

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2024

**ASEMAKAAVA 1130
KAAVASELOSTUS
LUONNOSVAIHE**

**Karhuntie
Korkeamäki**



V A A S A .
V A S A .

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (Vaasan karttapalvelu).

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

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueella Korkeamäen asuinalueen näkyvimmällä paikalla valtatie 3 suuntaan sijaitsee tällä hetkellä jo toimintansa lopettanut vanha ostoskeskusrakennus sekä pienehkö ja puuston suojassa sijaitseva yleinen pysäköintialue. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen kahden asuinkerrostalon rakentaminen, joiden yhteyteen olisi mahdollista sijoittaa vähäisesti myös liiketilaa. Liiketoimintaan ei kaavamuutoksessa osoiteta erikseen rakennusoikeutta, vaan liiketilavarauksella sijoittuisi Hirventien puoleisen rakennuksen 1. kerrokseen, jossa varasto- ja yhteistilat rakennetaan siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa tilat liike- tai toimistotilaksi. Suunnittelualueen poikki kulkeva kevyen liikenteen yhteys Rantamaantieltä Karhuntielle pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
- LIITE 2. Havainnekuvat
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2024
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Karhuntien asemakaavan muutos, melu- ja värinäselvitys. Sitowise 2023
- Keskustan osayleiskaava 2040 – hulevesiselvitys. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2015
- Korkeamäen luontokartoitus. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2022
- Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energia strategia. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 2022:53. Helsinki 2022

- Vaasan kaupallinen selvitys 2040. WSP 2023
- Vaasan kaupunki – maapoliittinen ohjelma 2019
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008

1.6 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista	3
1.6	Sisällysluettelo	5
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Maisema	9
3.1.3	Luonnonympäristö	12
3.1.4	Maaperä	13
3.1.5	Vesitalous	14
3.1.6	Rakennettu ympäristö	14
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	15
3.1.8	Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet	16
3.1.9	Väestö ja työpaikat	16
3.1.10	Palvelut	16
3.1.11	Liikenne	16
3.1.12	Tekninen huolto	19
3.1.13	Maanomistus	19
3.1.14	Ympäristöhäiriöt	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.2.1	Suunnittelualueita koskevat suunnitelmat ja muut päätökset	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.2.1	Osalliset	27
4.2.2	Vireilletulo	27
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	28
4.3	Asemakaavan tavoitteet	28
4.3.1	Kaupungin asettamat tavoitteet	28
4.3.2	Toimijan tavoitteet	28
4.3.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	28
4.3.4	Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	29

4.3.5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	29
4.3.6	Asemakaavan muutosluonnoksen perusteet	34
4.3.7	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja niiden vastineet	35
4.3.8	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	35
4.3.9	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet ..	35
4.3.10	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	35
5	ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS	36
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	36
5.1.1	Mitoitus	36
5.1.2	Aluevaraukset	36
5.2	Kaavan vaikutukset	38
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja maisemaan.....	40
5.2.3	Ilmastolliset vaikutukset.....	41
5.2.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	43
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	43
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	43
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	44

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§:

4.1.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.1. - 31.1.2023. Asiasta annettiin 10 lausuntoa.

Kaavoituksen käynnistyminen:

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

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos sekä kaavan muu valmistelumateriaali asetetaan kaavoitusjohtajan xx.xx.xxxx päätöksellä nähtäville xx.xx. - xx.xx.xxxx. Asiasta kuulutetaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasablade-tissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidetään nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Kaavaluonnos lähetetään kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) / lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28 §:

Asemakaavaehdotus asetetaan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville xx.xx. - xx.xx.xxxx. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §: Vaasan kaupunginvaltuusto

vahvistaa asemakaavan, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan hyväksyy kaupunginhallitus.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen entisen ostoskeskuksen tontille ja sen viereiselle pysäköintialueelle, osoittamalla voimassa oleva asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli 16 (AL) sekä korttelin länsipuolella sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksessa pyritään huomioimaan suunnittelualueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle palvelujen, kaupan ja hallinnon alueelle (P) osoittamalla tarpeellisin kaavamääräyksiin mahdollisuus käyttää 8-kerroksisen uudisrakennuksen 1. kerroksen tiloja liiketiloina. Asuinkerrostalojen lisäksi kaavamuutoksessa mahdollistetaan kahden talousrakennuksen sijoittaminen Rantamaantien suuntaisesti osittain torjumaan valtatie 3 ja Rantamaantien aiheuttamaa liikennemelua. Samalla Rantamaantien ja Karhuntien risteysalueen linja-autopysäkki tulee kaavamuutoksen myötä siirtymään nykyiseltä sijainniltaan hieman etelämmäs ja Rantamaantieltä Karhuntielle kulkevan kevyen liikenteen yhteyden linjaus siirtyy hieman länteen.

Suunnittelualueelle osoitetaan kaavamuutoksessa rakennusoikeutta yhteensä 5675 k-m² ja-
kautuen kahdelle tontille. Asuinkerrostalojen korkeudet ovat 7 ja 8 kerrosta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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



Suunnittelualueen rajaus ilmakuvasa sinisellä.

3.1.2 Maisema

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

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

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



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

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



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



Kuva valtatie 3 ylittävältä sillalta (Hirventie). Suunnittelualue sijaitsee edessä vasemmalla. Kuva: Helena Iltanen.

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



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



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

3.1.3 Luonnonympäristö

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

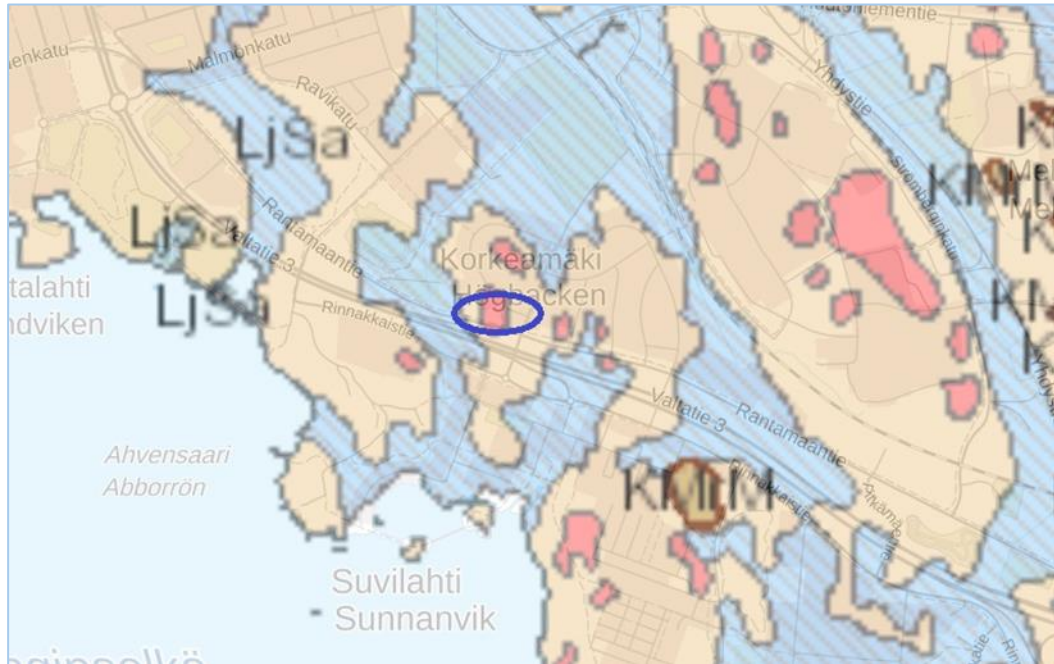
Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla alueella eikä alueella ole jäljellä luonnontilaisia alueita. Suunnittelualueen länsiosaa on osin puustoinen ja puustoa kasvaa harvakseltaan myös Hirventien varrella suunnittelualueen itäosassa. Suunnittelualueelta on laadittu luontokartoitus 31.8.2022 (Vaasan kaupungin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

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

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

3.1.4 Maaperä

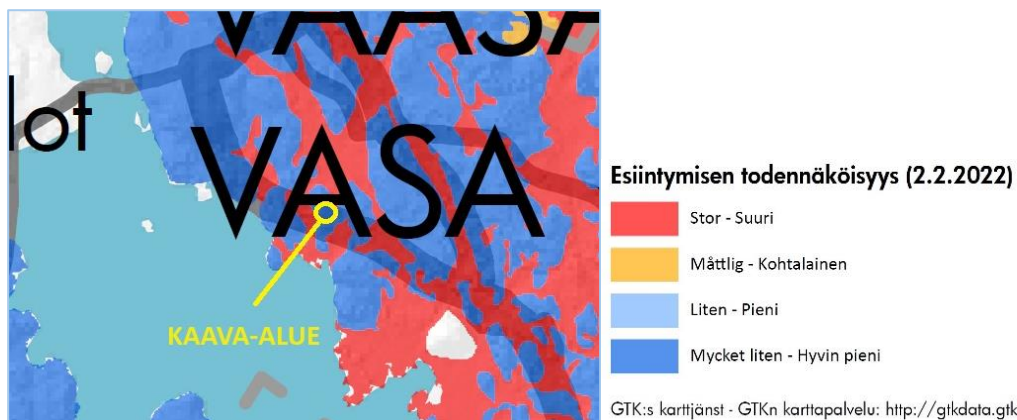
Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja kalliota.



Suunnittelualueen sijainti ympäröity maaperäkartassa sinisellä (Maankamara, GTK).

Happamat sulfaattimaat

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



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

3.1.5 Vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

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

3.1.6 Rakennettu ympäristö

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

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



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



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



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

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvo-kohteita.

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

3.1.8 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet

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

3.1.9 Väestö ja työpaikat

Vaasan seudun (seutukunta) asukasluku vuonna 2022 oli 113 663, josta Vaasan kaupunkialueella oli tilastokeskuksen mukaan 67 988 asukasta. Väestöennusteen mukaan Vaasan seudun asukasluku tulisi vuonna 2040 olemaan noin 108 942. Vaasan seudulla työllisten osuus työvoimasta on yli 90 % (2023) ja uusien avoimien työpaikkojen määrä on 2001 (2024). Merkittävimmät työllistäjät toimialoittain (2022) ovat teollisuus sekä terveys- ja sosiaalipalvelut. Pendelöintitilastot lisäksi kertovat, että Vaasa on työssäkäyntialueena suhteellisen laaja ja Vaasassa käydään paljon töissä noin 100 km säteeltä. (Vaasan kaupunki 2024.)

3.1.10 Palvelut

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

3.1.11 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 3 liikennevirtojen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueelle kuljetaan lännestä ja idästä valtatie 3 eritasoliittymän tai Rantamaantien kautta Hirventielle ja siitä Karhuntielle. Valtatie 3 liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 10382 ajoneuvoa/vrk (2022) ja Rantamaantiellä noin 989 ajoneuvoa/vrk (2022). Rantamaantien on osa erikoiskuljetusreittiä (7 x 7 x 40 m).

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

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

Liikennemelu ja melu- ja tärinäselvitys

Suunnittelualue sijaitsee osittain valtatie 3 ja Rantamaantien liikenteen melualueella, jolloin osassa suunnittelualueelta melun ohjearvot päivä- ja yöaikaisesta maksimimelutasosta ylittyvät. Suunnittelualueelta on käsillä olevan asemakaavatyön valmisteluvaiheessa laadittu melu- ja tärinäselvitys (Sitowise 2023), jossa kaava-alueen melu- ja tärinävaikutuksia on arvioitu tie liikenteen ennustevuoden 2040 liikennetietojen avulla. Suunnittelualueelta on myös sivuttu Vaasan keskustan osayleiskaavatyön 2040 sekä Suvilahden asemakaavoituksen yhteydessä laadituissa meluselvityksissä.

Tärinä ja runkomelu

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

Taulukko 3 Suositus rakennusten värähtelyluokituksista.

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

Kuva melu- ja tärinäselvityksen taulukosta 3 (Sitowise 2023), jossa on esitetty suositus rakennusten värähtelyluokituksista. Luokka A kuvaa hyviä asuinolosuhteita, joissa ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyitä. Luokka B kuvaa suhteellisen hyviä asuinolosuhteita, joissa ihmiset voivat havaita värähtelyitä, mutta ne eivät ole häiritseviä. Luokka C kuvaa suositusta uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa, jossa keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä. Luokka D kuvaa olosuhteita, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla, ja jossa keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä.

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

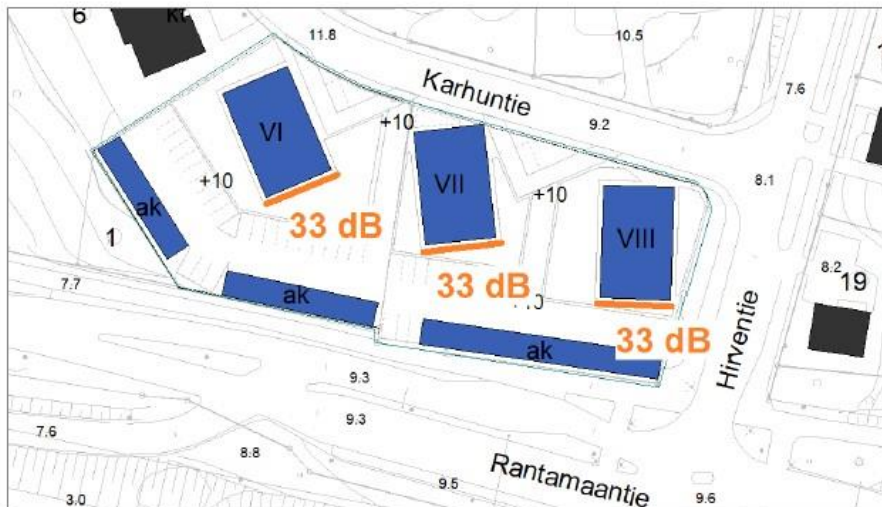
Melu

Selvitysalueella on melun osalta oleskelualueiden ohjearvoina käytetty päiväajalle 55 dB ja yöajalle 45/50 dB. Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen (ΔL) määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden ohjearvoja, jotka ovat päiväajalle 35 dB ja yöajalle 30 dB. Uuden rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänitasoerovaatimus ΔL on vähintään 30 dB.

Melumallinnus on tehty kahdelle eri maankäyttövaihtoehdolle (VE1 ja VE2), joista kumpikaan ei kuitenkaan vastaa tällä hetkellä kaavaluonnoksessa esitettyä maankäyttövaihtoehtoa ja rakennusten massoittelemista. Selvityksessä todetaan, että päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai alle valtaosalla uusien asuinrakennusten julkisivuista sekä maankäyttövaihtoehdossa VE2 että VE3. Keskiäänitaso ylittää 65 dB ylemmissä asuinkerroksissa valtatie 3 myötäsillä julkisivuilla. Näiden osalta suositellaan parvekkeiden sijaan viherhuoneita ja asuinhuoneiden avautumista myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Muilla julkisivuilla parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin. Parvekkeilla melutaso on +1...3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso, joten ohjearvo ylittyy parvekkeilla niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu päivällä yli 52 dB melutaso tai yöllä yli 42 dB melutaso. Tämä tarkoittaa kaikkia julkisivuja ja lähes jokaista asuinkerrosta, joten kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

Etelään avautuville julkisivuille selvityksessä suositellaan kaavassa annettavan äänitasoero-vaatimus $\Delta L = 33$ dB. Vaatimukseen on lisätty varmuusvaraa 1–2 dB, koska rakennusten massoittelemista ja sijainti kaava-alueella ei ole vielä lukittu. Näin sisämelun ohjearvot toteutuvat, vaikka lopullinen massoittelemista poikkeaisi tässä selvityksessä tarkastellusta. Muilla seinustoilla äänitasoero-vaatimukseksi riittää ääniympäristöasetuksen vähimmäisvaatimus 30 dB. Kuvassa 6 on esitetty VE3 mukaisella massoittelemalla ne seinustat, joilla tarvitaan korkeampi äänitasoero-vaatimus. Mikäli lopullinen massoittelemista poikkeaa alla esitetystä, äänitasoero-vaatimus tulee olla korkeampi samoihin suuntiin avautuvilla seinustoilla.

Ote meluselvityksen (Sitowise 2023) kuvasta 6:



Kuva 6 Vähimmäisvaatimusta 30 dB korkeammat julkisivujen äänitasoero-vaatimukset. Vaatimukset sisältävät varmuusvaraa 1–2 dB, koska rakennusten massoittelemista ja sijoittelu kaava-alueella on vielä luonnosvaiheessa.

Suosituksien kaavamääräyksille

Selvityksen mukaan uusille asuinkerrostaloille suositellaan eteläisille julkisivuille kaavaan äänitasoero-vaatimukseksi vähintään 33 dB. Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan rakennusten ja/tai melusteiden suojaan liikennemelulta.

Lisäksi rakennuslupavaiheessa, kun rakennusten massoittelu ja sijoittelu tontilla on tiedossa, suositellaan päivittämään melulaskennat, jotta voidaan varmistua ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvojen saavuttamisesta ja riittävästä julkisivujen äänitasoero vaatimuksesta. Rakennuslupavaiheessa suositellaan myös tarkistamaan meluselvityksessä käytetyt liikenneennusteet, ja mikäli ne ovat merkittävästi muuttuneet, päivittämään melulaskennat niiden mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa laskennallisesti, että valitaan kullekin parvekkeelle riittävästi eristävä parvekelasitus ja suunnitellaan tarvittaessa muu parvekkeen akustointi ohjearvojen saavuttamiseksi.

3.1.12 Tekninen huolto

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

3.1.13 Maanomistus

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

3.1.14 Ympäristöhäiriöt

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja muut päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

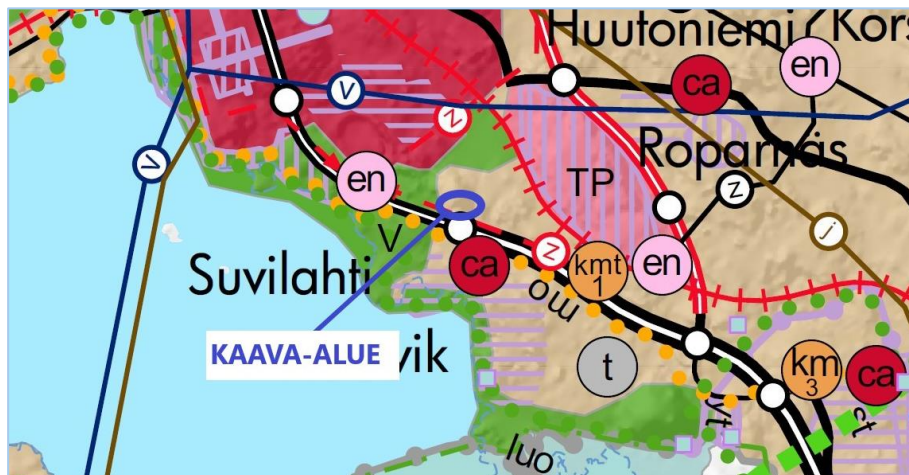
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Uudet alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

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

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, jossa suunnittelualan suurpiirteinen sijainti sinisellä.

A

Taajamatoimintojen alue

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

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

kk-1

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke

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

Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista.

Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.

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



Vaasa-Seinäjoki -kehittämisyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva yöhyke.

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



Lentoliikenteen estevapaa yöhyke

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

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

Voimansiirto johdon yhteystarve

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

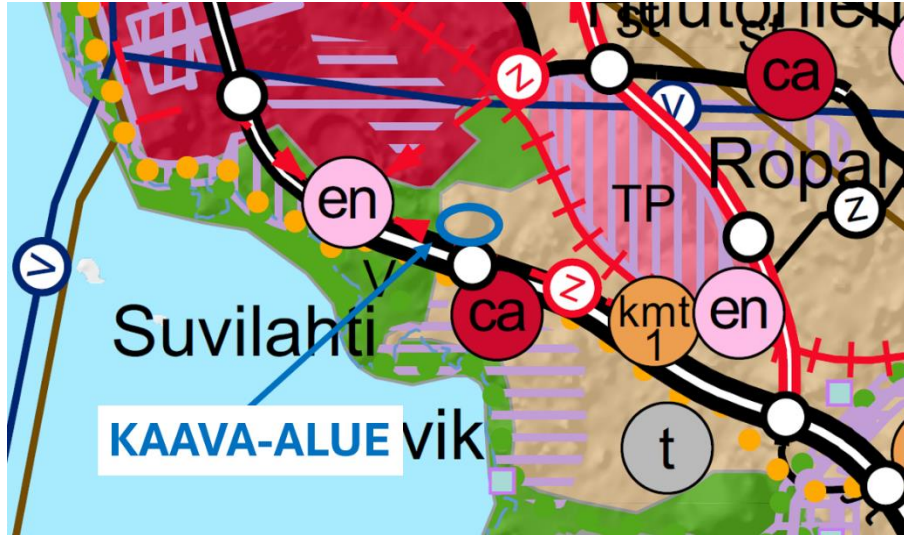
Suunnittelumääräys: Vahvistettaessa ja rakennettaessa voimansiirtojohtoja tulee ensisijaisesti käyttää nykyisiä johtoaukeita. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä turvata alkutuotannon toimintaedellytykset.

Suunnittelusuositus: Mahdollisuuksien mukaan tulisi käyttää maakaapeleita.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaisuusmaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Pohjanmaan liiton maakuntahallitus käsittelee Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 kokouksessaan 18.3.2024 ja pyysi lausuntoja viranomaisilta, organisaatioilta ja yhteisöiltä. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 16.9.2024 päivitetyn Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 ja päätti asettaa sen liitteineen julkisesti nähtäville 23.9.-25.10.2024. Suunnitteluala on

maakuntakaavaehdotuksessa 2050 osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan 2040 tavoin taajamatoimintojen alueeksi (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeeksi (kk-1) sekä lentoliikenteen estevapaaksi vyöhykkeeksi (sv). Kaava-alueita koskevat kehittämisseriaatemerkitä Vaasa-Seinäjoki-kehittämissvyöhyke sekä valtatie 3 pohjoispuolelle osoitettu voimansiirtojonhon yhteystarve (z).



Ote maakuntakaavaehdotuksesta 2050, jossa suunnittelualan suurpiirteinen sijainti ympäröity sinisellä.

Suunnittelualuetta koskevia maakuntamääräyksiä on maakuntakaavaehdotuksessa 2050 täydennetty seuraavasti:

- Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-1)

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

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

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

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

- Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseutujen työssäkäyntialueisiin perustuva liikennevyöhyke.

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

- Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (sv)

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

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

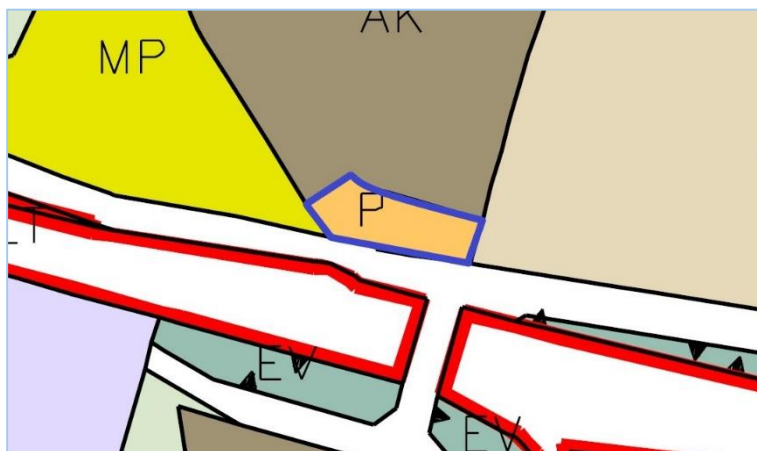
- Voimansiirtojohtojen yhteystarve (z)

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimansiirtojohtojen yhteystarve. Johtolinjauksen tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa.

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

Yleiskaava

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



Suunnittelualueen ohjeellinen sijainti yleiskaavassa sinisellä.

Kaavoitettavaa aluetta koskevat yleiskaavan merkinnät ja määräykset:



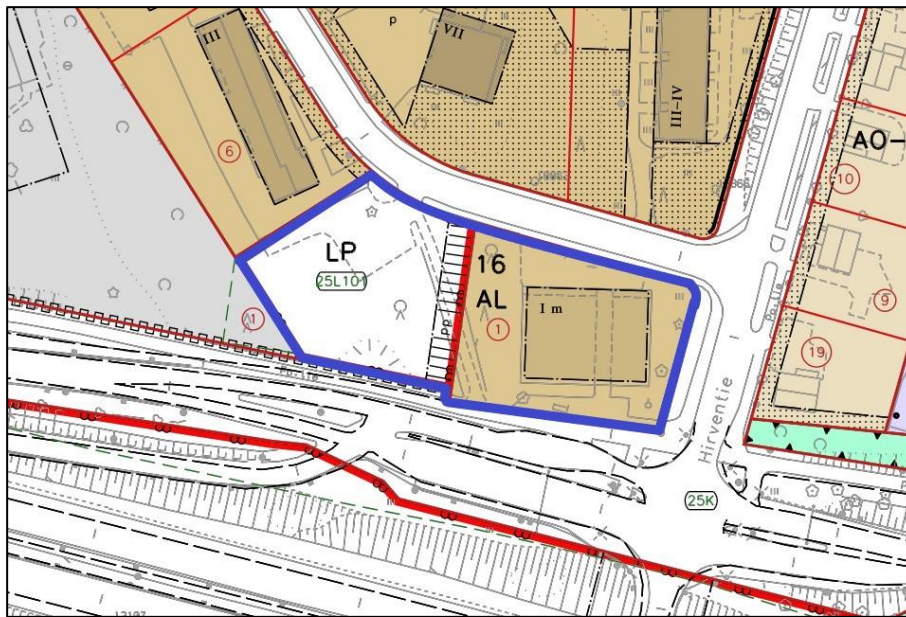
Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue

Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

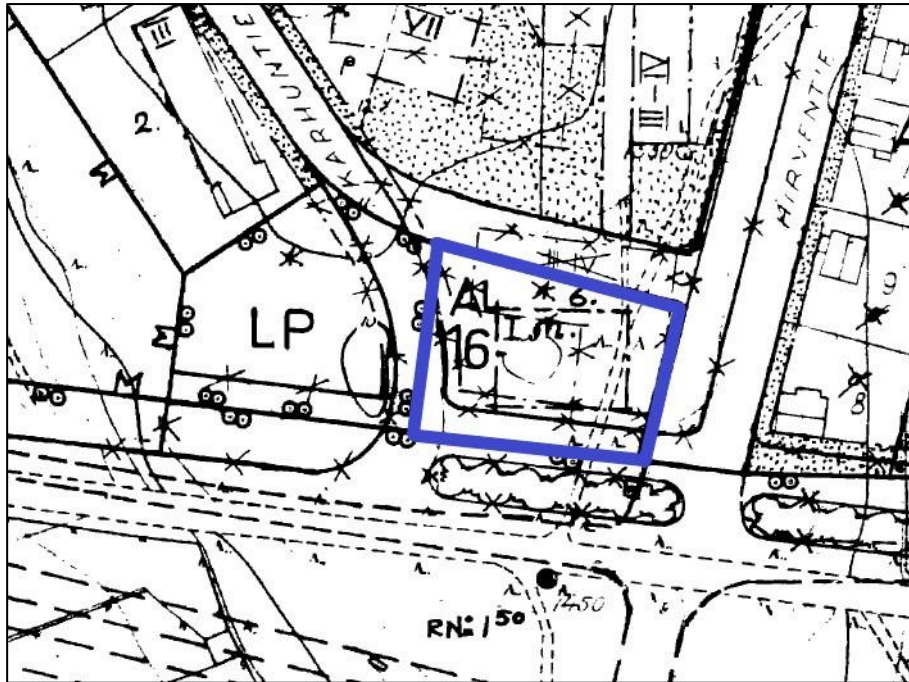
Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kiinteistöllä 905-25-16-1 on voimassa asemakaava nro 346, joka on vahvistettu sisäministeriössä 17.4.1964. Kaavassa kiinteistön käyttötarkoitus on AL¹; myymälätontti, jolle saadaan rakentaa yksi ainakin E-luokan mukainen, enintään 2-kerroksinen asuin- ja myymälärakennus sekä yksi ainakin E-luokan mukainen talousrakennus. Tontin alasta saadaan enintään 1/5 rakentaa. Rakennus on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennuksen sijoituksen hyväksyy kaupungin maistraatti. Katon kaltevuus saa olla enintään 30°. Tontille on varattava yksi autopaikka/asunto ja liiketiloja varten yksi autopaikka kutakin täyttä kerrosalan 100 m² kohti ja näistä on autosuojiksi varattava vähintään 25 % ja vähintään yksi.

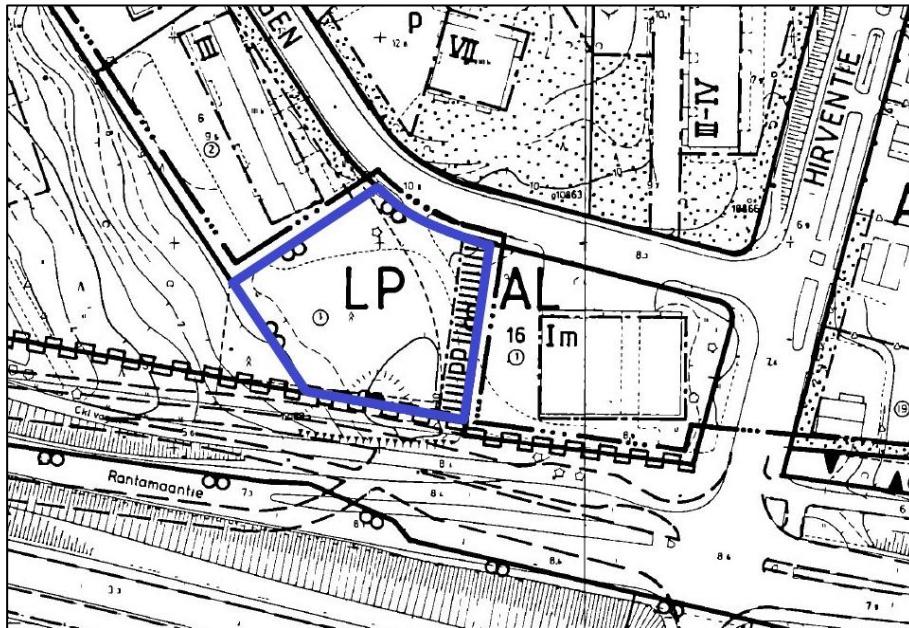
LP-alueen kiinteistöllä 905-25-9906-101 on voimassa asemakaava nro 724, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1988. Alue on kaavoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jonka itäosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).



Ote ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja sinisellä



Ote asemakaavasta nro 346, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä.



Ote asemakaavasta nro 724, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä.

Vaasan kaupungin strategia

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

Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019

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

Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040

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

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 13.12.2022.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

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

Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.4. – 10.5.2024.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoja.

Tonttijako

Alueella on voimassa seuraavat tonttijaot:

- 905 500 / 07.07.1965

Johtorasitteet

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu 17.1.2023

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on varmistaa alueen lisärakentamisen soveltuvuus ympäristöön ja kaupungin sisääntuloväylältä avautuvaan näkymään. Uusien asuinrakennusalojen mahdollistaminen asemakaavan muutoksella edellyttää myös yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen huomioimista. Hankkeen myötä alueelle tulisi syntyä lisäarvoa uusien palveluiden muodossa. Asumisen laadun varmistaminen edellyttää läheiseltä moottoritieltä kantautuvan liikennemelun torjumista ja alueelta poistuvien puiden korvaamista aluetta elävöittäville istutuksilla. Alueen halki nykyisellään kulkeva kevyen liikenteen reitti tulee säilyä.

Asuntojen keskikoko tulee olla 50 m² ja yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun osoitettua istutettua pihatilaa tulee osoittaa 10 m² per asunto. Autopaikkainormit tulevat pysäköintipolitiikasta, joka asumisen osalta on 1 ap/85 k-m² ja pyöräpysäköinnin osalta 1 pp/30 k-m² sekä saman verran säältä suojattua tilaa. Asuntoa kohti varastotilaa ilman käytäviä tulee olla 2h + k ja sitä pienemmällä 2 m² ja 3h + k ja sitä isommilla 3 m².

4.3.2 Toimijan tavoitteet

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

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

4.3.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa poiketaan voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista. Suunnittelualue on voimassa olevassa Vaasan yleiskaavassa osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P) ja suunnittelualueen AL-tontilla (16:1) sijaitsee tällä hetkellä toimintansa lopettanut vanha ostoskeskusrakennus. Tontin pinta-ala on verrattain pieni esimerkiksi kattavien

lähipalveluiden sijoittumiseksi ja toisaalta Suvilahden kaupunginosakeskuksen palvelut sekä Liisanlehdon kaupallinen alue sijaitsevat melko lyhyen etäisyyden päässä suunnittelualueesta. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue osoitetaan voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa mahdollistetaan myös liiketoiminnan harjoittaminen siten, että Hirventien puoleisen rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat toteutetaan siten, että tiloissa on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Kaavamuutoksessa ei kuitenkaan osoiteta rakennusoikeutta erikseen liiketoimintaan.

4.3.4 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

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

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

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

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

4.3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (31.1.2023):

Liikenneympäristö:

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

Alueidenkäyttö:

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

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

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaavaselostukseen lisätään maininta, että Rantamaantie on erikoiskuljetusreitti.

Erillisverkot Oy (26.1.2023):

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavoituksen vastine:

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

Korkeamäen asukasyhdistyksen lausunto:

- Asumisen lisäksi rakentamisella on turvattava, että Korkeamäellä on saatavilla nykyisen ja lisääntyvän asukasmäärän tarpeisiin palveluja, jotka nyt puuttuvat koko alueelta Suvilahden alue huomioon ottaen. Uusille palveluille on tarvetta myös Suvilahden puolella, jossa on tapahtunut voimakasta lisärakentamista viime vuosina ja vuosikymmeninä.
- Korkeamäellä on tarvetta palveluille, joita ei lähistöltä löydy. Esimerkiksi (elintarvike)kioski, kuntosali, apteekki, pankkiautomaatti, elokuvateatteri jne. Tällä hetkellä alueella ei ole mitään palveluja, kun ostokeskuksen tilat ovat tyhjiään. Ikääntyvien korkeamäkeläisten tulisi saada palveluita, jotka voisivat olla rollaattorimatkan päässä, ei invataksin varassa.
- Ilmaisu ”Alueen palveluiden turvaamiseksi pyritään lisäksi osoittamaan kerrosalaa vähässä määrin myös lisäpalveluille” on epämääräinen ja siitä ei ilmene millaisia tiloja ja kuinka paljon palveluille ollaan suunnittelemassa.
- Vaikka ostokeskuksen tilat eivät ole käytössä, on alueen pysäköinti jo tällä hetkellä hankalaa vähäisten pysäköintitilojen vuoksi. Niin asuntojen kuin palvelujen lisärakentaminen edellyttävät, että pysäköintiin varataan riittävästi tilaa ja otetaan huomioon koko lähialueen pysäköintitarve.

- Jalankulku Karhuntieltä linja-autopysäkille kulkee ostokeskuksen kaupungin puoleisessa päädyssä kulkevan polun kautta. Tulevassa kaavassa ja rakentamisessa on turvettava esteetön kulku pysäkille.
- Hirventien molemmiin puoliin olevien talojen sekä Karhuntien alkupään talojen näkymät muuttuvat voimakkaasti. Tämä tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Rakennusten korkeus on tässä olennainen tekijä.
- Meluvallin rakentaminen on maisemallisesti liikenteellisesti haastavaa, koska rakennukset tulisivat sijaitsemaan niin lähellä moottoritietä, myös silta sekä kadut vaikeuttavat meluvallin rakentamista.
- Rakennusten sijoittelusta ei tässä vaiheessa ole tietoa. Metsikön kaataminen ja rakentaminen muuttavat näkymää laajemminkin Korkeamäen alueelta.

Kaavoituksen vastine:

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

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

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

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

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

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

Kaava-alueen toimintoja on pyritty rajaamaan erilaisin elementein suhteessa kaava-alueen ympäristöön. Kaava-alueen länsi- ja pohjoisrajoille on osoitettu viherkattoisina toteutettavat autokatokset ja Hirventien ja Rantamaan puoleisille rajoille on osoitettu istutettavia alueita sekä ulkovarastorakennukset. Ulkovarastorakennukset toimivat myös melusuojuuksina. Kaavan suunnittelussa on tärkeänä lähtökohtana kokonaisrakentamisen sopeuttaminen ympäristöönsä siten, että kaava-alueella säilytetään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa alueen vehreyden ja puistomaisen yleisilmeen säilyttämiseksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan erikseen puilla ja pensailta istutettavia alueen osia, lisätään alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä mm. viherkatoilla sekä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta (viherkerroin).

Pohjanmaan liitto (30.1.2023):

Asemakaavan muutos ei ole voimassa olevan Vaasan yleiskaavan 2030 tavoitteiden mukainen ja tämä tulisi selvittää myös kaavan suunnitteluasiakirjoista.

Kaavoituksen vastine:

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

Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo (31.1.2023):

Korkeamäen asuinalue on suurimmalta osalta toteutunut 1964 vahvistetun asemakaavan mukaan. Asemakaava-alueen länsiosassa on omakotialue, jonka vanhin osa on rakentunut jo

1950-luvulla ja sitä on laajennettu 1960-luvun kaavan mukaan. Alueen länsiosaa kiertää kehämäisessä muodostelmassa pienemmät asuinkerrostalot, kehän keskellä muutama pistetalo sekä pitkät asuinkerrostalomassat. Alueella on runsaasti korkeaa puustoa, joka pehmentää alueen yleisilmettä. Karhuntien asemakaavoitettava alue sijaitsee alueen eteläisemmässä osassa. Museo katsoo, että Korkeamäen asuinalue edustaa aikansa tyyppillistä hyvin suunniteltua lähiöaluetta. Asemakaavatyössä tulee ottaa Korkeamäen asuinalueen luonne ja arkkitehtuuri lähtökohdaksi uuden asuinkorttelin suunnittelussa. Alueen luonteeseen sopimattomat uudisrakennukset rikkovat helposti tämän arvokkaan kokonaisuuden. Entinen ostoskeskus- ja tuleva asuinkerrostalokortteli on hyvin näkyvällä paikalla moottoritien varrella.

Kaavoituksen vastine:

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

Suvilahti-Seura ry (27.1.2023):

Mielestämme suunnitelma on oikeasuuntainen. Pidämme tärkeänä, että asemakaava ottaa huomioon olevaa asutusta ja että, suunnitellun alueen läpi kulkeva kävely- ja pyörätie säilyisi.

Kaavoituksen vastine:

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

Telia Finland Oyj (10.1.2023):

Teliällä ei ole lausuttavaa otsikon mukaisesta asemakaavasta.

Kaavoituksen vastine:

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

Vaasan Sähkö Oy (16.1.2023):

Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Vaasan Vesi (23.1.2023):

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

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide A (17.1.2023):

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

Kaavoituksen vastine:

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

4.3.6 Asemakaavan muutosluonnoksen perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen Korkeamäen asuinalueen eteläosaan. Uudisrakentaminen tulee sijoittumaan välittömästi Rantamaantien pohjoispuolelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä teknisen huollon verkostoon tukeutuen. Korkeamäen asuinalue on perinteikäs ja omaleimainen kokonaisuus ja koostuu selvästi kahdesta erillisestä alueesta: 1960-luvun kerrostaloalueesta sekä eri vuosikymmeninä rakentuneesta omakotitaloalueesta. Kaava-alue sijoittuu näistä ensimmäiseen, jossa sijaitsee pääosin 3-, 4- ja 7-kerroksisia rakennuksia. Kaavamuutoksessa uusien kerrostalojen kerrosluvuiksi on osoitettu VII ja VIII, joista 8-kerroksinen sijoittuu Hirventien varrelle ja 7-kerroksinen edellisen länsipuolelle. 7-kerroksisen uudisrakennuksen takana Karhuntien pohjoispuolella sijaitsee tällä hetkellä 7-kerroksisia kerrostaloja, joista on näkymät Eteläiselle Kaupunginselälle. 7-kerroksinen uudisrakennus sijoittuu Karhuntien pohjoispuolen rakennuksiin nähden kulmittain, jotka sijaitsevat maastossa hieman korkeammalla kuin kaava-alueelle sijoittuvat uudisrakennukset. Kaavamääräyksen mukaan uudisrakentaminen tulee korttelialueella sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin.

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

Poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta

Kaava-alue on alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P), jolloin käsillä oleva asemakaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista. Kaavamuutoksessa kaava-alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksessa kuitenkin mahdollistetaan vähäisen liiketilan sijoittuminen 8-kerroksisen kerrostalorakennuksen 1. kerrokseen, jossa kaavamääräyksen mukaan varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaa asuinalueetta täydentäen on perusteltua

sekä kaupungin strategian että maapoliittisen ohjelman tavoitteiden kautta sekä yleisemmin Vaasan seudun työssäkäyntialueen kasvun ja kehityksen sekä lisääntyvän asuntotarpeen myötä.

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

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 sekä vireillä olevassa Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 Suvilahti ja Liisanlehto on osoitettu merkinnällä keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca). Kohdemerkinnällä osoitetaan lähipalvelukeskukset, jossa kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset alueen lähipalveluille. Liisanlehtoon on osoitettu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä (km3).

4.3.7 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja niiden vastineet

4.3.8 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

4.3.9 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

4.3.10 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5 ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

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

5.1.1 Mitoitus

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

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

Kerrosalat

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

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

5.1.2 Aluevaraukset

Kortteli 16 tontit 2 ja 3



Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

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

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Asuinhuonekohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m² / asunto

3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m² / asunto

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

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

Korttelin 16 tontti 2:

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

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

Katualueet, tontille ajo ja pysäköinti

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

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

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 ap/85 krsm²
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 krsm²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

5.2 Kaavan vaikutukset

(LOPULLINEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI ESITETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneksiin

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja tekniseen huoltoon

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

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia alueen palveluihin. Kaava-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P) ja osa kaava-alueesta on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu myymälätontiksi, jolle saa rakentaa myymälärakennuksen (AL). Kaavamutoksessa alue osoitetaan asuinkekkosten korttelialueeksi (AK), jossa tontilla 2 sijaitsevan rakennuksen 1. kerroksen varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Negatiivisina vaikutuksina voidaan nähdä kaava-alueen osoittaminen liiketilojen

sijaan pääosin asumiseen, mikä heikentää osaltaan esimerkiksi lähipalveluiden sijoittumista alueelle. Toisaalta alueella sijaitseva ostoskeskusrakennus on ollut pidempään tyhjillään ilman halukkaita liikkeenharjoittajia tai palveluntuottajia. Lisäksi lähipalveluiden keskittyminen esimerkiksi Suvilahden alueelle ja laajemmin kaupan keskittyminen esimerkiksi Liisanlehdon alueelle vaikuttaa vääjäämättä siihen, kuinka houkuttelevana kaava-alue ja alueen sijainti nähdään kaupan tai muun liiketoiminnan toimesta. Positiiviset vaikutukset liittyvät kaavamuutoksessa mahdollistettavan liiketoiminnan sijoittumiseen osana alueelle rakentuvaa asuinkerrostalokorttelia. Uudet liiketilat voivat parhaimmillaan houkutella alueelle alueen asukkaita palvelevaa liiketoimintaa.

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

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

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

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

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

Vaikutukset elinoloihin ja sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella voi parhaimmillaan olla positiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin sekä sosiaalisiin olosuhteisiin, kun vanhan ja tyhjillään seisovan ostoskeskusrakennuksen tilalle tulee asumista sekä vähäisesti liiketilaa. Kaavamuutos eheyttää alueen kaupunkikuvaa sekä täydentää alueen asumista. Toisaalta alueen asukasmäärän kasvu kahden kerrostalon verran voi tuntua alueella jo asuvista ehkä ylimitoitetulta yleisesti melko rauhallisella ja väljästi rakentuneella ja omaleimaisella asuinalueella.

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

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia virkistykseen. Kaava-alue on osin puustoinen ja alueen poikki on jalankulku Karhuntieltä Rantamaantien linja-autopysäkillä.

Kaavamuutoksessa jalankulkuväylä Karhuntieltä Rantamaantielle säilyy, mutta sijainti siirtyy hieman länteen. Pienehköllä kaava-alueella ei arvioida olevan erityisesti virkistykseen liittyviä arvotekijöitä, mutta kaava-alueella pyritään alueen viihtyisyyden lisäämiseksi säilyttämään mahdollisimman paljon jo valmiiksi puustoisia vihreitä alueita sekä osoittamaan lisäksi puilla ja pensailla istutettavia alueen osia ja istutustaskuja.

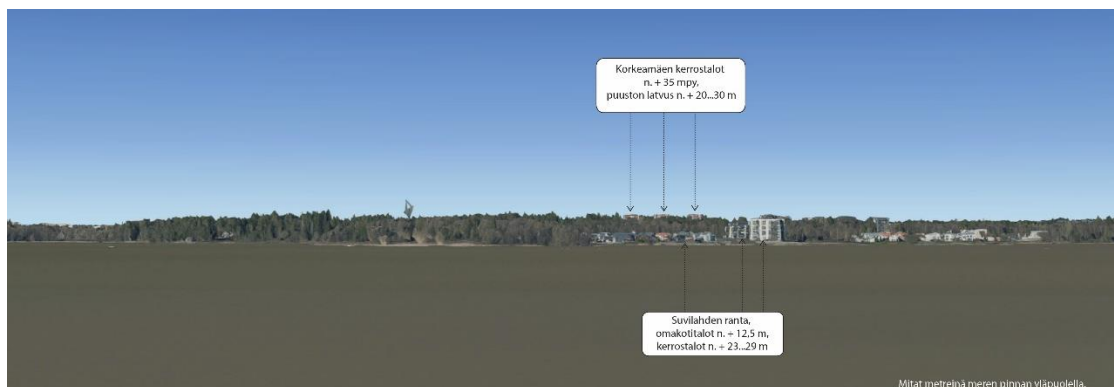
Kaava-alueelle sijoittuvien uusien rakennusten mahdollisia varjostusvaikutuksia on havainnollistettu liitteessä 2 Havainnekuvat.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja maisemaan

Maisemavaikutukset

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

Kaavamuutoksessa kaava-alueella olemassa oleva puusto säilytetään etenkin kaava-alueen länsiosassa ja kaavamuutoksessa on lisäksi osoitettu erikseen puilla sekä pensailla istutettavia alueen osia. Kaava-alueelle sijoittuvan 7-kerroksisen uudisrakennuksen takana Karhuntien pohjoispuolella sijaitsee tällä hetkellä 7-kerroksisia kerrostaloja, joista on näkymät Eteläiselle Kaupunginselälle. 7-kerroksinen uudisrakennus sijoittuu Karhuntien pohjoispuolen rakennuksiin nähden kulmittain, jotka sijaitsevat maastossa hieman korkeammalla kuin kaava-alueelle sijoittuvat uudisrakennukset. Tällä hetkellä Karhuntien pohjoispuolella olemassa olevat 7-kerroksiset kerrostalot sekä kaava-alueen puusto erottuvat kaukomaisemassa aina Eteläiselle Kaupunginselälle saakka. Kaavamuutoksen myötä merelle avautuvassa kaukomaisemassa erottuu olemassa olevien elementtien lisäksi ainakin kaavamuutoksessa osoitettu 8-kerroksinen kerrostalorakennus.



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

Maisema muuttuu myös kaava-alueen lähiympäristössä Hirventien itäpuolelle, valtatie eteläpuolelle, Karhuntien pohjoispuolelle sekä kaava-alueen länsipuolelle avautuvissa näkymissä. Maisemavaikutuksia sekä rakentamisen sopeuttamista ympäristöön on pyritty pehmentämään sijoittamalla ulkorakennukset ja autokatokset rajaamaan kaava-aluetta sekä Karhuntiellä, Rantamaantiellä, että kaava-alueen länsiosassa. Kaavamuutoksessa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa erityisesti kaava-alueen lounaisosassa, johon on osoitettu erikseen metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Kaava-alueen keskiosaan on lisäksi osoitettu puilla istutettava alueen osa ja Rantamaantien rajoituville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita kalliioleikkauksen alue poislukien. Katokset sekä ulkorakennukset on lisäksi toteutettava viherkattoisina ja kaava-alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Kaavamuutoksessa on lisäksi annettu määräyksiä liittyen julkisivumateriaaliin sekä ajo- ja kulkuväylien päällystämiseen. Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

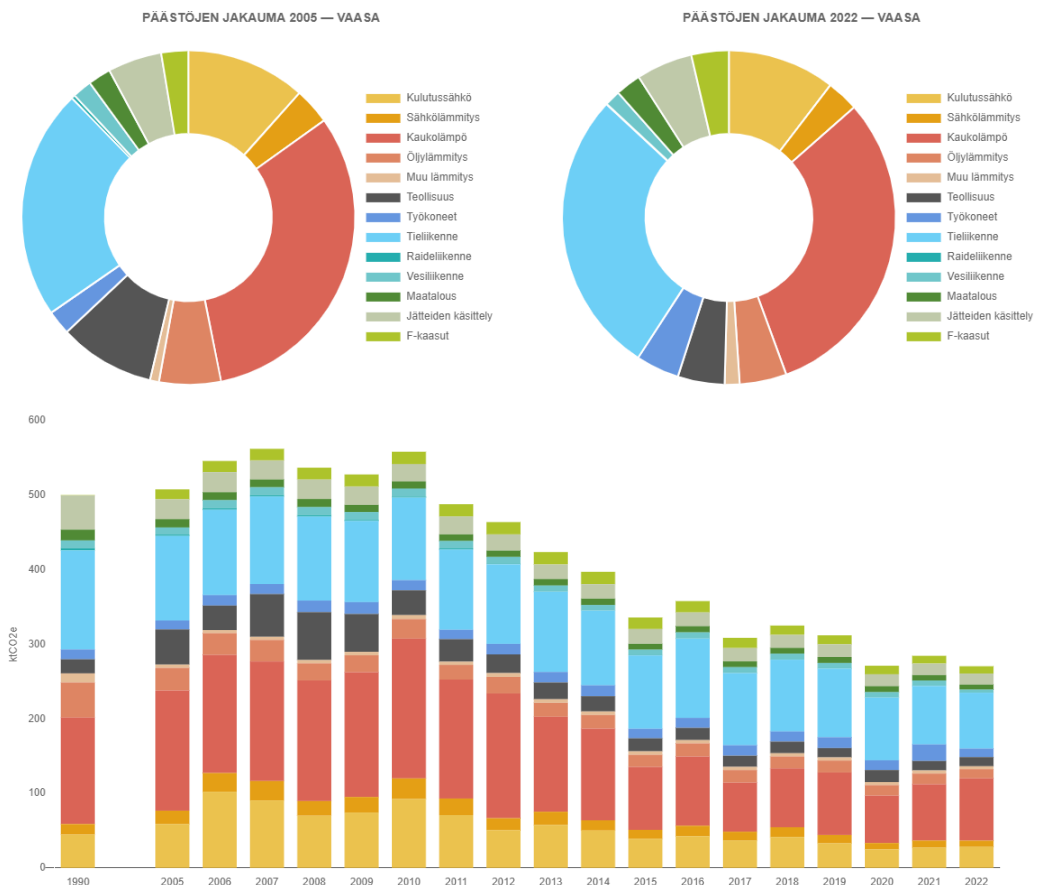
Kaava-alueelta joudutaan kaavan toteuttamisen myötä poistamaan puustoa sekä kasvillisuutta sekä muokkaamaan alueen maastoa ja maaperää. Alueen viihtyisyyden ja vehreyden säilyttämiseksi kaavamuutoksessa on erikseen osoitettu metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa sekä puilla ja pensailta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

5.2.3 Ilmastolliset vaikutukset

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

Kaavan ilmastovaikutukset liittyvät erityisesti rakentamisen ja lisääntyvän henkilöautoliikenteen aiheuttamiin päästöihin, asumisen ja lämmittämisen aiheuttamaan energiankulutukseen sekä kaava-alueelta poistettavan puuston vaikutuksesta hiilinielujen määrään. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkoneiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyn ja kierätyksen valmistelun päästöt). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän *Hiilineutraali Suomi – kuntien ja alueiden khk-päästöt* mukaan Vaasan kaupungin kokonaispäästöt olivat vuonna 2022 yhteensä 270,7 ktCO₂, kun kaikkien Suomen kuntien päästöt olivat 30477,2 ktCO₂. Päästöt per asukas vuonna 2022 olivat Vaasassa 4,0 tCO₂. Kokonaispäästöjen muutos vuodesta 2005 vuoteen 2022 on Vaasassa ollut -47 % ja muutos per asukas -51 %.

Reilusti suurin osa päästöistä syntyy lämmityksestä, liikenteestä sekä kulutussähköstä.



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

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

5.2.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen odotetaan tuovan kaupungille tiettyjä tuloja. Vaasan kaupunki omistaa noin 50 % kaavoitettavasta maasta. Kaupungin voidaan olettaa saavan tuloja sekä tulevasta tonttien myynnistä että Lakean kanssa tehtävästä maankäyttösopimuksesta, kun maan arvo nousee. Alueelle ei tarvitse tehdä suurempia investointeja uuden infrastruktuurin rakentamiseksi.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

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

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

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

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Selostuksen liitteenä ovat kaavakartta ja kaavamääräykset A4-kokoisina.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Kaavaluonnosvaiheen kaavakartan ja kaavaselostuksen on laatinut Nosto Consulting Oy.

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2.12.2024

Kaavaselostuksen liitteet:
LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
LIITE 2. Havainnekuvat
LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2024
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake