanhan sataman toteuttamisjärjestys on järkevä. Eteläisen rivitalo- ja pientaloalueen toteuttaminen voi siirtyä myöhäisemmäksi liittyen laatukäytävän, Risön ja Liisanlehdon kehittämiseen. Kaavaselostuksessa esitetyssä taloudellisissa vaikutuksissa on laskettu vesihuoltoverkoston, hulevesien hallinnan ja hulevesijärjestelmän rakentamisen osalta kustannuksia 1.050.000 €. Nämä kustannukset tulee kattaa vesi- ja viemäriverkoston liittymis- ja käyttömaksuilla sekä hulevesimaksulla. Liittymis- ja muita maksuja ei ole kuitenkaan huomioitu taloudellisten vaikutusten yhteydessä. Kiinteistövero alueen ollessa täysin rakentunut on noin 100.000 € vuodessa. Katutilan kannalta tärkeät asiat on huomioitu

asemakaavaehdotuksessa. Alueen olemassa olevat ojat viivytysaltainen on otettu asemakaavaehdotuksessa huomioon. Kuntatekniikkaa huolettava viereisen Natura- alueen läpikulkevan ojan kapasiteetti mikä ei tule riittämään, koska kyseiseen ojaan purkaa koko alueen hulevesijärjestelmä. Koko kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarvio on 4,38 milj. €.

Kaavoituksen vastine:

Natura-alueen läpi kulkevan ojan perkauksen suunnittelu- ja lupaprosessi on käynnistetty yhteistyössä kaavoituksen, kuntatekniikan ja Metsähallituksen kanssa keväällä 2016. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

4.6. Asemakaavaan nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on edellä kappaleessa 4.5. mainituin perustein tehty seuraavat tarkistukset:

- Vanhan Vaasan kanaalin aluevarausmerkintä on muutettu suojelualueesta (S) muinaismuistoalueeksi (SM). Kaavamääräystä on täsmennetty Pohjanmaan museon lausunnon mukaisesti.
- Muinaismuistoja koskevaa merkintää on muutettu ja kaavamääräystä on täsmennetty Pohjanmaan museon lausunnon mukaisesti.
- Tontin 37-12-7 kaavamerkintää on täsmennetty siten, että tontilla saa asuntojen lisäksi rakentaa palveluasuntoja, hoivakoteja ja muita asumismuotoja sekä niihin liittyviä palveluja.
- Asuinpientalotonttien rakennusoikeus korttelissa numero 12 on muutettu tehokkuusluvun sijaan rakennusoikeudeksi. Rakennusoikeus on muutoksen myötä vähentynyt.
- Asemakaavaan on lisätty valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön raja.
- Tontille 37-11-9 (7:24) on lisätty ajoyhteys.
- Johtorasite on lisätty tontille 37-4-5 (2:77) ja poistettu tonteilta 37-12-8 (1:38), 37-16-1 (1:53) ja 37-16-2 (1:46).

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, eivätkä ne anna aiheutta uuden kuulemisen järjestämiselle.

4.7. Oikaisukehotuksen johdosta tehdyt tarkistukset

Vanhan sataman asemakaava ja tonttijako hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.12.2017 § 136. Ennen valitusajan päättymistä Vaasan ympäristöseura toimitti Vaasan kaavoitukselle ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle tietoja liito-oravan esiintymisestä alueella, joka asemakaavassa oli osoitettu pientalojen korttelialueeksi. ELY-keskus teki edellä mainitusta päätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen, koskien liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa korttelissa numero 14 ja liikennealuetta koskevaa melumerkintää.

Oikaisukehotuksen johdosta kaupungin ja ELY-keskuksen edustajat neuvottelivat 5.2.2018 asemakaavaan tarvittavista muutoksista. Tällöin sovittiin, että liikennealuetta koskeva melumerkintä siirretään liikennealueen rajalle ja erillinen desibelimääräys (55 dB) poistetaan. Näillä muutoksilla ns. Pitkämäen eritasoliittymän ja mahdollisen uuden liittymärapin suunnitteluun saadaan enemmän liikkumavaraa. Melumerkinnän muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia, sillä vastuu riittävästä meluntorjunnasta on uudisrakentamisen osalta joka tapauksessa tontin omistajalla.

Oikaisukehotuksessa esille tuodun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan varmistamiseksi järjestettiin kaavoituksen ja ELY-keskuksen edustajien kesken maastokäynti 20.2.2018. Maastokäynnillä sovittiin ja muistiin merkittiin, että molempia tontteja, eli korttelia nro 14 kokonaisuudessaan siirretään etelään neljä metriä. Näin havaitut kolopuut, yhtä lukuun ottamatta, jäävät tontin 14-1 pohjoispuolella

olevalle viheralueelle. Lisäksi rakennusalan ja tonttirajan väliset alueet tontin 14-1 pohjoisreunalla ja tontin 14-2 eteläreunalla, sekä molempien tonttien Ampujantietä vasten oleva sivu 10 metrin leveydeltä merkitään alueeksi, jossa puusto on säilytettävä.

Korttelin 14 tontit sijaitsevat yksityisellä maalla. Tätä ympäröivät lähivirkistysalueeksi varatut alueet ovat joko saman maanomistajan tai Vaasan kaupungin hallinnassa. Edellä mainitut muutokset asemakaavaan ja tonttijakoon ovat teknisluonteisia ja vaikutuksiltaan vähäisiä. Näin ollen asemakaavaehdotusta ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville, vaan muutosten johdosta kuullaan asianosaisia maakäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti erikseen.

4.8. Kuuleminen kaavaehdotuksen muutosten johdosta

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti 20.3.2018 kaavaehdotukseen tehtävistä teknisluonteisista muutoksista ja asianosaisten kuulemisesta erikseen maakäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti. Kaupunki pyysi asiasta lausuntoa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi kaupunki varasi moottoritiehen rajoittuvien tonttien ja liito-oravan suojeluasiaa koskevien tonttien 14-1 ja 14-2 omistajille tilaisuuden muistutuksen jättämiseen. Määräaikana kaupungille toimitettiin lausunnon lisäksi yksi muistutus, joista tiivistelmät seuraavassa:

ELY-keskus

Ely-keskus toteaa, että asemakaavakarttaa on tarkistettu aluerajausten ja merkintöjen osalta pääosin työkokouksessa sovitulla tavalla, mutta asemakaavan määräysosa ei täysin vastaa kaavakarttaa ja on luontoarvojen osalta sisällöltään osin puutteellinen. Ely-keskus antaa lausunnossaan ehdotukset melua ja liito-oravan suojelua koskevista kaavamääräyksistä.

Logset Oy

Logset Oy vaatii kaavan palauttamista uudelleen valmisteltavaksi tai poistettavaksi kaavoituskohteista tarpeettomana. Logset Oy pitää kaavan selvityksiä puutteellisia ja katsoo, että kaava ei tue yritystoiminnan kehittämistä eikä anna sille toimintaedellytyksiä.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan merkintöjä tarkistetaan soveltaen ELY-keskuksen lausunnossa annettuja esimerkkimääräyksiä. Logset Oy:n muistutuksen osalta kaavoitus uudistaa aiemman vastineensa: Asemakaavaehdotuksessa Hevossaarentiellä sijaitseva teollisuus- ja varastotoimintaa harjoittavat kiinteistöt on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnällä on haluttu sallia alueen nykyinen käyttö ja kehittäminen, mutta myös varmistua siitä, että alueen käyttö tulevaisuudessa ei muutu ympäröivää asumista häiritseväksi. Kyseessä olevalle kiinteistölle on osoitettu lisärakennusoikeutta noin 850 kerrosneliometriä. Lisäksi alueen kerrosalasta 45 % sallitaan käytettävän toimitiloja varten. Kaavan muuttamiselle ei katsota olevan aihetta, sillä yritys ei muistutuksessaan esittänyt toivomusta kaavamerkinnästä tai alueen käyttötarkoituksesta. Lisäksi valittu ratkaisu on linjassa Vaasan yleiskaavan 2030 kanssa, jossa alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi, jonka kerrosalasta korkeintaan 30 % sallitaan käytettävän asuntorakentamiseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 71 ha ja yhteenlaskettu rakennusoikeus noin 59.500 k-m². Asemakaavassa on yhteensä 123 erillispientalotonttia, joista 82 on uusia rakennuspaikkoja. Kaava-alue jakautuu eri toimintoihin siten, erillispientalojen korttelialueiden (**AO** ja **AO-1**) pinta-ala on noin 16,3 ha ja rakennusoikeus on 35.940 k-m², asuinpientalojen korttelialueiden (**AP**) pinta-ala on noin 2,2 ha ja rakennusoikeus on 4.730 k-m², rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden (**AR** ja **AR-1**) pinta-ala on noin 2,9 ha ja rakennusoikeus noin 11.610 k-m², lähipalvelurakennusten korttelialueen (**PL**) pinta-ala on noin 1.400 m² ja rakennusoikeus on 500 k-m², teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (**TY**), pinta-ala on noin 2,3 ha ja rakennusoikeus 6.700 k-m², yleisen tien alueen (**LT**) pinta-ala on noin 16,2 ha, katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 7,4 ha, yleisen pysäköintialueen (**LP-1**) pinta-ala on noin 740 m², lähivirkistysalueiden (**VL**) yhteenlaskettu pinta-ala on noin 12,6 ha, suojaviheralueiden (**EV** ja **EV-1**) yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5,5 ha ja suojelualueiden (**S**, **SM**, ja **SL**) yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5,0 ha.

5.1.2. Palvelut

Alueen peruspalvelut, kuten peruskoulu, päivähoitopaikat ja päivittäistavarakaupat sijaitsevat Vanhassa Vaasassa ja Suvilahdessa, kumpikin noin kahden kilometrin etäisyydellä asemakaava-alueesta. Alueelta on myös hyvät kevyen - ja julkisen liikenteen yhteydet myös keskustaan. Lisäksi Risön nykyiset ja tulevaisuudessa kehittyvät palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Lähipalvelurakennusten korttelialue (**PL**) on varattu ensisijaisesti varhaiskasvatuksen tarpeisiin, esimerkiksi ryhmäperhepäiväkotia varten. Mikäli varhaiskasvatuksella ei ole rakennustarpeita, voidaan korttelialueelle rakentaa esimerkiksi nuorisotiloja, seuratoimintaa ja kyläyhdistystä palvelevia tiloja tai lähikauppa. Lähipalvelurakennusten korttelialueen yhteyteen on osoitettu yleinen pysäköintialue (**LP-1**) palvelemaan Risön retkeilijöitä, alueen asukkaita ja lähipalvelurakennusten korttelialueen toimintaa.

Vanhan sataman alueella on erinomaiset ulkoilu- ja retkeilymahdollisuudet. Risön retkeilyreitti, alueelle osoitettu ohjeellinen leikkipaikka (**le**) ja ulkoilureittiverkosto (**ur**) luovat edellytykset viihtyisän ja monipuolisen lähivirkistysalueen (**VL**) toteuttamiselle. Ulkoilureitistö on suunniteltu siten, että se muodostaa osan koko Eteläisen Kaupunginselän kiertäväksi suunnitellusta retkeilyreitistä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen suunnittelussa on huomioitu ja edelleen kehitetty alueen nykyisiä toimintoja. Tästä esimerkkinä on Risön retkeilyreitin ja kaavan sisäisten ulkoilureittien yhteensovittaminen. Retkeilyreitin pysäköintipaikka Ampujantien eteläpäästä siirtyy yleiselle pysäköintialueelle (**LP-1**), jonka ansiosta noin 400 metriä tietä muuttuu yksinomaan ulkoilureitiksi.

Hevossaarentien varteen rakennetaan kevyen liikenteen väylä Kanavasillantieltä aina moottoritien ylikulkusillalle saakka. Väylä parantaa liikenneturvallisuutta, lisää katualueen viihtyvyyttä ja parantaa merkittävästi erityisesti pyörällä liikkumisen edellytyksiä. Kanavasillantie muuttuu asemakaavan myötä kaupungin katualueeksi. Tämä mahdollistaa esimerkiksi kaupungin suuntaan lähtevän bussipysäkin rakentamisen nykyistä turvallisempaan paikkaan olemassa olevan alikulkutunnelin yhteyteen.

5.3. Aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO-1):

AO-tonteilla rakennusoikeutta on 200 + 50t, 200 + 70t tai 250 + 70t. Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallitun autosuoja- ja taloustilojen kerrosalan neliömetrimäärän. AO-korttelialueilla saa rakentaa enintään kaksi asuntoa tonttia kohden. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa esimerkiksi autotallin, huvimajan, pihavajan tai pihasaunan.

AO-korttelialueilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on ilmoitettu roomalaisella numerolla. Vanhan sataman kyläalueella kerroskorkeus on rajoitettu korkeintaan kahteen, mikä mahdollistaa yksi-, puolitoista tai kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Suurin osa olemassa olevista omakotitalojen rakennuspaikoista saa kaavan myötä tuntuvasti lisärakennusoikeutta. Uudisalueilla kerroskorkeus on määrätty siten, että asuinrakennusten yhtäläiset kerroskorkeudet muodostavat ilmeeltään vaihtelevan kokonaisuuden. Asemakaavassa on yhteensä 118 AO-tonttia, joista 77 on uusia rakennuspaikkoja.

Hevossaarentien varteen on osoitettu viisi **AO-1** -tonttia, joilla rakennusoikeutta on 250 + 250t. Alueelle saa asuinrakennusten lisäksi rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus- ja varastorakennuksia tai työ- ja liiketiloja.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP):

Asuinpientalojen korttelialueeksi on osoitettu Hevossaarentien varressa sijaitsevien paritalojen tontit rakennusoikeudella 500 + 150t. Rakennusoikeutta on lisätty, mikä mahdollistaa esimerkiksi laajennuksen peruskorjauksen yhteydessä. Wahlbäckintien, Kotisatamantien, ja Kotisatamankujan päättee ksi on osoitettu AP-tontit rakennusoikeudella 400 + 100t, 500 + 150t ja 800 + 200t. Tontit rajoittuvat moottoritiehen, joten niiden osalta on rakennuslupavaiheessa osoitettava, että oleskelualueiden melutaso pysyy päivällä alle 55 dB:n ja yöllä alle 50 dB:n.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Hevossaarentien varteen on laajennusalueelle osoitettu kaksi AR-korttelialuetta. Korttelialueille laaditaan tonttijako hankekohtaisesti. Tontinluovutusperiaatteista päättää kiinteistötoimi. AR-korttelialueet on toteutettava siten, että ne muodostavat meluesteen suojaamaan pientaloaluetta moottoritien melulta. Mikäli AR-korttelit nro 20 ja 23 toteutetaan ennen Hevossaarentien länsipuolella sijaitsevia AO-korttelialueita, ei AO-tontteihin kohdistu erityisiä vaatimuksia äänenerityksen suhteen. *Korttelialueiden rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,5$. Tontin pinta-alasta saa AR-korttelialueilla käyttää rakentamiseen korkeintaan 30 %. Kortteleiden no 20 ja 23 rakennusluvan yhteydessä on osoitettava, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.*

Hevossaarenkujalla olemassa olevien rivitalojen rakennuspaikka on osoitettu AR-tontiksi rakennusoikeudella 660 + 150t. Tontin ajoneuvoliittymä muuttuu Hevossaarentieltä Hevossaarenkujalle. Hevossaarenkujalle on osoitettu lisäksi uusi AR-tontti, jonka rakennusoikeus on 1.000 + 200t.

Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL):

Korttelialue on varattu ensisijaisesti varhaiskasvatuksen tarpeisiin, esimerkiksi ryhmäperhepäiväkotia varten. Mikäli varhaiskasvatuksella ei ole rakennustarpeita, voidaan korttelialueelle rakentaa esimerkiksi nuorisotiloja, seuratoimintaa ja kyläyhdistystä palvelevia tiloja tai lähikauppa. Korttelin pinta-ala on noin 1.400 m², rakennusoikeus on 500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tonttiliittymä on rakennettava Hevossaarentieltä, tai vaihtoehtoisesti ajo voidaan järjestää yleisen pysäköintialueen kautta.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY):

TY-korttelialueeksi on osoitettu Hevossaarentien varressa oleva kahden tontin muodostama pieni yritysalue. Korttelin pinta-ala on noin 2,3 ha ja se muodostuu kahdesta tontista, joiden rakennusoikeudet ovat 4.000 ja 2.700 k-m². Molempien tonteille muodostuu lisärakennusoikeutta noin 850 k-m². Tonttien halki kulkee vesijohtorasite. Hevossaarentien saneerauksen yhteydessä vesijohdon siirtäminen katualueelle voi kuitenkin tulla kysymykseen.

Lähivirkistysalue (VL):

Lähivirkistysalueet on tarkoitettu ulkoiluun ja virkistykseen. Lähivirkistysalueita ei ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi, vaan ne pidetään virkistysen ja luonnonympäristön kannalta mahdollisimman monimuotoisina alkuperäistä luontotyyppiä kunnioittaen. Lähivirkistysalueella sallitaan korkeintaan 10 k-m²:n suuruisten laitteiden, lähinnä muuntamoiden, rakentaminen. Muuntamoille on osoitettu ohjeelliset rakennuspaikat (**mu**). Lähivirkistysalueelle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m² virkistysen tai retkeilyn kannalta tarpeellisia huolto- ja palvelutiloja.

PL-korttelialueen tuntumaan on osoitettu ohjeellinen leikkipaikka (**le**), jonne tulee jättää mahdollisimman paljon alukeperäistä puustoa ja suuria kiviä. Leikkialue voidaan kuitenkin rakentaa puistomaisesti. Leikki- ja liikuntavälineistöä valittaessa on huomioitava myös alueella retkeilevä aikuisväestö. Viheralueille on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä (**ur**), jotka palvelevat retkeilijöitä ja alueen asukkaita. Ulkoilureitit tulisi rakentaa kivituhkapintaisina, mahdollisimman hyvin maastonmuotoja ja isoja kiviä tai puita myötäilevinä reitteinä. Lähivirkistysalueiden tehtävänä on myös vastaanottaa rakennetuilta alueilta valuvia hulevesiä. VL-alueille on osoitettu ohjeellisia vesiaiheita (**w-3**), jotka voivat olla esimerkiksi pohjapadottuja viivytyksaltaita tai oja. Vesiaiheissa tulee käyttää vaihtelevaa vesisyvyyyttä ja monipuolista kasvillisuutta edesauttamaan hulevesien luonnonmukaista puhdistumista sekä monipuolistamaan niiden tarjoamia elinympäristöjä.

Betoniseen taustavalliin päättyvä 300-metrinen ampumarata-alue tulee säilyttää alkuperäisen luonteensa mukaan avoimena. Ampumarata-alueen yhteyteen voitaisiin rakentaa esimerkiksi parkour-rata muistuttamaan puolustusvoimien alueella suorittamista harjoituksista. Taustavallia voi hyödyntää esimerkiksi seinäkiipeilypaikkana, ja ampumarata-aluetta voisi ylipäättäen käyttää esimerkiksi jousiampujen harjoituspaikkana. AO-tonttien ja ampumarata-alueen välisellä VL-alueella tulee pyrkiä säilyttämään eri-ikäistä puustoa.

Suojaviheralue (EV, EV-1):

Katu- ja liikennealueiden varrella olevat viheralueet on osoitettu suojaviheralueiksi. Suojaviheralueiden virkistyskäytön merkitys on vähäinen ja niiden tarkoitus on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta. EV-1 -alueelle saa lisäksi sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia, mikäli toimintaan hankitaan ympäristölupa. Pilaantuneiden maa-ainesten alkuperää ei ole määritetty, mutta ensisijaisesti alueelle on tarkoitettu sijoitettavan Vanhan sataman ampumaratojen pilaantuneita maa-aineksia. Merkinnällä **mr** on osoitettu ohjeellisia ylijäämämaille varattuja alueita, jotka on pääasiallisesti tarkoitettu meluvallin rakentamiseen, mutta myös muuhun maastonmuotoiluun.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET):

ET-alueeksi on merkitty Hevossaarenkujalla sijaitseva telemaston ja siihen liittyvien laiterakennusten rakennuspaikka.

Energiahuollon alue (EN):

Kaava-alueen eteläosaan on Vaasan Sähköverkko Oy:n toivomuksesta varattu rakennuspaikka sähköasemaa varten. Sähköasemalle johdettaisiin suurjännitelinja Tuovilasta. Sähkönsiirtohankkeen vaihtoehdot ja ympäristövaikutukset arvioidaan erillisessä lupaprosessissa. Sähköaseman rakennuspaikka tulee aidata. Sen yhteyteen saa sijoittaa korkeintaan 150 k-m² huolto- ja työtiloja tai laiterakennuksia.

Suojelualue (S):

Vanha satama-alue sekä Vanhan Vaasan kanaali on osoitettu suojelualueeksi. Tällä entisellä satama-alueella on muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lisäksi alueen luonnonympäristö ja kulttuurihistoria asettavat rajoituksia alueen hoidolle. Vanhan Vaasan kanaalin ranta-alueiden hoidossa tulee huomioida virkistyskäyttö ja kanaalin ruoppaustarpeet. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston ja Metsähallituksen kanssa.

Luonnonsuojelualue (SL):

Kaava-alueella sijaitsevat Eteläinen kaupunginselkä – Söderfjärden – Öjen –Natura 200 –alueen osat on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi Metsähallituksen maa-alue entisen ampumarapa-alueen länsipuolella on varattu luonnonsuojeluun. Natura 2000 -alueen raja on osoitettu kaavassa harmaalla palloviivalla.

Yleisen tien alue (LT):

Moottoritien alue on osoitettu yleisen tien alueeksi, joka palvelee pääasiassa muuta kuin paikallista liikennettä. **Lt2** –merkinnällä on osoitettu yleisen tien ylittävä katualue ja merkinnällä **y** on osoitettu yleisen tien alueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

Yleinen pysäköintialue (LP-1):

Hevossaarentien varteen on osoitettu yleinen pysäköintialue, jonka pinta-ala on noin 740 neliötä. Mitoituksesta riippuen alueelle voidaan osoittaa noin 26 autopaikkaa. Pysäköintialue palvelee erityisesti Risön retkeilijöitä, mutta myös virkistysalueelle rakennettavalle leikki paikalle autolla saapuvia vierailijoita. Pysäköintialuetta voidaan käyttää myös asuntoalueen vieraspaikoitukseen sekä lähipalvelurakennusten korttelialueen tarpeisiin. Pysäköintialueen pintamateriaalivalinnoilla on ehkäistävä hulevesien muodostumista ja pysäköintialue tulisi jäsenöidä istutuksin ja aluetta tulee rajata esimerkiksi pensasaidalla, luonnonkivimuurilla tai kiilakivillä. Ajo lähipalvelurakennusten korttelialueelle voidaan järjestää myös yleisen pysäköintialueen kautta.

5.4. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia on kuvattu kappaleissa 4.4.4–4.4.6. Vaikutusten arvioita on lisäksi täydennetty erillisellä Natura-arvioin tarveharkinnalla (liite 5), seuraavassa referoiduilla kaavan taloudellisten vaikutusten arvioilla sekä ampumaratojen pilaantuneiden maiden jatkotutkimuksilla, riskinarviolla ja kustannuslaskennalla.

| INVESTOINTIKUSTANNUKSET JA TULOT | € |
|--|------------------|
| Kokooja- ja tonttikadut | 1 860 000 |
| Vanhan Vaasan kanaalin silta | 70 000 |
| Viheralueet ja virkistysreitit | 160 000 |
| Kevyenliikenteen väylät | 230 000 |
| Pysäköintialue | 60 000 |
| Meluntorjunta | 270 000 |
| Vesihuoltoverkosto ja hulevesien hallinta | 1 050 000 |
| Pilaantuneiden maa-alueiden kunnostus | 115 000 |
| Investoinnit yhteensä: | 3 815 000 |
| Tulot yhteensä | 3 100 000 |

Taulukko 3. Asemakaavaehdotuksen tarkistetut investointikustannukset sekä tontinluovutuksesta ja maankäyttösopimuksista kertyvät tulot (alv 0 %). Verotuloja ei ole huomioitu.

| ELINKAARIKUSTANNUKSET 25 VUODEN AIKANA | € |
|---|------------------|
| Kadut, kevyenliikenteen väylät sekä viheralueet | 2 380 000 |
| Meluntorjunta | 270 000 |
| Vesihuoltoverkosto ja hulevesien hallinta | 1 080 000 |
| Ylläpitokustannukset | 1 440 000 |
| Korjaus- ja kunnossapito | 1 640 000 |
| Yhteensä: | 6 810 000 |

Taulukko 4. Asemakaavaehdotuksen arvioidut elinkaarikustannukset 25 vuoden aikana (alv 0 %).

5.5. Riskiarvio

Liikennemelu

Yleisen tien alueeseen rajoittuvien tonttien rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee osoittaa, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB. Kortteleiden 20 ja 23 rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee osoittaa, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB. Meluarvot voidaan saavuttaa esimerkiksi rakentamalla melulta suojaavaa aitaa tai sijoittamalla talousrakennukset meluesteeksi moottoritietä vasten.

Meluestettä tulee jatkaa TY-korttelialueen eteläpuolelle, josta eteenpäin meluvalli voidaan rakentaa EV-1 –alueelle. Asemakaavan suojaviheralueiden pääasiallinen tarkoitus on suojata muita alueita katu- ja liikennealueen haitoilta. Suojaviheralueiden kasvillisuudella voidaan myös osaltaan vähentää moottoritietä leviävää melua ja pölyä. Liikennealueen meluntorjuntatoimenpiteet liittyvät yhdystien ja moottoritien liittymän suunnitteluun ja tarkentuvat myöhemmin tiesuunnitelmassa.

Maaperä

Entisten ampumarata-alueiden ympäristössä on havaittu hyvin korkeita lyijypitoisuuksia maaperän ylimmässä kerroksessa. Kaavoitettavalla alueella korkeimmat havaitut pitoisuudet sijoittuvat eteläisen ampumaradan maalialueelle, jossa on havaittu jopa vaarallisen jätteen raja-arvon ylittäviä lyijypitoisuuksia. Korkeista lyijypitoisuuksista voi aiheutua hyväksyttävän tason ylittävä terveysriski erityisesti alueella leikkiville lapsille. Liukoisuustestin perusteella lyijy on myös osittain liukoisessa muodossa, johtuen todennäköisesti maaperän alhaisesta pH:sta. Kulkeutumisriski alueen ulkopuolelle on siis olemassa. (WSP, 2014, 20).

Mahdollisen terveysriskin vuoksi alueelle suositellaan kunnostustoimenpiteitä. Lähivirkistysalueiden kohdalla kunnostustavoitteiksi esitetään alempia ohjearvoja, jolloin myös lyijyn osalta terveysperusteinen viitearvo alittuu. Asuinalueiden kohdalla oletuksena on ollut, että rakentamisen yhteydessä asuintonteilta poistetaan mahdolliset kynnyсарvon ylittävät pintahumukset. Asuinalueiden kohdalla maaperässä ei ole havaittu alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kunnostusmenetelmistä massanvaihdon katsotaan soveltuvan alueelle parhaiten. Peittäminen voi olla myös mahdollinen kunnostusmenetelmä vaikeakulkuisimmilla alueilla, mutta koska se voi vaarantaa säästettävän puuston menestymisen, ei sen katsota soveltuvan alueille, joille kohdistuu enemmän virkistyskäyttöä. Lisäksi lyijyn liukoisuudesta johtuva kulkeutumisriski tulee ottaa huomioon kunnostusmenetelmän valinnassa. Mikäli peittämiseen päädytään, tulee sadevesien pääsy pilaantuneeseen kerrokseen estää eristerakenteella. (WSP 2014, 20).

Kustannustehokkain kunnostusmenetelmä alueelle olisi, mikäli lyijyllä pilaantuneet maakerrokset voitaisiin sijoittaa alueen itäpuolelle suunniteltavaan meluvalliin. Kyseinen vaihtoehto kaipaa kuitenkin lisäselvityksiä mm. lyijyn liukoisuuden suhteen. (WSP 2014, 21).

Pilaantuneiden maiden maa-alueiden kunnostuskustannukset on laskettu kahdelle eri skenaariolle: mikäli maa-ainekset kuljetetaan kaatopaikalle, kokonaiskustannus on noin 310.000 € ja mikäli ne sijoitetaan moottoritien varteen rakennettavaan meluvalliin, kokonaiskustannus on noin 115.000 €. (WSP 2014, 21).

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen liittyviä riskitekijöitä ovat lähinnä tonttien kysynnän vaihtelu ja kaupungin taloudelliset resurssit. Mikäli tonttien kysyntä olisi heikkoa, asemakaavan toteuttaminen viivästyisi. Kaupungin tulisi myös varata taloudelliset resurssit kunnallistekniikan toteuttamiselle riittävän varhaisessa vaiheessa. Asemakaavan toteuttamisen suurin haaste on saada uudisalueen rivitalojen korttelialueet (korttelit 20 ja 23) toteutumaan jouhevasti, sillä näiden rakennusmassat suojaavat muuta uudisaluetta liikennemelulta. Mikäli uudisalueen AO-korttelialueiden rakentaminen sallittaisiin ennen kortteleiden 20 ja 23 rakentamista, tulee liikennemelun vaikutuksista ja meluntorjunnan riittävydestä teettää tarkentava selvitys.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan merkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7. Nimistö

Asemakaavalla pidetään voimassa Vanhan sataman olemassa oleva tiennimistö:

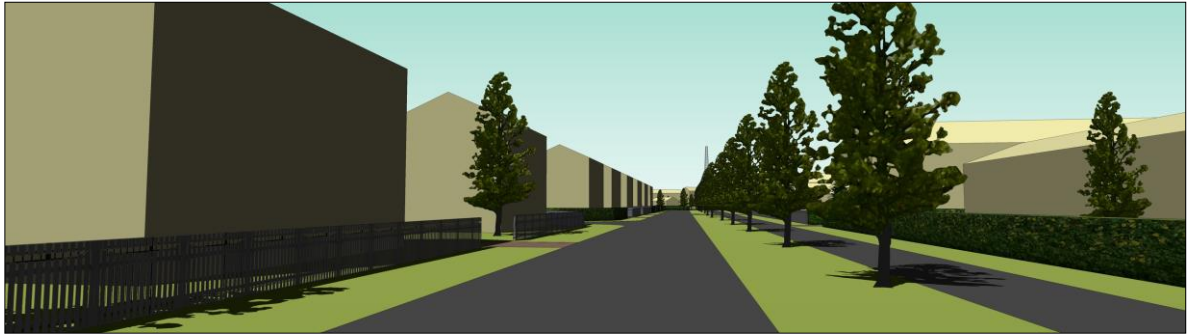
Hevossaarentie, Hästholmsvägen
Vanha Satamatie, Gamla Hamnvägen
Bäckmanintie, Bäckmansvägen
Wahlbäckintie, Wahlbäcksvägen
Kotisatamantie, Hemhamnsvägen

Lisäksi asemakaavalla nimetään kadut:

Satamakalliontie, Hamnbergsvägen
Vanha Ampujantie, Gamla Skyttevägen
Kotisatamankuja, Hemhamnsgränden
Hevossaarenkuja, Hästholmsgränden
Ryövärinkarintie, Rövarskärsvägen
Ryövärinkarinpolku, Rövarskärsstigen
Havumetsäntie, Barrskogsvägen
Muurinpää, Murändan



Kuva 43. Havainnekuva alueen eteläosasta lintuperspektiivistä.



Kuva 44. Katunäkymä Hevossaarentieltä pohjoiseen, oikeassa laidassa AR-korttelialueet.



Kuva 45. Katunäkymä Ryövärintieltä pohjoiseen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaavat asemakaavakartan ja tämän asemakaavaselostuksen lisäksi rakennustapaohje (liite 4) ja viheralueiden hoitoluokitus (liite 5).

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

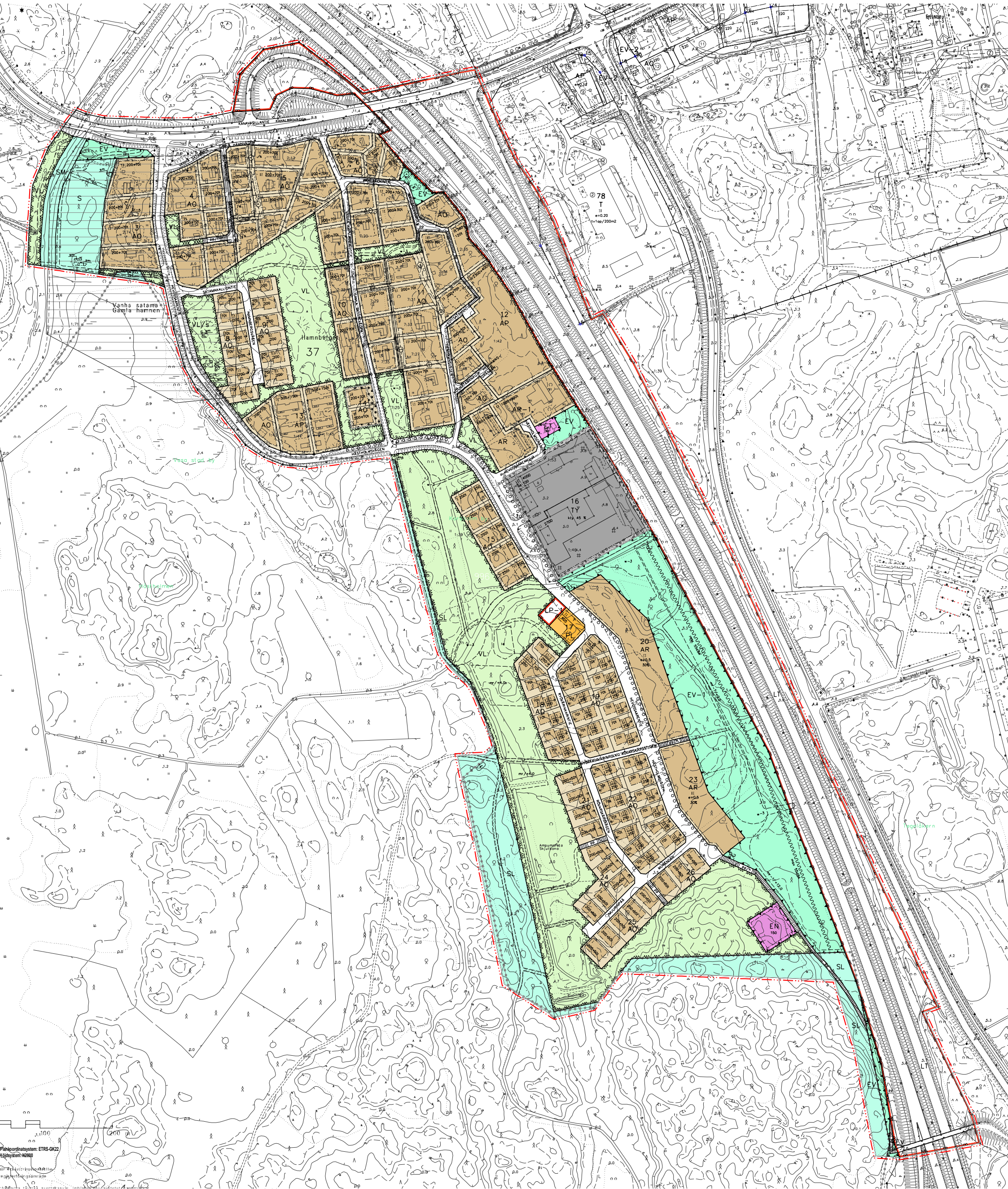
Alustavan suunnitelman mukaan Vanhan sataman asemakaavaa voidaan toteuttaa seuraavasti: Vuosina 2019–2020 20 omakotitaloa ja 20 rivitaloasuntoa, vuosina 2021–2022 30 omakotitaloa ja 50 rivitaloasuntoa ja vuosina 2023–2024 30 omakotitaloa ja 30 rivitaloasuntoa.

6.3. Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tontinluovutuksen ja rakennuslupien kautta.



Kuva 46. Havainnekuva Vanhan sataman asemakaavaehdotuksesta.



Plankoordinatystem: ETRS-GK22
Höjdhöjden: NN90
Måstaske: 1:100
Ej tillåtet för utgående
enkeltäckningsändamål

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AP

Asuinpienalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

AR-1

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Alueelle saa asuntojen lisäksi rakentaa palveluasuntoja, hoivakoteja ja muita asuinmuotoja sekä niihin liittyviä palveluja.
Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
På området får därtill byggas servicebostäder, vårdhem och andra bostadsformer samt därtill hörande service

AO

Erillispientalojen korttelialue.
Tontin kerrosalasta saadaan enintään 25 prosenttia käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten.
Kvartersområde för fristående småhus.
Av tomtens våningsyta får högst 25 procent användas för icke miljöstörande arbetsutrymmen.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Alueelle saa asuinrakennusten lisäksi rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus- ja varastorakennuksia tai työ- ja liiketiloja.
Kvartersområde för fristående småhus.
På området får utöver bostadshus uppföras småindustri- och lagerbyggnader eller arbets- och affärslokaler som inte medför miljöstömingar.

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för närservicebyggnader.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

VL

Läshivirkistysalue.
Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 100 k-m² läshivirkistykseen tai retkeilyn kannalta tarpeellisia huolto- ja palvelutiloja.
Område för närrekreation.
På området får förläggas med tanke på närrekreation eller friluftsktivisteter nödvändiga underhålls- och serviceutrymmen på högst 100 m² vy.

LT

Yleisen tien alue.
Område för allmän väg.

LP-1

Yleinen pysäköintialue.
Alue on varattu yleisen pysäköinnin lisäksi siihen rajoittuvan korttelin autopaikkoja varten.
Område för allmän parkering.
Området är reserverat utöver för allmän parkering även för bilplatser för angränsande kvarter.

ET

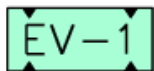
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



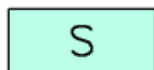
Energiahuollon alue.
Område för energiförsörjning.



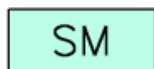
Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



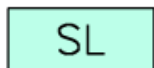
Suojaviheralue.
Alueelle saa sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ympäristöluvan mukaisesti.
Skyddsgrönområde.
På området får förorenade marksubstanser förläggas i enlighet med miljötilstånd.



Suojelualue.
Alueella on muinaismuistolaililla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alue on varattu luonnon ja kulttuuriympäristön suojelun tarpeisiin. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston ja Metsähallituksen kanssa.
Skyddsområde.
På området finns fasta fornlämningar som är fredade i enlighet med lagen om fornminnen. Området är en del av en nationellt värdefull byggd kulturmiljö. Området är reserverat för natur- och kulturmiljöskyddsbehov. När det gäller åtgärder och planer beträffande området ska överläggningar föras med Museiverket och Forststyrelsen.



Alue, jolla sijaitsee muinaismuistolaililla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänkö.
Muinaismuistoaluetta koskevissa toimenpiteissä menetellään, kuten muinaismuistolaisissa on säädetty. Muinaismuistoaluetta koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäytön muuttuessa on hyvissä ajoin etukäteen kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.
Ett område där det finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen (295/63). Vid åtgärder och planer på fornlämningsområdet bör föraras enligt vad som stipuleras i lagen om fornminnen. För åtgärder och planer på fornlämningsområdet och ifall rådande markanvändning i näromgivningen förändras ska på förhand i god tid Museiverket eller landskapsmuseet kontaktas.



Luonnonsuojelualue.
Naturskyddsområde.



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 raja.
Riktgivande tomtgräns.

201312

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

HEVOSSAARENTIE

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

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

250+50t

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallitun autosuoja- ja talousterausten kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter för bostäder och det andra talet utöver detta den tillåtna våningsytan i kvadratmeter för bilskydd och ekonomiutrymmen.

30%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
Talet anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas.

ky 45%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitilojen rakentamiseen.
Beteckningen anger hur många procent av den på tomten tillåtna våningsytan som får användas för byggande av verksamhetsutrymmen.

e =0,5

Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan tillåtna våningsytan för byggande på tomten och tomtens yta.

II

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.

II

Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
Det understreckade romersk siffra anger antalet våningar i byggnaden som ovillkorligen ska iakttas.

I 2/3

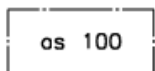
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



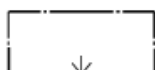
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



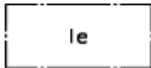
Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 100 k-m² saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten.
Byggnadsyta, där högst 100 m² vy av den tillåtna våningsytan får användas för lokaler som kan jämföras med sedvanligt boende



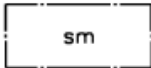
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



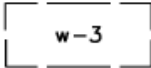
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



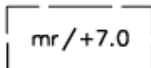
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel som är reserverad som lek- och vistelseområde.



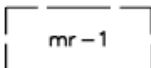
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöstä koskevissa toimenpiteissä menetellään, kuten muinaismuistolaissa on säädetty. Muinaisjäännöstä koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäytön muuttuessa on hyvässä ajoin etukäteen kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.
Del av område där det finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen (295/63). Vid åtgärder och planer på fornlämningen bör förfaras enligt vad som stipuleras i lagen om fornminnen. För åtgärder och planer på fornlämningen och ifall rådande markanvändning i näromgivningen förändras ska på förhand i god tid Museiverket eller landskapsmuseet kontaktas.



Ohjeellinen sade- ja pintavesien imeytys- ja viivytyksaltaille ja -ojille varattava alueen osa.
Riktgivande områdesdel för bassänger och diken för absorbering och fördröjning av regn- och dagvatten.



Ohjeellinen ylijäämämaille varattu alueen osa. Luku ilmoittaa lakialueen likimääräisen korkeusasetuksen.
Riktgivande områdesdel för överskottsjord. Siffran anger ungefärlig nivå för högsta punkt.



Ohjeellinen ylijäämämaille varattu alueen osa. Maanrakennustöissä voidaan hyödyntää pilaantuneita maita ympäristöluvan mukaisesti.
Riktgivande områdesdel för överskottsjord. Vid jordbyggnadsarbeten kan förorenad jord utnyttjas i enlighet med miljötilståndet.



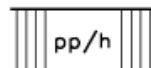
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntauon.
Riktgivande byggnadsyta, där transformator får placeras.



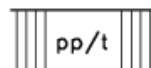
Meluvyöhyke, joka tulee ottaa huomioon liikennealueen ulkopuolista maankäyttöä suunnitellussa.
Bullerzon, som ska beaktas då markanvändningen utanför trafikområdet planeras.



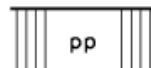
Katu.
Gata.



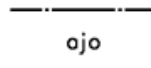
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



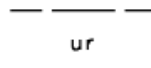
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



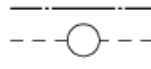
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
För allmän gång- och cykeltrafik reserverad områdesdel.



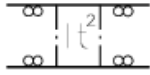
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



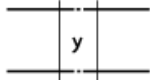
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.



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



Liikennealueen osa, jolla katu ylittää yleisen tien.
Del av trafikområde, där en gata går över allmän väg.



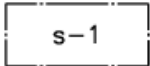
Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

/s

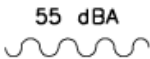
Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Område där miljön bevaras.

sr-5

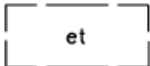
Suojeltava rakennus.
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.
Byggnad som ska skyddas.
De reparations- och ändringsarbeten, som utförs i byggnaden bör vara sådana, att byggnadens yttre karaktär bevaras.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella suoritettavat metsänhoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa liito-oravan elinympäristöä.
Områdesdel, där flygekorren har en enligt 49 § i naturvårdslagen skyddad föröknings- och rastplats. De skogsvårdsåtgärder som vidtas på området får inte äventyra flygekorrens livsmiljö.



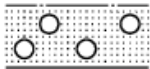
Merkintä osoittaa, että suojaviheralue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella saa olla korkeintaan 55 dBA.
Beteckningen anger att skyddsgrönområde skall förses med bullervall eller annan bullerdämpande konstruktion så, att bullemivån på det intilliggande kvartersområdet får vara högst 55 dBA.



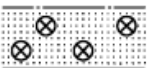
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
Riktgivande byggnadsyta, där byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning får placeras.



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



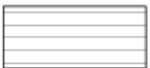
Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Alueen osa, jolla puusto on säilytettävä.
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy.
Områdesdel där trädbeståndet ska bevaras.
På området finns i 49 § naturvårdslagen avsedda platser där flygekorror förökar sig och rastar. Trädbeståndet på området bör bevaras och vårdas så att de platser där flygekorror förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem bevaras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
Byggd kulturmiljö av riksintresse.



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



Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue.
Område som hör till Natura 2000-nätet.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Kadut tulee suunnitella luonnolliset maastonmuodot huomioiden. Katualueiden hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata painanteissa tai avo-ojissa viheralueille.

Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja isot kivet tulee pyrkiä säilyttämään.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Tontinosia tulee käyttää hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja esimerkiksi hyötypuutarhan tai kasvimaan alueena.

Kadun puolella kuistit, parvekkeet, erkkerit ja vähäiset rakennelmat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin niin, että niiden etäisyys tontin rajaan on oltava vähintään yksi metri. Autokatoksen tai tallin edessä tulee olla vähintään viisi metriä vapaata tilaa.

Jätteiden käsittelyä varten varatut alueet on erotettava muusta piha-alueesta aidalla tai istutuksin.

Katu- ja viheralueisiin rajoittuville tontin rajoille tulee istuttaa pensasaita tai rakentaa luonnonkivimuuri tai säleaita. Tonttien yhteisille rajoille voi lisäksi rakentaa hulevesipainanteita.

Yleisen tien alueeseen rajoittuvien tonttien rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee osoittaa, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB.

Kortteleiden 20 ja 23 rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee osoittaa, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä korkeintaan 10 k-m²:n suuruisia laitteita. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

Ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttöön on saastunut maa-alue puhdistettava.

Ennen vuotta 2015 rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty

- tontin rakennusosalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusosalaksi.
- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan.

AUTOPAIKAT TONTEILLA:

AO-, AO-1- ja AP-korttelialueilla 2 autopaikka/asunto
AR-korttelialueilla 1 autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
TY-korttelialueella 1 autopaikka/100 k-m²
PL-korttelialueella 1 autopaikka/85 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISVAATIMUKSET:

AO-, AO-1- ja AP-korttelialueilla 3 polkupyöräpaikka/asunto
AR-korttelialueilla 1 polkupyöräpaikka/asunnon huoneluku (esim. 2 pp/2hk asunto).

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Gatorna bör planeras så att de naturliga terrängformerna beaktas. Dagvattnet från gatuområdena ska i första hand ledas via sänkor eller öppna diken till grönområden.

Byggnadernas placering och höjdnivå samt struktureringen av gårdsområdena bör följa de naturliga terrängformerna. Kala berg och stora stenar bör man sträva efter att bevara.

Obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering, bör planteras eller bibehållas i naturtillstånd. Tomtdelar bör användas till absorbering och fördröjning av dagvatten och exempelvis som område för nyttoträdgård eller grönsaksland.

Mot gatan får farstukvistar, balkonger, burspråk och mindre konstruktioner gå utanför byggnadsytan, dock så att avståndet från dem till tomtgränsen ska vara minst en meter. Framför biltaket eller garaget ska det finnas fritt rum på minst fem meter.

För insamling av avfall reserverat område bör avskiljas från övrigt gårdsområde med staket eller planteringar.

Vid tomtgränserna mot gatu- och grönområden bör häck planteras eller en mur av natursten eller spjälstaket byggas. Vid tomternas gemensamma gränser kan därtill dagvattensänkor anläggas.

I samband med ansökan om bygglov på tomter som gränsar till område för allmän väg bör påvisas att bullervärdena på vistelseområdena dagtid underskrider 55 dB och nattetid underskrider 50 dB.

I samband med ansökan om bygglov i kvarteren 20 och 23 bör påvisas att bullervärdena på vistelseområdena dagtid underskrider 55 dB och nattetid underskrider 45 dB.

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten får på närreklamations- och skyddsgrönområdet förläggas anordningar på högst 10 m² vy som är nödvändiga med tanke på kommunaltekniken. Anordningarnas avstånd från områdets gränser ska vara minst 5 meter.

Innan området tas i det bruk så som planen förutsätter ska förorenat markområde rengöras.

För byggnader som beviljats bygglov före år 2015 kan bygglov beviljas för ändringar och reparationer utan hinder av vad som bestämts i detaljplanen om

- tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen angivits som byggnadsyta.
- tomtens maximivåningsyta, om den befintliga byggnadens våningsyta överskrider den tillåtna våningsytan på tomten.

BILPLATSER PÅ TOMTERNA:

I AO-, AO-1- och AP-kvartersområdena 2 bilplatser/bostad.
I AR-kvartersområdena 1 bilplats/85 m² vy, dock minst 1 bp/bostad.
I TY-kvartersområdet 1 bilplats/100 m² vy.
I PL-kvartersområdet 1 bilplats/85 m² vy.

MINIMANTAL CYKELPLATSER:

I AO-, AO-1 och AP-kvartersområdena 3 cykelplatser/bostad.
I AR-kvartersområdena 1 cykelplats/antalet rum i bostaden (exempelvis 2 cp/tvårumslägenhet).

TOMTINDELNING:

För tomter på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.

Kaava nro 996
VANHA SATAMA
ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

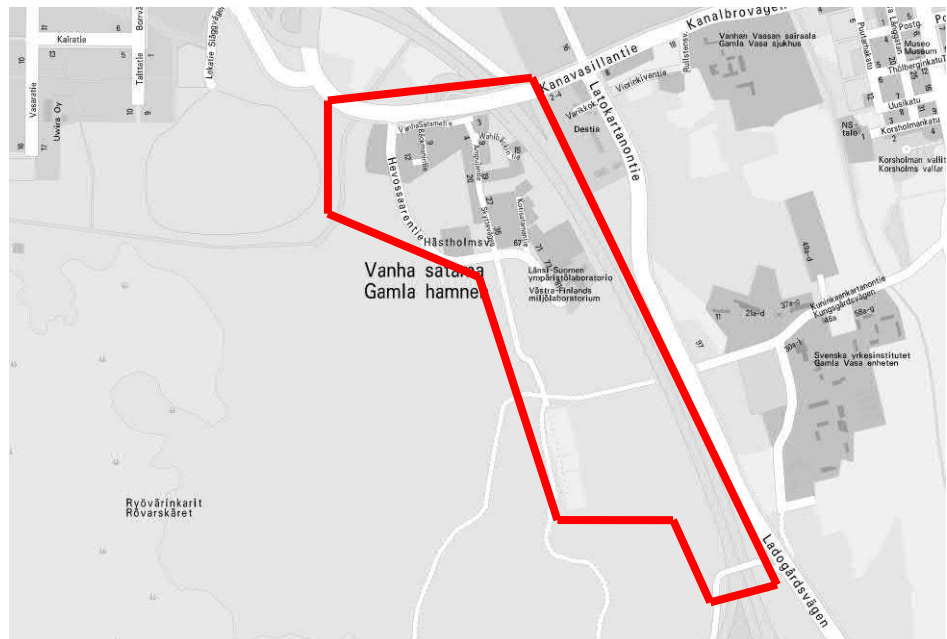
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Vaasan kaupungin kaavoitus 28.10.2013 (päivitetty 24.3.2015)

Suunnittelun kohde

Suunnittelualueena on Vanhan sataman kyläalue ja sen eteläpuolella sijaitseva rakentamaton metsäalue lähiympäristöineen. Suunnittelualue on noin 72 hehtaarin kokoinen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kanavasillantiehen ja idässä moottoritiehen. Lännessä ja etelässä alue rajautuu Natura 2000 -alueeseen.

Kaava-alueen pohjoisosa on Vanhan Vaasan kanaalin välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa pääosin rakennettua pientaloaluetta. Paikka on saanut nimensä alueella sijainneen Vanhan Vaasan entisen sataman mukaan. Alueen keskiosassa, Hevossaarentien päässä aivan moottoritien tuntumassa, sijaitsee pieni yritysalue. Alueen eteläosa on sen sijaan metsävaltaista rakentamatonta aluetta, josta saa alkunsa myös Eteläisen Kaupunginselän luontopolku. Eteläosassa sijaitsee myös entinen puolustusvoimien ampumarata-alue.



Kaava-alueen yleispiirteinen rajaus.

Suunnittelun tavoite

Kaavoituksen tavoitteena on alueen kaavoittaminen pääasiassa erillispientalotuotannon tarpeisiin Vaasan yleiskaavan 2030 mukaisessa laajuudessa.

Vireilletulo

Vanhan sataman asemakaava on Vaasan asunto-ohjelman mukaista peruskaavoitusta ja se sisältyy kaupunginhallituksen suunnittelujaoston 12.2.2013 hyväksymään vuoden 2013 kaavoituskatsaukseen.

Lähtötiedot

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vaasan yleiskaavan 2030 13.12.2011. Yleiskaavassa Vanha satama on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueelle on osoitettu myös palvelujen, kaupan ja hallinnon aluevaraus (P1), sekä

virkistysalue (V). Vanhan sataman kaava-alue rajautuu Natura 2000 - alueeseen ja luonnonsuojelualueeseen (SL). Vanhan Vaasan kanaali ja vanha satama ovat valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita (sk1).

Alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee myös muinaismuistolain nojalla suojeltuja kohteita (M). Näitä ovat vanhan sataman rakennusten jäänteet sekä Vanhan Vaasan kanaali ja kanaalin suulla sijaitseva majakkakivi.

Alueella on suoritettu ampumarajoituksia jo vuodesta 1620 lähtien aina Vaasan varuskunnan lakkauttamiseen 1998 saakka. Ampumaradasta muistuttavat alueen eteläosassa sijaitsevat betoninen näyttösuoja sekä taustavalli. Alueen maaperässä on paikoin todettu kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Maaperää on kunnostettu kaupungin toimesta vuonna 2003.

Asemakaavoituksessa tullaan hyödyntämään Vanhan sataman aluetta koskevia selvityksiä ja inventointeja, joita ovat muun muassa:

- *Aalto Anna-Kaisa 2008. Kungsgårdenin maisema- ja luontoarvojen huomioiminen kaavoituksessa. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008.*
- *Aalto, Anna-Kaisa 2008. Vanhan Vaasan laaksot. Vaasan kaupunkisuunnittelu, viheraluesuunnittelu 2008.*
- *Aspholm Juha 2004. Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Raportti jatkotutkimuksista 10/2004. Länsi-Suomen ympäristökeskus 2004.*
- *Hakanpää Päivi 2007. Vanha Vaasa – Gamla Vasa Kaupunki- arkeologinen inventointi. Museovirasto, Rakennushistorian osasto.*
- *Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön alueen tie- ja katujärjestelyt, Vaasa. Liikennesuunnitelma. Tiehallinto 2009.*
- *Lustila Toni 2012. Vanhan sataman maankäyttöselvitys. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2012.*
- *Nyman, Jan & Toivio, Aaro 2010. Vaasan Vanhan sataman luontselvitys. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2010.*
- *Nyman, Jan 2007. Vaasan Kungsgårdenin liito-orava- ja pesimälinnustoselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2007.*
- *Oja, Jyrki & Oja Satu 2006: Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2006. Suomen luontotieto Oy 15/2006.*
- *Oja, Jyrki & Oja Satu 2008: Vaasan kaupungin suunnittelualueiden liito-oravaselvitys keväällä 2008. Suomen luontotieto Oy 47/2008.*
- *Särkkä, Tapani 2009: Risön alueen uusi maankäyttö ja liikenne. Alustavat liikenteelliset tarkastelut. Tiehallinto, Vaasan tiepiiri 2009.*
- *Vaasan lakkautetun varuskunnan suljettu ampumarata. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti. Suomen IP-Tekniikka Oy 2004.*
- *Vaasan kaupunki, kulttuuriympäristöselvitys 2010. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2010.*
- *Viljanen Rossi, Ruusa 2013. Vanhan Vaasan satama. Kulttuuriympäristöselvitys. Pohjanmaan Museo 2013.*

Maanomistus

Alueen rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Vaasan kaupunki omistaa maata kaava-alueella yhteensä noin 31 hehtaaria.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat / vuokramiehet ja naapurit
- Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto, Metsähallitus ja Pohjanmaan Museo
- Vaasan Vesi, Anvia, Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Sähköverkko Oy
- Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjanmaan poliisilaitos
- Itella
- Wanhan sataman asukasyhdistys
- Vaasan Ympäristöseura ry
- Alueen asukkaat, työntekijät ja käyttäjät, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Osallistuminen

Asemakaavan 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. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja OAS

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon (14–30 vrk) aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.


Kaavaehdotus

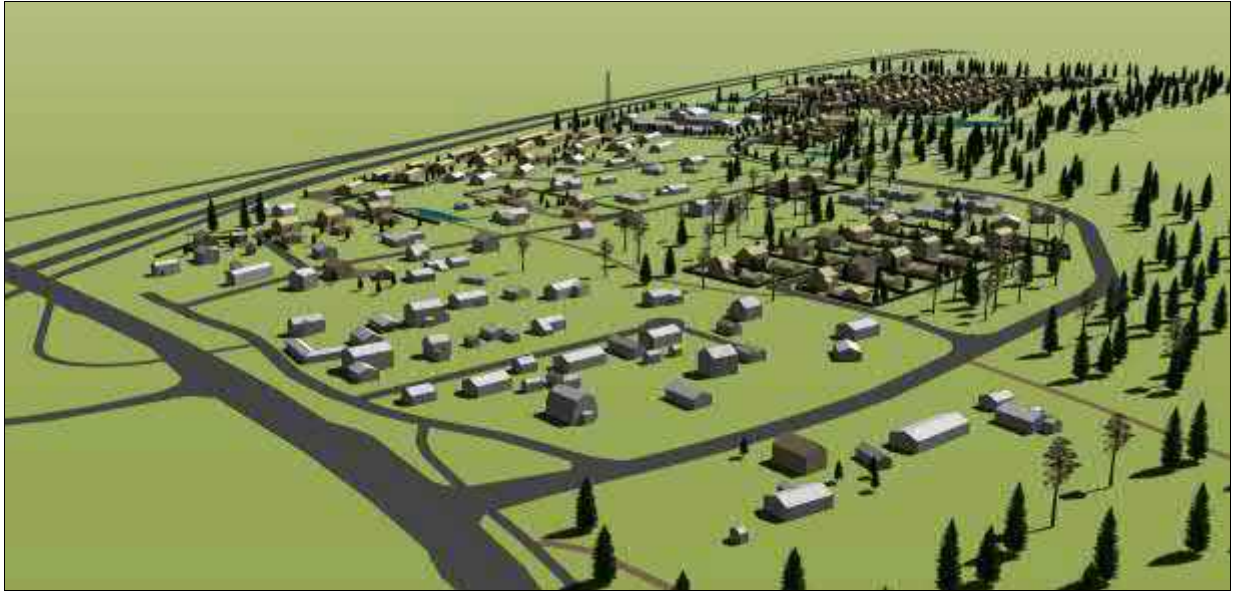
Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

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

Sopimukset

Asemakaavan sisällöstä riippuen alueen yksityisten maanomistajien kanssa tullaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tekemään maankäytösopimus. Sopimuksessa määritellään kaupunkia ja maanomistajia koskevat velvoitteet ja kustannusjako kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen periaatteiden mukaisesti.

| | |
|------------------------------|---|
| Vaikutusten arviointi | <p>Kaavatyössä arvioidaan ainakin seuraavia vaikutuksia:</p> <ul style="list-style-type: none">• vaikutukset rakennettuun ympäristöön• vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön• vaikutukset ihmisten elinoloihin• liikenteelliset vaikutukset• kaavan taloudelliset vaikutukset <p>Asemakaavan arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan valmisteluaineistossa ja asemakaavaselostuksessa. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan erilliseen Natura-arvion tarvetta.</p> |
| Aikataulu | <p>Asemakaavoitus käynnistyi vuoden 2013 lopussa, ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2016.</p> |
| Yhteystiedot | <p>Valmistelusta vastaavat kaavoitusinsinööri Toni Lustila, puh. 040 758 6794, ja kaavoitusarkkitehti Janina Lepistö, puh. 040 846 7202. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160.</p> <p>Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa. Sähköpostiosoitteet muotoa etunimi.sukunimi@vaasa.fi</p> <p>Kaavaprosessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus</p> |
| Allekirjoitus | <p></p> <hr/> <p>Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso</p> |
| Lakiviitteet | <p>Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30-32 §.</p> |



VANHA SATAMA - RAKENNUSTAPAHOHJE
VAASAN KAUPUNKI, KAAVOITUS 2016

Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennus- ja erityissuunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tontin haltijan ja pääsuunnittelijan tulee yhdessä ottaa yhteyttä Vaasan rakennusvalvontaan.

Rakennustapaohjeet selventävät ja täydentävät asemakaavaa. Rakennustapaohjeet antavat lisätietoa ja ohjeita tontinhakijoille, rakennuttajille ja suunnittelijoille. Tähän rakennustapaohjeeseen on koottu asema-kaavan havainnekuvia, aluevarausten kuvauksia ja niille annettuja ohjeita ja määräyksiä sekä alueen rakentamista koskevaa yleistietoa. Rakentamistapaohjeessa esitetyt varsinaiset asemakaavamääräykset on merkitty *kursivoidulla fontilla*. Asemakaavan ja rakennustapaohjeen lisäksi rakentamisessa on noudatettava voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Rakentamisen vaiheet

Vanhan sataman kaava-alueen rakentaminen alkaa luontevimmin kyläalueelle muodostettujen uusien tonttien rakentamisella. Myös erillispientalotontit, joille saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus- ja varastorakennuksia tai työ- ja liiketiloja (AO-1) ovat rakentamiskelpoisia heti kaavan vahvistumisen jälkeen. Kyläalueen vesi- ja viemäriverkostolla on vielä reilusti elinkaarta jäljellä ja siihen rakennetaan ainoastaan tarvittavat laajennukset ja liittymäkohdat. Myös Wahlbäckintien pumppaamo siirretään kadun toiselle puolelle.

Uudisalueen viherrakennustyöt, kuten pilaantuneiden maa-alueiden kunnostus, hulevesialtaiden kaivu sekä melusteiden rakentaminen, on ohjelmoitava riittävän aikaiseen vaiheeseen. Tavoitteena on, että edellä mainitut työt ovat viimeistelyä vaille valmiina ennen kuin alueen varsinaisen rakentaminen alkaa. Hulevesien hallinta edellyttää toimenpiteitä myös Metsähallituksen maa-alueella kaava-alueen länsipuolella, mistä johdun perkauksen suunnittelu ja luvanhaku on aloitettava varhaisessa vaiheessa. Myös leikkialue ja uusia ulkoilureittejä tulisi rakentaa aikaisessa vaiheessa. Leikkialueen rakentaminen voitaisiin vaiheistaa esimerkiksi siten, että se toteutettaisiin pienimuotoisena leikki- ja ulkoilupaikkana palvelemaan alueen nykyistä väestöä, ja uuden alueen rakentamisen myötä sitä laajennettaisiin vastaamaan kasvavan asuntoalueen tarpeita.

Ensimmäisenä uudisalueena rakennetaan Satamakalliontie. Tämän jälkeen rakennetaan Hevossaarentien jatke ja sen varrella sijaitsevat rivitalojen korttelialueet. EV-1 -alueelle rakennettava meluvalli ei välttämättä yksistään riitä suojaamaan laajennusalueetta liikennealueen melulta. Tämän vuoksi rivitalojen korttelialueet tulee rakentaa siten, että ne muodostavat melusteiden suojaamaan pientaloaluetta moottoritien melulta. Mikäli AR-korttelit nro 20 ja 23 toteutetaan ennen Hevossaarentien länsipuolella sijaitsevia AO-korttelialueita, ei AO-tontteihin kohdistu erityisiä vaatimuksia äänenerityksen suhteen. Hevossaarentien jatkeen rakentamisen yhteydessä retkeilyalueen paikoitusalue siirretään Hevossaarentielle ja ajoyhteys vanhalle paikoitusalueelle katkaistaan esimerkiksi kääntyvällä puomilla.

Viimeisessä vaiheessa rakennetaan Ryövärintien, Ryövärintienpolun ja Muurinpään omakotialueet. Alustavan suunnitelman mukaan Vanhan sataman asemakaavaa voidaan toteuttaa seuraavan aikataulun mukaan: Vuonna 2018 10 omakotitaloa ja 20 rivitaloasuntoa, vuonna 2019 30 omakotitaloa ja 50 rivitaloasuntoa ja vuonna 2020 40 omakotitaloa ja 20 rivitaloasuntoa. Toteutusaikataulu on kirjattu myös kaupunginvaltuuston 26.2.2015 hyväksymään maankäytön toteuttamisohjelmaan 2015–2020.



Kuva 1. Havainnekuva Vanhan sataman kyläalueesta lintuperspektiivistä kohti kaakkoista.

Yleiset suunnitteluperiaatteet

Vanhan satama sijaitsee rauhallisella ja luonnonkauniilla alueella, jossa on muun muassa erinomaiset ulkoilumahdollisuudet. Alueen vanhempi asutus ja Vanhan Vaasan entisestä satamasta kertovat muinaisjäänne­nökset muistuttavat myös alueen mielenkiintoisesta historiasta. Uudisrakentamisessa toivotaankin noudatettavan hyviksi havaittuja perinteitä, kuten puurakentamista ja piha-alueiden luonnonmukaista hoitoa.

Alueelle toivotaan energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Omakotitalossa asuminen voi olla ekologisesti kestävä, mutta se edellyttää muun muassa tehokasta ja tarpeenmukaista tilasuunnittelua ja harkittuja materiaalivalintoja. Rakennettavat alueet on sijoitettu maaston ja valo­olosuhteiden kannalta edullisiin maastonkohtiin, minkä johdosta esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämi­sel­le on hyvät lähtökohdat. Aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää erilaisten keräinten lisäksi kiinnittämällä huomiota rakennuksen ikkunoihin, katoksiin ja räystäsiin sekä piha-alueiden kasvillisuuteen. Rakentajat voivat halutessaan myös tiedustella Vaasan sähkö Oy:n kaukolämpöyksiköstä mahdollisuutta liittyä kaupungin kaukolämpöverkkoon.

Aluevarausten kuvaukset ja rakennustapaohjeet

Katualueet:

Kadut tulee suunnitella luonnolliset maastonmuodot huomioiden ja katualueiden hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata painanteissa tai avo-ojissa viheralueille. Katujen korot tulee suunnitella siten, että niiden rakentaminen toteutetaan mieluummin maastoa leikkaamalla kuin täyttämällä. Näin tonteille ei aiheudu ylimääräistä painetta korottaa pihamaata. Tämä mahdollistaa myös alkuperäisen maaston ja kasvillisuuden säilyttämisen tonttimaalla.

Hulevesijärjestelmä ja katujen kuivatus tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa luonnonmukaisesti ilman erillistä hulevesiverkostoa. Viheralueille johtavia katualuevarauksia voidaan käyttää kulkuyhteyden lisäksi esimerkiksi hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen erilaisilla kivetyillä painanteilla ja sorastuksilla.

Hevossaarentien varteen rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Vanhan sataman kyläalueella väylä rakennetaan ajoradan reunaan korotettuna jalkakäytävän ja pyörätien yhdistelmänä. Viimeistään Vanhan Ampujantien tuntumasta kevyen liikenteen väylä tulee erottaa ajoradasta viherkaistalla. Viherkaistalle tulee is-

tuttaa laaksoalueille sopivaa katupuuta kuten tervaleppää, lehmusta tai koivua. TY-korttelialueen kohdalla Hevossaarentien katualue on leveä, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän erottamisen kauemmaksi ajoradasta. Katualueelle voidaan tällä alueella jäsenellä pysäköintipaikkoja ja katupuita voidaan istuttaa jopa useampaan riviin.



Kuva 2. Katunäkymä Hevossaarentieltä etelään. Hevossaarenkuja kääntyy kuvassa vasemmalle.



Kuva 3. Katunäkymä Hevossaarentieltä pohjoiseen, oikeassa laidassa AR-korttelialueet.



Kuva 4. Katunäkymä Satamakalliontieltä etelään.

Lähivirkistysalue (VL):

Lähivirkistysalueet on tarkoitettu ulkoiluun ja virkistykseen. Lähivirkistysalueita ei ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi, vaan ne pidetään virkistykseen ja luonnonympäristön kannalta mahdollisimman monimuotoisina alkuperäistä luontotyyppiä kunnioittaen. Lähivirkistysalueella sallitaan korkeintaan 10 k-m²:n suuruisten laitteiden, lähinnä muuntamoiden, rakentaminen. Muuntamoille on osoitettu ohjeelliset rakennuspaikat (**mu**). Lähivirkistysalueelle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m² virkistykseen tai retkeilyyn kannalta tarpeellisia huolto- ja palvelutiloja.

PL-korttelialueen tuntumaan on osoitettu ohjeellinen leikkipaikka (**le**). Leikkialue voidaan rakentaa puistomaiseksi, mutta alkuperäistä puustoa ja suuria kiviä tulisi säästää monipuolistamaan ympäristöä. Leikki- ja liikuntavälineistöä valittaessa on huomioitava myös alueella retkeilevä aikuisväestö. Viheralueille on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä (**ur**), jotka palvelevat retkeilijöitä ja alueen asukkaita. Ulkoilureitit tulisi rakentaa kivituhkapintaisina, mahdollisimman hyvin maastonmuotoja ja isoja kiviä tai puita myötäilevinä reitteinä. Lähivirkistysalueiden tehtävänä on myös vastaanottaa rakennetuilta alueilta valuvia hulevesiä. VL-alueille on osoitettu ohjeellisia vesiaihteita (**w-3**), jotka voivat olla esimerkiksi pohjapadottuja viivytysaltaita tai ojia. Vesiaiheissa tulee käyttää vaihtelevaa vesisyvyyttä ja monipuolista kasvillisuutta edesauttamaan hulevesien luonnonmukaista puhdistumista sekä monipuolistamaan niiden tarjoamia elinympäristöjä.

Betoniseen suojamuuriin päättyvä 300-metrinen ampumarata-alue on lähivirkistysalueen erikoisuus. Alueelle ominaista on avoimen tilan tuntu ja pitkä näkymä maalialueen suojamuurille. Alueen historian ja luonteen johdosta olisi toivottavaa, että alue säilytettäisiin ainakin osittain avoimena. On myös toivottavaa, että alueen uudet asukkaat ideoivat rata-alueelle uudiskäyttöä.



Kuva 5. Havainnekuva Vanhan sataman eteläosasta. Kuva osoittaa hulevesien hallinnan pääperiaatteet. Leikkipaikka on kuvattu alueen keskivaiheille tummanvihreällä. Oikeassa alareunassa on vanha ampumarata-alue.

Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO-1):

AO-tonteilla rakennusoikeutta on 200 + 50t, 200 + 70t tai 250 + 70t. Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallitun autosuoja- ja taloustilojen kerrosalan neliömetrimäärän. AO-korttelialueilla saa rakentaa enintään kaksi asuntoa tonttia kohden. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa esimerkiksi autotallin, huvimajan, pihavajan tai pihasaunan.

Hevossaarentien varteen on osoitettu viisi AO-1 -tonttia, joilla rakennusoikeutta on 250 + 250t. *Alueelle saa asuinrakennusten lisäksi rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienteollisuus- ja varastorakennuksia tai työ- ja liiketiloja.*

Keskeisiä asemakaavamääräyksiä:

- *Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja isot kivet tulee pyrkiä säilyttämään.*
- *Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Tontinosia tulee käyttää hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja esimerkiksi hyötypuutarhan tai kasvimaan alueena.*
- *Kadun puolella kuistit, parvekkeet, erkkerit ja vähäiset rakennelmat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin niin, että niiden etäisyys tontin rajaon on oltava vähintään yksi metri. Autokatoksen tai tallin edessä tulee olla vähintään viisi metriä vapaata tilaa.*
- *Jätteiden käsittelyä varten varatut alueet on erotettava muusta piha-alueesta aidalla tai istutuksin.*
- *Katu- ja viheralueisiin rajoittuville tontin rajoille tulee istuttaa pensasaita tai rakentaa luonnonkivimuuri tai säleaita. Tonttien yhteisille rajoille voi lisäksi rakentaa hulevesipainanteita.*

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on ilmoitettu roomalaisella numerolla. Vanhan sataman kyläalueella kerrokorkeus on rajoitettu korkeintaan kahteen, mikä mahdollistaa yksi-, puolitoista tai kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Suurin osa olemassa olevista omakotitalojen rakennuspaikoista saa kaavan myötä tuntuvasti lisärakennusoikeutta. Uudisalueilla kerrokorkeus on määrätty siten, että asuinrakennusten yhtäläiset kerrokorkeudet muodostavat ilmeeltään vaihtelevan kokonaisuuden. Asemakaavassa on yhteensä 118 AO-tonttia, joista 77 on uusia rakennuspaikkoja.

Asuinrakennuksissa, jotka on rakennettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaon, pääsisäänkäynti on sijoitettava pihan-alueen tai päädyn puolelle.

Yksitasoisissa asuinrakennuksissa suositellaan käytettävän harja- tai murrettua harjakattoa. Kaksitasoisissa asuinrakennuksissa suositellaan käytettävän harja- tai taitekattoa. Taitekatto sopii parhaiten kyläalueen väljille tonteille. Pulpettikattoisena voidaan rakentaa pienehköjä talousrakennuksia, pihavajajoa ja jätekatoksia. Kattomateriaalin tulee olla mattapintainen ja värisävyltään hillitty. Viherkattoja suositellaan käytettävän kaikissa rakennustyypeissä osana hulevesien kokonaisvaltaista hallintaa.

Hulevesien muodostumista tulee ehkäistä minimoida tontin kovat ja vettä pidättävät pinnat. Asfaltin sijaan tulee käyttää pihalaattoja tai -kiviä, nurmella tai soralla täytettyjä reikäläattoja tai soraa.

Rakennusten ja pihamaan tulevat korot tulee suhteuttaa alkuperäiseen maastoon ja kadun pintaan. Koroista on lisäksi syytä sopia naapureiden kanssa jo suunnitteluvaiheessa. Turhia täyttöjä ja tonttiluiskia tulee välttää. Mikäli tonttien pihamaiden välillä on korkeuseroja, ne voidaan häivyttää istutuksin, kiveytyillä luiskilla tai luonnonkivipenkereillä.

Tonttiliittymän suurin sallittu leveys on viisi metriä. Tonttiliittymä on tärkeä osa katutilaa ja sen tulisi toimia edustavana osana tontin puutarhaa. Tonttiliittymää voidaan korostaa puisella tai metallisella portilla, porttipuilla tai -kivillä ja istutuksilla. Liittymän tulee olla turvallinen eikä kasvillisuus saa peittää näkymiä kadulle.

Pihasuunnitteluun on syytä panostaa huolella ja riittävän aikaisin. Puutarhan kasvivalinnoissa tulee huomioida vieraslajien leviämiskasvi-riski Natura-alueelle. Lisätietoa aiheesta osoitteessa: www.vieraslajit.fi



Kuva 6. Satamakalliontien alue.



Kuva 7. Satamakalliontien alue lintuperspektiivistä.

Satamakalliontien alarinteen puoleisten tonttien rakennusten ja pihamaan korot tulee suunnitella erityisen huolella. Talousrakennukset sijoitetaan tontin piha-alueelle katutasoa alemmaksi rinteen luonnollisia muotoja mukaillen. Myös talousrakennusten lattiakoron on suositeltavaa porrastua rinnettä mukaillen. Tontteja ei saa täyttää koko pinta-alaltaan, vaan korkeintaan rakennusalojen ja ajoteiden alueelta. Pihamaan korkeusvaihtelut toteutetaan luiskaamalla tai pengerryksin. Tontit rajautuvat viheralueeseen jossa on satama-aikaisia muinaisjäännöksiä. Tämän vuoksi tonttien länsireunan korkeusasema tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Kuva 8. Vanhan sataman uudisalue.



Kuva 9. Vanhan sataman uudisalue lintuperspektiivistä kohti kaakkoista.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP):

Asuinpientalojen korttelialueeksi on osoitettu Hevossaarentien varressa sijaitsevien paritalojen tontit rakennusoikeudella 500 + 150t. Rakennusoikeutta on lisätty, mikä mahdollistaa esimerkiksi laajennuksen peruskorjauksen yhteydessä. Wahlbäckintien, Kotisatamantien ja Kotisatamankujan päätteeksi on osoitettu AP-tontit rakennusoikeudella 400 + 100t, 500 + 150t ja 800 + 200t. *Tontit rajoittuvat moottoritiehen, joten niiden osalta on rakennuslupavaiheessa osoitettava, että oleskelualueiden melutaso pysyy päivällä alle 55 dB:n ja yöllä alle 50 dB:n.*

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR):

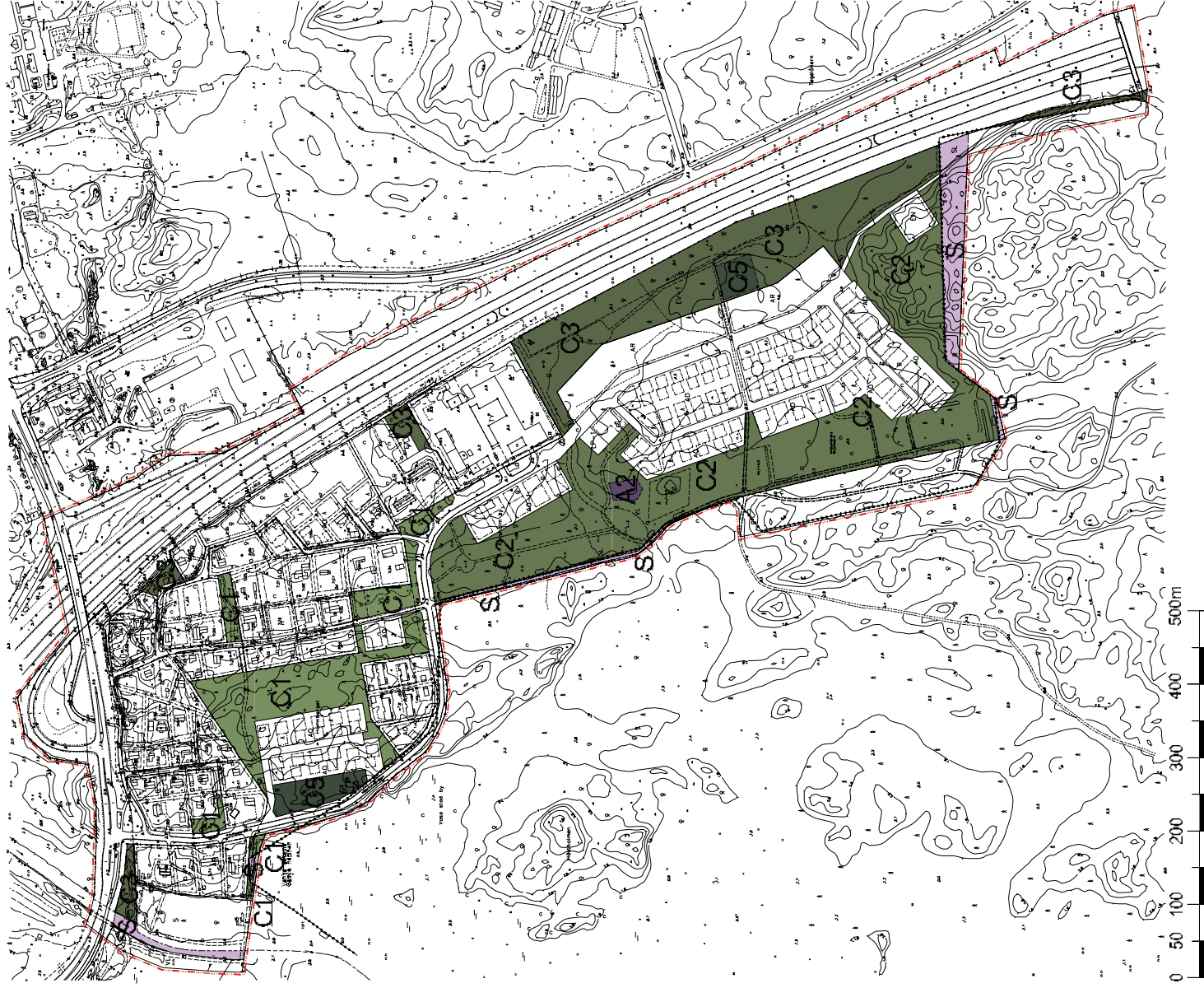
Hevossaarentien varteen on laajennusalueelle osoitettu kaksi AR-korttelialuetta. Korttelialueille laaditaan tonttijako hankekohtaisesti. Tontinluovutusperiaatteista päättää kiinteistötoimi. AR-korttelialueet on toteutettava siten, että ne muodostavat meluesteen suojaamaan pientaloaluetta moottoritien melulta. Mikäli AR-korttelit nro 20 ja 23 toteutetaan ennen Hevossaarentien länsipuolella sijaitsevia AO-korttelialueita, ei AO-tontteihin kohdistu erityisiä vaatimuksia äänenerityksen suhteen. *Korttelialueiden rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,5$. Tontin pinta-alasta saa AR-korttelialueilla käyttää rakentamiseen korkeintaan 30 %. Korttelien numero 20 ja 23 rakennusluvan yhteydessä on osoitettava, että oleskelualueiden meluarvot ovat päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.*



Kuva 10. Havainnekuva rivitalojen korttelialueesta Hevossaarentien varressa.

Vanha satama Gamla hamnen

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER



A2 Käyttöviherialue.
Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER 1015 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 1015 m²

C1 Lähimetsä.
Närskog.

PINTA-ALAT
AREALER 750 m²
1034 m²
21776 m²
1728 m²
3890 m²
1514 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 30692 m²

C2 Ulkoilu- ja virkistymetsä.
Fruilfts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT
AREALER 1947 m²
420 m²
17328 m²
21043 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 40738 m²

C3 Suojametsä.
Skyddskog.

PINTA-ALAT
AREALER 1820 m²
1020 m²
1747 m²
46440 m²
1556 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 52583 m²

C5 Arvometsä, muinaismuistoja,
avokallio/ liito-oravia.

Värdeskog, formlämningar,
berg i dagen/ flygekorrar.

PINTA-ALAT
AREALER 4553 m²
2374 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 6927 m²

S Suojelualue.
Skyddsområde.

PINTA-ALAT
AREALER 1949 m²
393 m²
2172 m²
451 m²
8925 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 13890 m²

Natura-arvion tarveharkinta

Asemakaava 996, Vanha satama

Vaasan kaupunki



Toni Lustila & Jan Nyman

Kaavoitus

11.11.2014

Yleistä Natura-arvion tarveharkinnasta

Natura 2000 -verkoston avulla suojellaan EU:n luontodirektiivin (892/43/ETY) ja lintudirektiivin (79/409/ETY) tarkoittamia luontotyyppisiä, lajeja ja niiden elinympäristöjä, jotka esiintyvät jäsenvaltioiden Natura 2000 -verkostoon ilmoittamalla tai ehdottamalla alueilla. EU:n jäsenvaltioiden tehtävänä on huolehtia, että ns. Natura-arviointi toteutetaan hankkeiden ja suunnitelmien valmistelussa ja päätöksenteossa sen varmistamiseksi, että niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on sisällytetty tai ehdotettu sisällytettäväksi Natura 2000 -verkostoon, ei merkittävästi heikennetä. Suojeluarvoja heikentävä toiminta on kiellettyä sekä alueella että sen rajojen ulkopuolella.

Ympäristöoppaan nro. 109 (Söderman 2003, 59) mukaan Natura-arvioinnin tarpeellisuuden/tarpeettomuuden toteamispäätöksen tueksi tulee tehdä tarveharkinta, jos hankkeella saattaa olla negatiivisia vaikutuksia Natura-alueeseen. Jos hankkeen tai suunnitelman läheisyydessä sijaitsee Natura-alue, tulee selvittää suhteellisen tarkat tiedot alueesta ja siihen kohdistuvista vaikutuksista, jotta tiedetään tarvitaanko Natura-arviointia. Tarveharkinnassa on syytä ottaa esiin viisi näkökohtaa, jotka ovat hankkeen tai suunnitelman kuvaus, Natura-alueen ja siihen kohdistuvien vaikutusten kuvaus, vaikutusten merkittävyyden arviointi, lieventävien toimenpiteiden ja vaihtoehtojen tarkastelu ja johtopäätökset eli arvio vaikutuksista.

Natura-alueen kuvaus

Pääasiassa Vaasan kaupungin alueella sijaitseva Eteläinen Kaupunginselkä – Söderfjärden – Öjenin Natura-alue on sisällytetty Natura -verkostoon luonto- ja lintudirektiivin mukaisena alueena (SCI ja SPA). Sen suojeluperusteena ovat siten sekä luontodirektiivissä mainitut luontotyypit/lajit että lintudirektiivissä mainitut lintulajit. Lisäksi Öjenin alue kuuluu vanhojen metsien suojeluohjelmaan ja Eteläinen Kaupunginselkä kansainvälisesti ja kansallisesti arvokkaisiin lintuvesiin (IBA ja FINIBA). Söderfjärdenin peltoalue on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Ramboll Finland Oy 2009, 4)

Eteläiselle Kaupunginselälle laskevat mm. Laihianjoki ja Sulvanjoki. Vesialue on hyvin matalaa ja ruovikkovyöhyke on laajimmillaan jopa pari kilometriä leveä. Sen muodostaa pääasiassa järvikaisla, mutta alueella on myös tiheitä järviruokokasvustoja. Kasvilajien lukumäärä on kaikkiaan melko suuri. Pesivä linnusto on monipuolinen; sen runsain ryhmä on vesilinnut. Maininnan ansaitsee myös huomattavan suuri ja monilajinen lokkiyhdyshunka. Lahti on lintujen kannalta vielä arvokkaampi muuinaikaisena levähdysalueena. Vesilintuja saattaa tällöin olla tuhansia ja joutsenia samanaikaisesti lähes tuhat. Lahden itäreunalla aluetta täydentää valtion metsäalue, josta osa on jokseenkin luonnonmukaisena säilynyttä varttunutta ja ikääntyvää kuusivaltaista havusekametsää. Alueella on runsaasti polkuja ja sen virkistyskäyttömerkitys on suuri.

| Luontotyyppi | Pinta-ala (ha) | Osuus Eteläisen Kaupunginselän alueesta (%) | Osuus koko Natura-alueen pinta-alasta (%) |
|-----------------------------|----------------|---|---|
| Luonnonmetsät* | 17 | 1,9 | 0,6 |
| Jokisuistot | 577 | 69,6 | 20,2 |
| Merenrantaniityt | 9 | 1,1 | 0,3 |
| Kostea suuruuhokasvillisuus | 3 | 0,3 | 0,1 |
| Ei luontotyyppiä | 223 | 26,8 | |
| Yhteensä | 829 | 100 | |

Luontodirektiivin liitteen I luontotyypit Risön ja eteläisen kaupunginselän alueella. = priorisoitu eli ensisijaisesti suojeltava luontotyyppi. (Haldin 2005, 9).*

Alueella esiintyvät luontodirektiivin liitteen II lajit:

* *Pteromys volans* liito-orava

* = priorisoitu laji

Alueella esiintyvät lintudirektiivin liitteen I lintulajit:

| | |
|---|------------------|
| <i>Aegolius funereus</i> | helmipöllö |
| <i>Asio flammeus</i> | suopöllö |
| <i>Branta leucopsis</i> | valkoposkihanhi |
| <i>Bubo bubo</i> | huuhkaja |
| <i>Charadrius morinellus</i> | keräkurmitsa |
| <i>Circus aeruginosus</i> | ruskosuohaukka |
| <i>Circus cyaneus</i> | sinisuohaukka |
| <i>Circus pygargus</i> | niittysuohaukka |
| <i>Cygnus columbianus bewickii</i> | pikkujoutsen |
| <i>Cygnus cygnus</i> | laulujoutsen |
| <i>Crex crex</i> | ruisräikkä |
| <i>Dryocopus martius</i> | palokärki |
| <i>Emberiza hortulana</i> | peltosirkku |
| <i>Falco columbarius</i> | ampuhaukka |
| <i>Glaucidium passerinum</i> | varpuspöllö |
| <i>Grus grus</i> | kurki |
| <i>Hydrocoloeus minutus (Larus minutus)</i> | pikkulokki |
| <i>Lanius collurio</i> | pikkulepinkäinen |
| <i>Luscinia svecica</i> | sinirinta |
| <i>Mergus albellus</i> | uivelo |
| <i>Mirvus migrans</i> | haarahaukka |
| <i>Pernis apivorus</i> | mehiläishaukka |
| <i>Philomachus pugnax</i> | suokukko |
| <i>Picoides tridactylus</i> | pohjantikka |
| <i>Pluvialis apricaria</i> | kapustarinta |
| <i>Surnia ulula</i> | hiiripöllö |
| <i>Tetrao tetrix</i> | teeri |
| <i>Tetrao urogallus</i> | metso |
| <i>Tetrastes bonasia (Bonasa bonasia)</i> | pyy |
| <i>Tringa glareola</i> | liro |

lisäksi kahdeksan uhanalaista lajia

Lintudirektiivin liitteessä I mainitsemattomat säännöllisesti alueella esiintyvät muuttolinnut:

| | |
|--------------------------|-------------|
| <i>Anser fabalis</i> | metsähanhi |
| <i>Falco subbuteo</i> | nuolihaukka |
| <i>Falco tinnunculus</i> | tuulihaukka |
| <i>Larus ridibundus</i> | naurulokki |

Lajilistat Ympäristöhallinto 2014.



Kuva 1. Natura –luontotyypit Eteläisen kaupunginselän - Risön alueella. (Ramboll Finland Oy 2009, 37).

Suunnitelman kuvaus

Vanhan sataman asemakaava on Vaasan yleiskaava 2030:n mukainen pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle laadittavassa asemakaavassa alueelle osoitetaan 83 uutta omakotitonttia ja noin 13 000 kerrosneliömetriä rivitalorakentamista. Asemakaava mahdollistaa alueen asukasluvun kasvun noin 130:stä noin 500:aan. Lisäksi asemakaava-alueelle varataan tontti lähipalveluita varten sekä varmistetaan Hevossaarentien yritysalueen kehittymisedellytykset varaamalla alueelle lisärakennusoikeutta ja osoittamalla alue teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

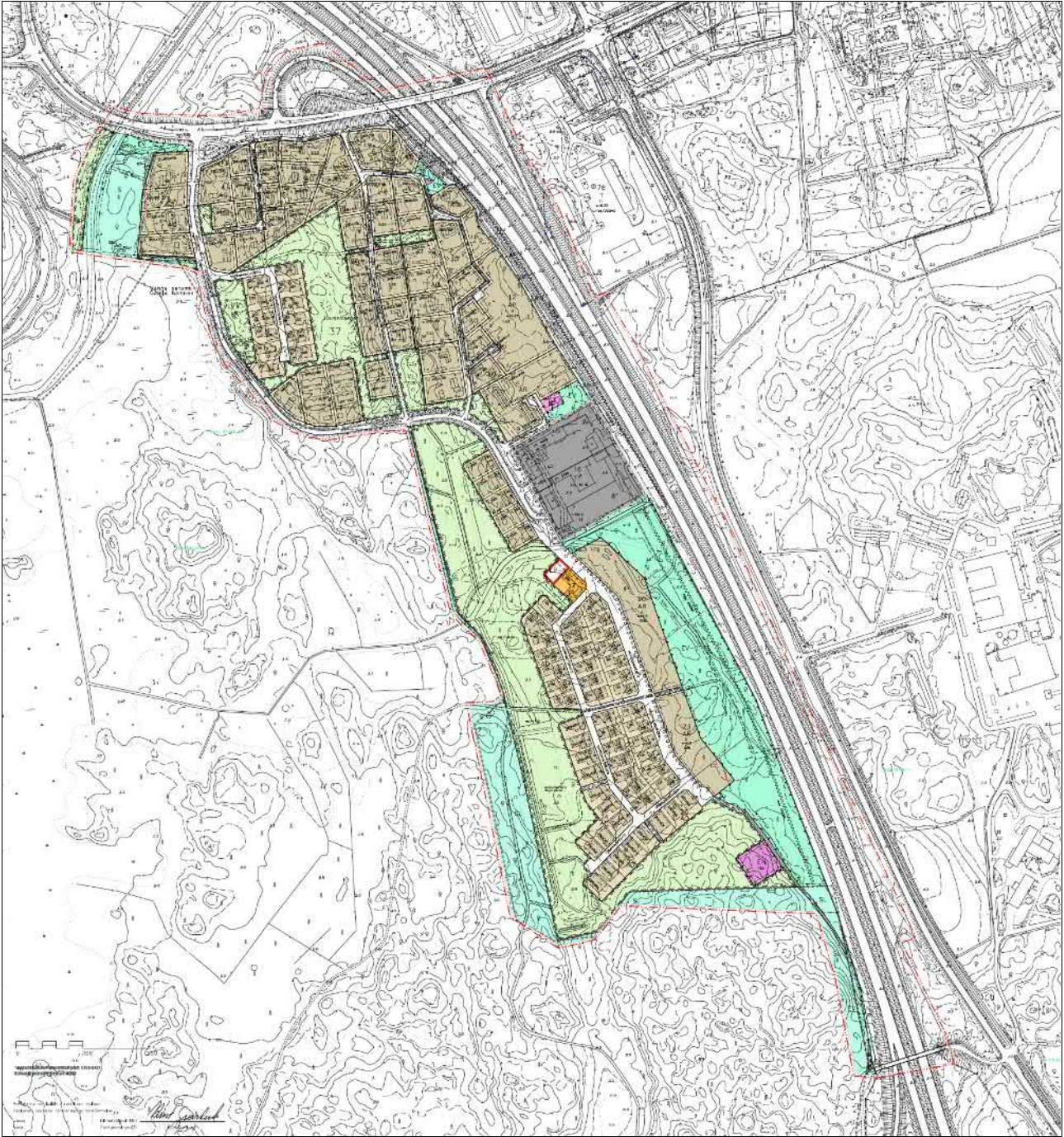
Vanhan sataman asemakaavan asuinrakentamiseen otettavilla alueilla alkuperäinen kasvillisuus poistetaan ja se korvautuu rakentamisen myötä istutettavalla kulttuurivaikutteisemmalla kasvillisuudella. Rakennettavaksi osoitetuilla alueilla myös alueen eläimistö muuttuu. Esimerkiksi linnustoon tulee uusia lajeja, jotka ovat sopeutuneet pesimään ihmisen naapurina. Kaava-alueen rakennetun alueen ympärillä on viheralueita, joissa alkuperäiselle eläin- ja kasvilajistolle on varattu yhtenäisiä elinympäristöjä.

Asuntoalueen eteläosaan on suunniteltu kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu moottoritien ylikulkuisille. Olemassa olevan vähäisellä käytöllä olevan sillan käyttöä on tarkoitus tehostaa, ja tarjota houkutteleva reitti kevyelle liikenteelle kohti Risön työpaikkoja ja palveluita. Kevyen liikenteen väylälle on varattu neljä metriä leveä alue. Väylä on tarkoitus päällystää ja valaista. Väylä on suunniteltu moottoritien tuntumaan ja se kulkee osittain Natura-2000 –alueella.

Kaavassa olevista ratkaisuista, jotka vaikuttavat Risön retkeilykäyttöön, on neuvoteltu Metsähallituksen kanssa. Suunnitelmat ovat tältä osin Metsähallituksen toiveiden mukaisia. Olemassa oleva pysäköintipaikka siirtyy kaavan myötä Hevossaarentien varteen yleiseen pysäköintiin varatulle alueelle (LP-1). Tämä mahdollistaa koko Ampujantien eteläosan rauhoittamisen retkeily- ja lähivirkistyskäyttöön. Vanhalle pysäköintipaikalle johtava soratie kulkee pääosin Natura-alueella.



Kuva 2. Liro viihtyy muuttoaikoina Eteläisen Kaupunginselän ruovikkoalueilla. Kuva: Jan Nyman.



Kuva 3. Pienennös Vanhan sataman asemakaavaehdotuksesta.

Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten kuvaus

Vanhan sataman asemakaavaan varataan lähivirkistysalueita asukkaiden päivittäiseen ulkoiluun ja luonnossa virkistäytymiseen. Kasvava asukasmäärä tulee kuitenkin lisäämään jonkin verran läheisen Natura 2000-suojelualueverkostoon kuuluvan Risön alueen virkistyskäyttöä, erityisesti asuntoalueen länsipuolella. Lisääntyvä virkistyskäyttö rasittaa lähinnä kaava-alueella kulkevia ulkoilureittejä eikä niinkään syvemmällä Natura-alueella kulkevia reittejä.

Natura-alueen retkeilyreitit ovat pääosin hyvässä kunnossa ja ohjaavat maastossa liikkumista. Maastoon kohdistuva rasitus polkujen ja ulkoilureittien ulkopuolella tulee jatkossakin olemaan hyvin vähäistä, rajoittuen lähinnä sienestykseen ja marjastukseen. Lisäksi alueen luontotyypit sietävät kulutusta hyvin, sillä humuskerros on paksu.

Vanhan sataman asemakaavaan sisältyy yhteensä 2,4 hehtaaria Natura-alueeksi ehdotettua aluetta. Kaava-alueella olevat Natura-alueen osat eivät sisällä Natura-luontotyyppettä. Välitön vaikutus Natura-alueeseen kohdistuu lähinnä uuden kevyen liikenteen väylän ohjaamisesta Natura-alueen läpi noin 125 metrin matkalta. Kevyen liikenteen väylälle on varattu neljä metriä leveä alue, johon rakennetaan päällystetty ja valaistu väylä. Väylän kuivatusvedet imeytetään maastoon tai ohjataan moottoritien kuivatusojiin.

Väylän linjaamiseksi järjestettiin maastokatselmus, johon osallistuivat kaavoituksen, Ely-keskuksen ja Metsähallituksen edustus. Maastokäynnillä arvioitiin väylästä Natura-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia sekä havainnointiin väylälle parhaiten sopivia linjauksia.

| Natura-alueen käyttötarkoitus asemakaavassa | Pinta-ala (ha) |
|--|-----------------------|
| LT-alue (moottoritien reuna) | 0,0255 |
| Uusi kevyen liikenteen väylä | 0,0500 |
| SL-alueet | 1,8846 |
| Katualue (osa Hevossaarentietä) | 0,4342 |
| Natura-alue yhteensä | 2,3943 |

Taulukko 1. Natura-alueen käyttötarkoitukset ja pinta-alat asemakaavan mukaan.

Vaikutusten merkittävyyden arviointi

Alueella esiintyvistä luontodirektiivin liitteen I luontotyypeistä merenrantaniityt ja kostea suuruohokasvillisuus sijaitsevat Laihianjoen eteläpuolella kulkuyhteyksien ulkopuolella, minkä vuoksi asemakaavassa osoitetuilla toiminnoilla ei voi katsoa olevan niihin vaikutusta. Ryövärinkarin lintutorni ja levähdysalue sijaitsevat jokisuistot-luontotyyppin alueella. Jokisuistot – luontotyyppiin ei kohdistu mainittavia vaikutuksia, sillä alueella jonkin verran lisääntyvä retkeily ohjautuu olemassa olevalle Metsähallituksen ylläpitämälle retkeilyreitille, joka on luontotyyppin osalla rakennettu pitkospuille.

Kaava-alueen hulevesien lisääntymisen ei arvioida heikentävän Eteläisen Kaupunginselän ekologista tilaa, sillä hulevedet käsitellään ekologisesti ennen mereen johtamista. Kaava-alueen hulevedet kerääntyvät lopulta kaava-alueen ulkopuolelle virtaavaan valtaojaan, joka kulkee jokisuistot-luontotyyppin alueella ja purkaa vetensä Vanhan Vaasan kanaaliin. Kaava-alueen ulkopuolella on tarpeellista varmistaa veden riittävä virtaus. Metsähallitus on viime vuosina palauttanut Natura-alueen metsien luonnollista vesitasapainoa ennallistamalla alueen metsäoimia. Kyseessä oleva valtaoja palvelee tulevaa asuntoaluetta sekä laajaa osaa moottoritiestä, jonka vuoksi sen kunnossapito ja perkaus tulevat jatkumaan.

Suojelun kannalta priorisoituun boreaaliset luonnonmetsät -luontotyyppiin ei arvioida olevan vaikutusta, sillä Risön käyttäjämäärien ei arvioida kasvavan huomattavasti lähivuosien aikana. Alueen virkistyskäyttö todennäköisesti lisääntyy hieman lisärakentamisen myötä, mutta muutosta ei voi pitää merkittävänä. (Ramboll Finland Oy 2009, 48).

Lieventävien toimenpiteiden ja vaihtoehtojen tarkastelu

Asemakaavan suunnittelussa on pyritty vähentämään Natura-alueeseen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Kaavaratkaisussa Natura-alueen paikoitus on järjestetty uudelleen sekä moottoritien ja asuinalueen väliin rakennetaan meluvalli. Tämän lisäksi rakennetun alueen ja Natura-alueen väliin jätetään etelässä ja lännessä suoja-alueita, joista osa voidaan tarvittaessa muuttaa osaksi Natura-suojelualueverkostoa. Asemakaavaluonnosten mukaisilla meluntorjuntatoimenpiteillä Natura-alueelle kantautuva liikenteen melu vähenee 3–5 dB. Myös virkistyskäyttöä ohjataan nykyistä selkeämmin, mikä vähentää maaston kulumista ei-toivotuilla alueilla.

Liito-orava kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) tiukasti suojeltuihin eläinlajeihin. Tämän vuoksi Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa heikentää. Vanhan sataman asemakaava-alueella sijaitseva liito-oravan lisääntymisalue on rajattu ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti ja alueen puusto on jätetty luonnontilaiseksi. Alue on merkitty asemakaavan suojaviheralueelle merkinnällä s-1. Suojeluun tarvittavan alueen maastorajaukseen osallistui myös alueellinen ELY-keskus.

Kaava-alueeseen kuuluu yhteensä 2,4 hehtaaria Natura-aluetta, josta 1,9 hehtaaria on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Luonnonsuojeluun varattuja alueita (kaavamerkinnot S ja SL) on asemakaavassa kuitenkin yhteensä 5,0 hehtaaria, mikä mahdollistaa Natura-alueen luonnonsuojelualueen perustamisen Natura-alueeksi ehdotettua aluetta laajempaan. Metsähallituksen asemakaavalausannon perusteella myös Vanhan Vaasan kanaalin ja vanhan satama-alueen kaavamerkintää tarkistettiin siten, että myös kyseisen alueen osia voidaan liittää aikanaan perustettavaan luonnonsuojelualueeseen (kaavamerkintä S). Lisäksi vanhan ampumarata-alueen itäpuoli ja kapea alue betonisen taustavallin eteläpuolelta on ELY-keskuksesta saadun tiedon perusteella osoitettu luonnonsuojelualueeksi, vaikka ne eivät kuulukaan varsinaiseen Natura-alueeseen.



Kuvat 4 ja 5. Helmipöllö ja Pohjantikka kuuluvat Risön metsäalueiden pesimälinnustoon. Kuvat: Jan Nyman.

Johtopäätökset

Suunnitelmassa kuvatut toimenpiteet eivät heikennä alueella esiintyvien Natura 2000-luontotyyppien edustavuutta eivätkä heikennä direktiivissä mainittujen lajien elinmahdollisuuksia. Lisäksi kaavan ratkaisut, koskien esimerkiksi lähivirkistysalueita ja rakentamisen mittakaavaa, meluntorjuntaa ja pilaantuneiden maiden käsittelyä sekä luonnonsuojelua ja hulevesien käsittelyä, luovat hyvät edellytykset asuinalueen rakentamiselle Natura-alueen läheisyyteen.

Edellä esitettyjen ratkaisujen perusteella Vaasan kaupungin kaavoitus on arvioinut, että Vanhan sataman kaava-alueen ratkaisujen toteuttaminen ei yksin eikä yhdessä muiden hankkeiden kanssa edellytä Suomen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviota.

Vanhan sataman asemakaavaan liittyvissä neuvotteluissa Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus nosti esiin tarveharkinnan laatimisen osana asemakaavaprosessia. Natura-arvion tarveharkinta laadittiin Vaasan kaupungin kaavoituksessa kaavoitusinsinööri Toni Lustilan ja ympäristöinsinööri Jan Nymanin toimesta.

Lähteet:

Arviointi Vaasan yleiskaavan vaikutuksista Eteläinen kaupunginselkä – Söderfjärden – Öjen - Natura-alueen luontoarvoihin. Ramboll Finland Oy 2009.

Haldin, Michael 2005. Skötsel- och användningsplan för Risön-Södra Stadsfjärden. Västra Finlands miljöcentral duplikat 119/2005.

Söderman Tarja 2003. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus 2003.

Södra Stadsfjärden-Söderfjärden-Öjen. Ympäristöhallinto [online]. Päivitetty 8.8.2013 [viitattu 6.11.2014]. Saatavilla [<URL: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Sodra_StadsfjardenSoderfjardenOjen\(6846\)>](http://www.muodossa.fi/URL:http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Sodra_StadsfjardenSoderfjardenOjen(6846))

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 905 Vaasa | Täyttämispvm | 02.01.2018 |
| Kaavan nimi | Vanha Satama | | |
| Hyväksymispvm | 18.12.2017 | Ehdotuspvm | 19.01.2016 |
| Hyväksyjä | V-kunnanvaltuusto | Vireilletulosta ilm. pvm | 05.11.2013 |
| Hyväksymispykälä | 136 | Kunnan kaavatunnus | 996 |
| Generoitu kaavatunnus | 905V181217A136 | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 70,9116 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 70,9116 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 70,9116 | 100,0 | 58713 | 0,08 | 70,9116 | 58713 |
| A yhteensä | 21,5337 | 30,4 | 51193 | 0,24 | 21,5337 | 51193 |
| P yhteensä | 0,1387 | 0,2 | 500 | 0,36 | 0,1387 | 500 |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | 2,3356 | 3,3 | 6800 | 0,29 | 2,3356 | 6800 |
| V yhteensä | 12,6368 | 17,8 | | | 12,6368 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 23,4455 | 33,1 | | | 23,4455 | |
| E yhteensä | 5,7817 | 8,2 | 220 | 0,00 | 5,7817 | 220 |
| S yhteensä | 5,0396 | 7,1 | | | 5,0396 | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 3 | 300 | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 70,9116 | 100,0 | 58713 | 0,08 | 70,9116 | 58713 |
| A yhteensä | 21,5337 | 30,4 | 51193 | 0,24 | 21,5337 | 51193 |
| AP | 2,1714 | 10,1 | 4480 | 0,21 | 2,1714 | 4480 |
| AR | 2,8670 | 13,3 | 11583 | 0,40 | 2,8670 | 11583 |
| AO | 16,4953 | 76,6 | 35130 | 0,21 | 16,4953 | 35130 |
| P yhteensä | 0,1387 | 0,2 | 500 | 0,36 | 0,1387 | 500 |
| PL | 0,1387 | 100,0 | 500 | 0,36 | 0,1387 | 500 |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | 2,3356 | 3,3 | 6800 | 0,29 | 2,3356 | 6800 |
| TY | 2,3356 | 100,0 | 6800 | 0,29 | 2,3356 | 6800 |
| V yhteensä | 12,6368 | 17,8 | | | 12,6368 | |
| VL | 12,6368 | 100,0 | | | 12,6368 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 23,4455 | 33,1 | | | 23,4455 | |
| Kadut | 7,2163 | 30,8 | | | 7,2163 | |
| LT | 16,1557 | 68,9 | | | 16,1557 | |
| LP | 0,0735 | 0,3 | | | 0,0735 | |
| E yhteensä | 5,7817 | 8,2 | 220 | 0,00 | 5,7817 | 220 |
| ET | 0,0578 | 1,0 | 70 | 0,12 | 0,0578 | 70 |
| EN | 0,2500 | 4,3 | 150 | 0,06 | 0,2500 | 150 |
| EV | 5,4739 | 94,7 | | | 5,4739 | |
| S yhteensä | 5,0396 | 7,1 | | | 5,0396 | |
| S | 0,9564 | 19,0 | | | 0,9564 | |
| SL | 3,7026 | 73,5 | | | 3,7026 | |
| SM | 0,3806 | 7,6 | | | 0,3806 | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 3 | 300 | | |
| Asemakaava | 3 | 300 | | |