



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Miia-Eveliina Lae

TUTKIMUS RAKENNUSTAPAOHJEIS-
TUKSEN PÄIVITTÄMISEN TAUS-
TALLE

Case Pappilanmäki

Tekniikka

2017

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Miia-Eveliina Lae
Opinnäytetyön nimi	Tutkimus rakennustapaohjeistuksen päivittämisen taustalle, Case Pappilanmäki
Vuosi	2017
Kieli	suomi
Sivumäärä	42
Ohjaaja	Vesa-Matti Honkanen

Opinnäytetyön kohteena oleva Pappilanmäen asuinalue edustaa 1960–1970-lukujen tyyppillistä tiivistä ja matalaa rakennustapaa. Alueen asemakaava on suunniteltu samaan aikaan kuin sitä edustavat tyypitalot. Tällä hetkellä rakentamista ohjataan vanhan asemakaavan, korttelisuunnitelman sekä vaikeaselkoisten tyyppiirustusten avulla. Ongelmana Pappilanmäen alueella onkin ollut, miten lisärakentamista ja rakentamista voitaisiin jatkossa ohjata selkeämmin.

Tämän työn tarkoituksena oli tehdä pohjatyö tulevaa asemakaavan päivitystä ja rakennustapaohjeistusta varten. Se toimii pohjatietona tulevalle alueidenkäytön suunnittelulle sekä lisärakentamisen ohjaamiselle. Tavoitteena on ohjata alueen tulevaisuuden rakentamista ja alueidenkäyttöä siten, että asuinalueen viihtyisyys, tyyli ja rakeisuus säilyvät.

Tämä opinnäytetyö sisältää pohjatiedot Pappilanmäen selvitysalueesta ja sen erityispiirteistä. Lisäksi arvioin selvitysalueen turvallisuutta ja siihen liittyviä riskitekijöitä. Nämä tiedot toimivat tulevan alueidenkäytön ja lisärakentamisen suuntaviivoina.

ABSTRACT

Author	Miia-Eveliina Lae
Title	Research for Future Update of Building Instructions, case Pappilanmäki
Year	2017
Language	Finnish
Pages	42
Name of Supervisor	Vesa-Matti Honkanen

The subject of this thesis work, the Pappilanmäki residential area, represents a typical 1960s-1970s compact and low building style. The zoning plan for the area was designed at the same time as the representative type of houses. Currently the construction is controlled by the old city plan, block plan, as well as the type drawings. The problem at Pappilanmäki area has been how to control the construction and construction method more clearly in the future.

The purpose of this study was to make a base research for upcoming building method guidelines for the Pappilanmäki residential area. This thesis acts as base information for future land use planning, as well as additional building guidance. The aim of the building method instructions is to guide the area construction, so that residential comfort, style and granularity are preserved

The thesis work contains basic information of the Pappilanmäki area and its special features. In addition, the safety of the area and the related risk factors were assessed. This information will act as guidelines of the future land use and additional construction.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	7
2	SELVITYSALUE.....	8
	2.1 Yleiskuvaus.....	8
	2.2 Selvitysalueen erityispiirteet.....	12
	2.2.1 Maisemarakenne	12
	2.2.2 Maaperä.....	16
	2.2.3 Valuma-alueet	17
	2.2.4 Viheraluejärjestelmä	19
	2.3 Luontotyytit, kasvillisuus ja eläimistö	21
3	KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖ.....	26
	3.1 Yleistä	26
	3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	26
	3.3 Yleiskaava.....	26
	3.4 Asemakaava	26
	3.5 Rakennusjärjestys	27
	3.6 Suomen rakentamismääräyskokoelma.....	27
4	ALUEEN NYKYTILA	28
	4.1 Kaavatilanne	28
	4.2 Rakennuskanta	36
5	TULEVA ALUEEN KEHITTÄMINEN.....	37
	5.1 Rakennustapaohjeistuksen päivittäminen ja siihen liittyvät ongelmat ...	37
	5.1.1 Yleistä	37
	5.1.2 Asuinaluetta koskevat kaavamääräykset.....	37
	5.1.3 Ristiriidat selvitysalueen turvallisuudessa	38
6	POHDINTAA.....	40
	6.1 Tuleva alueidenkäytön ohjaaminen	40
	6.1.1 Piha-alueet.....	40

6.1.2	Päärakennukset.....	40
6.1.3	Talousrakennukset.....	41
6.1.4	Piharakennukset	41
	LÄHTEET.....	42

KUVA- JA TAULUKKOLUETTELO

Kartta 1. Selvitysalue ilmakuvasa.	9
Kartta 2. Pappilanmäen selvitysalueen raja- aus pohjakartalla.	10
Kartta 3. Pappilanmäen selvitysalue orto- ilmakuvasa.	11
Kartta 4. Maiseman perusrunko Vaasan kaupungissa. /4/.	14
Kartta 5. Pappilanmäen selvitysalueen maisemarakenne.	15
Kartta 6. Pappilanmäen maaperätiedot.	16
Kartta 7. Pappilanmäen selvitysalueen laserkeilausaineisto.	18
Kartta 8. Selvitysalueen sijoittuminen Vaasan vihervaluejärjestelmään. /4/.	20
Kuva 1. Keltasirkku. Jan Nyman, 2016.....	24
Kuva 2. Käpytikka. Jan Nyman, 2016.....	25
Kuva 3. Viherpeippo. Jan Nyman, 2016.	25
Kuva 4. Pappilanmäen selvitysalue Vaasan kaupungin yleiskaavassa. /13/.	29
Kuva 5. Pappilanmäen voimassaoleva asemakaava.	31
Kuva 6. Pappilanmäen voimassaoleva korttelisuunnitelma.	32
Kuva 7. Ote Pappilanmäen tyyppi- piirustuksista. Kirkkoherrankatu.	35
Taulukko 1. Pappilanmäen alueen linnu- stoselvitys 8.5.2015 tehdyn maastokäynnin perusteella. Taulukko: Jan Nyman.	23
Taulukko 2. Pappilanmäen alueen kort- telisuunnitelman mukaiset rakennus- oikeudet tonteittain.	33

1 JOHDANTO

Tämän työn tilaaja oli Vaasan kaupungin tekninen virasto ja rakennusvalvonta. Työ oli toimeksiantajalle tarpeellinen, sillä Pappilanmäen asuinalueelle ollaan tulevaisuudessa laatimassa uusi asemakaava sekä päivitetty rakennustapaohjeistus. Tällä hetkellä alueen rakentamista ohjataan korttelisuunnitelman, vanhan asemakaavan sekä vaikeaselkoisten tyyppipiirustusten avulla. Myös yleiskaavassa on esitetty ohjeita ja määräyksiä rakentamisen suhteen.

Tämän työn tarkoituksena on auttaa tulevaisuuden kaavoitusta ja rakennustapaohjeen luomista antamalla riittävää taustatietoa alueen luontoperustasta, rakentamisen historiasta ja vaiheista sekä ajan saatossa tehtyjen rakennus- ja muutostöiden aiheuttamista kysymyksistä. Tässä työssä pohditaan myös tulevaisuuden rakentamisen ohjaamiseen liittyviä haasteita ja mahdollisuuksia sekä vaihtoehtoja niiden toteutumiseen.

Pappilanmäki sijaitsee kuuden kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta, kaupungin kaakkoispuolella. Asuinalue on rakentunut 1960–1970-luvuilla, jolloin Vaasan kaupunki oli nopeassa kasvuvaiheessa. Pappilanmäen alue on rakennustavaltaan tiivistä, matalaa ja yhtenäistä. Asuntoalueeseen sisältyy noin 140 pientaloa. /1, s. 64/

Suurin osa selvitysalueesta on rakennettua, mutta asuinalueen reunamilta löytyy luonnontilaisia viheralueita, kuten puistoja ja metsiköitä. Pappilanmäellä esiintyy useita eri lintulajeja, joista osa pesii alueella vuosittain ja osa on harvinaisempia. Opinnäytetyön lintukuvat on ottanut ja luovuttanut käyttöön Jan Nyman, 2016.

2 SELVITYSALUE

2.1 Yleiskuvaus

Pappilanmäki sijaitsee kuuden kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta kaakkoon. Selvitysalue rajautuu pohjoisessa ja idässä Kauppiaankatuun, etelässä Vanhan Vaasan Pappilaan ja lännessä Itämelaniemen asuinalueeseen.

Alue koostuu asuinrakennuksista, pysäköintialueista, teistä ja kevyenliikenteen väylistä. Rakennettujen alueiden välissä on myös viheralueita, kuten puistoja ja metsätilkkuja.

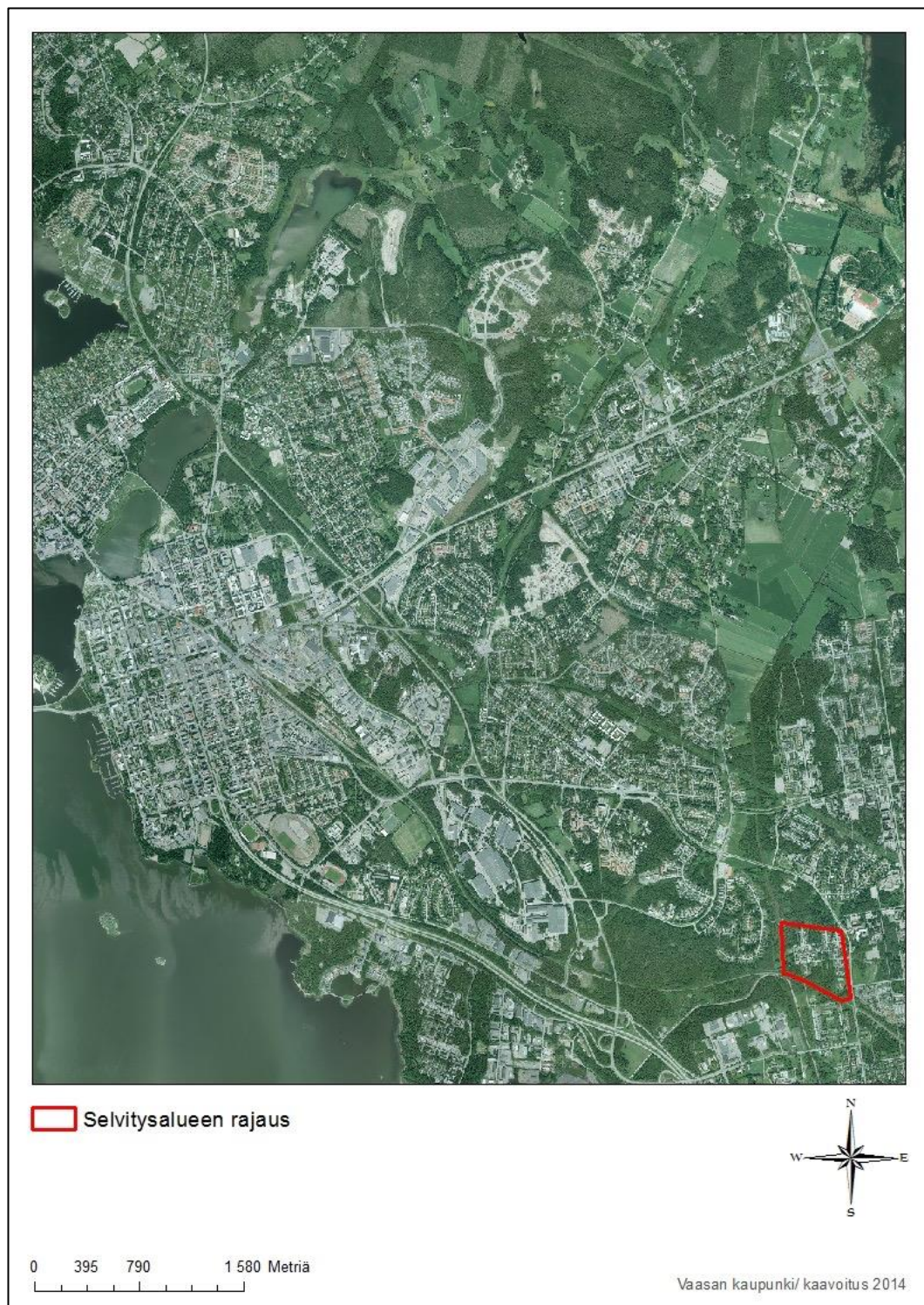
Selvitysalueen pohjois- ja eteläpuolella on rakentamatonta aluetta, lukuun ottamatta vanhaa pappilarakennusta. Kirkkoherrankadun ja Lukkarinkadun välissä on lehtomaista kangasta, Saarnaajankadun ja Aessorinpolun välisellä alueella on tuoretta kangasta.

Pappilanmäen asuinalue on rakennettu 1960–1970-luvuilla, jolloin Vaasan kaupunki oli nopeassa kasvuvaiheessa. Alue on saanut nimensä Vanhan Vaasan 1700-luvulta peräisin olevan pappilarakennuksen mukaan. /1, s. 64/

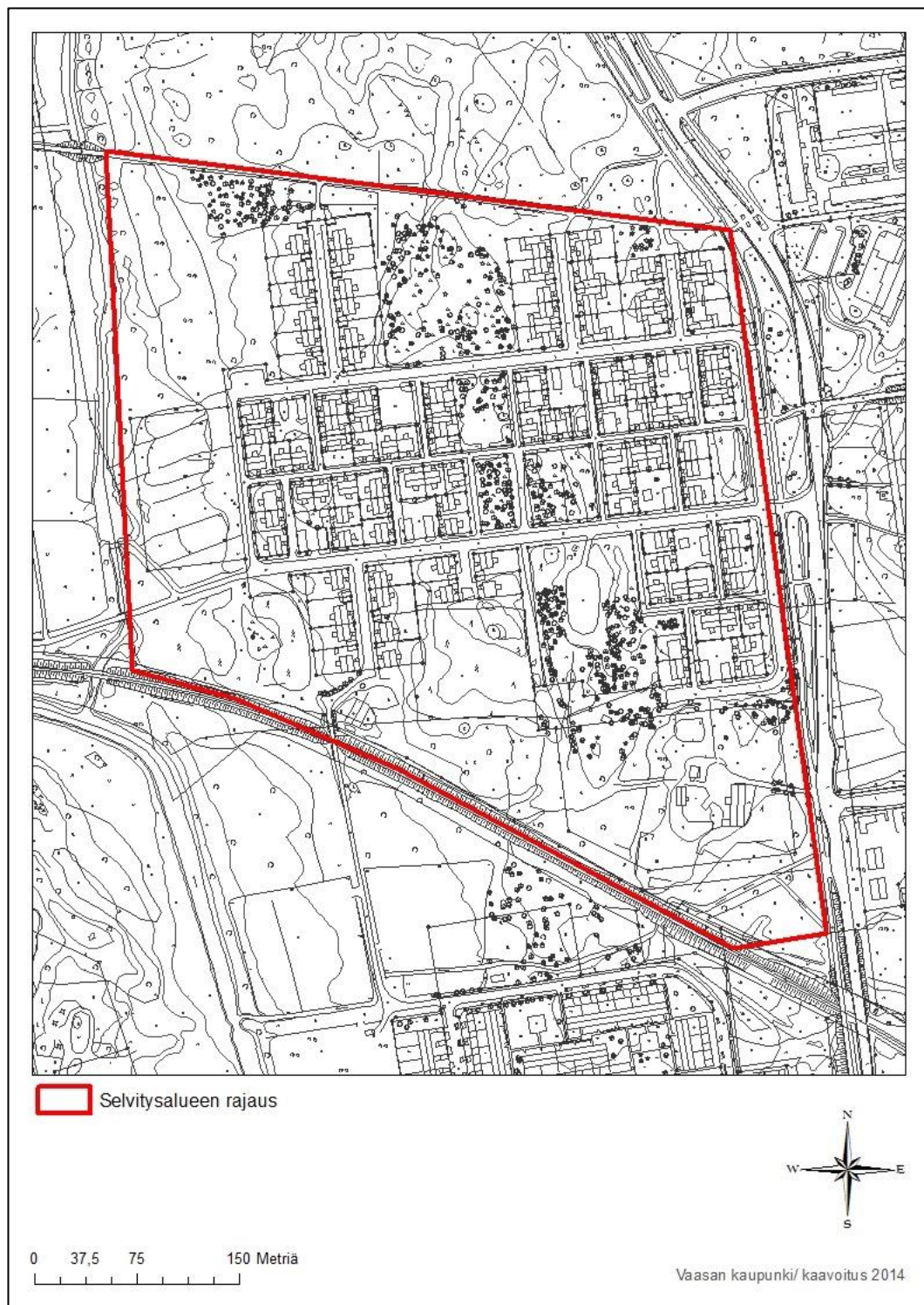
Pappilanmäen asemakaava on suunniteltu samaan aikaan kuin sitä edustavat tyyppitalot. 20 hehtaarin suuruiseen asuntoalueeseen sisältyy noin 140 pientaloa. Pappilanmäen alue on rakennustavaltaan tiivistä, matalaa ja yhtenäistä, sen on suunnitellut arkkitehti Pentti Riihelä. /1, s. 64/

Rakentamista ohjataan Pappilanmäen alueella korttelisuunnitelman, asemakaavan sekä tyyppiipiirustusten avulla. Myös yleiskaavassa on esitetty ohjeita ja määräyksiä rakentamisen suhteen.

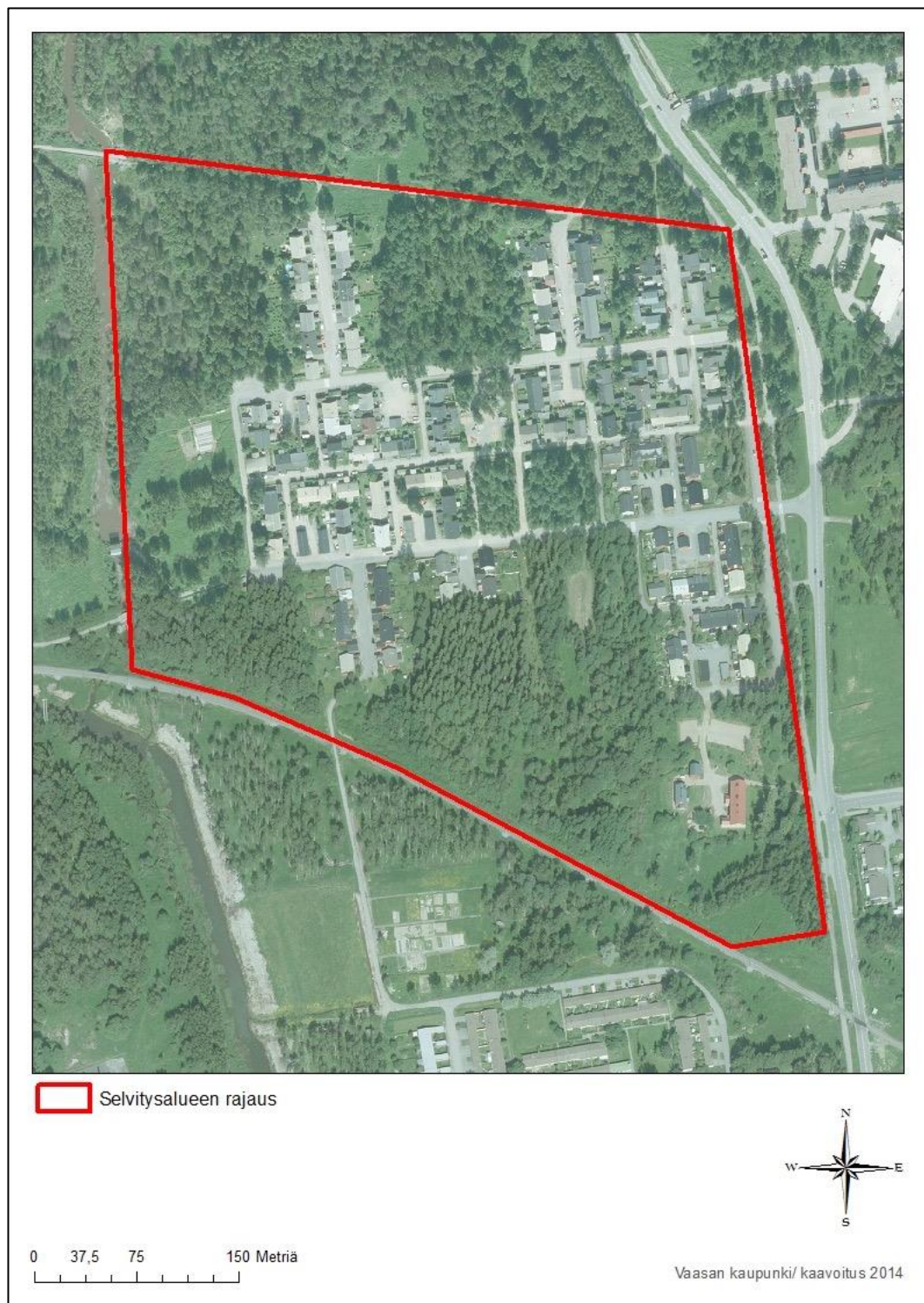
Alla on esitetty Pappilanmäen selvitysalue ilmakuvasa ja pohjakartalla.



Kartta 1. Selvitysalue ilmakuvassa.



Kartta 2. Pappilanmäen selvitysalueen rajaus pohjakartalla.



Kartta 3. Pappilanmäen selvitysalue ortoilmakuvassa.

2.2 Selvitysalueen erityispiirteet

2.2.1 Maisemarakenne

Maisemarakenteen perusosia ovat maasto, eloton (abioottinen) luonto ja elollinen (bioottinen) luonto sekä ihmisen rakentamat kulttuurisysteemit. Näiden perusosien vuorovaikutuksen seurauksena paikalle kehittyvät eläinten ja kasvien muodostamat ekosysteemit. /2, s. 9-10/

Maisemarakenteen pelkistämisen avulla voidaan muodostaa kokonaiskuva maiseman perusrungosta. Maiseman perusrunko koostuu selännteistä, laaksoista ja vesistöistä, asutuksen perinteisistä sijoittumispaikoista sekä maiseman solmukohdista. /2, s. 9-10/

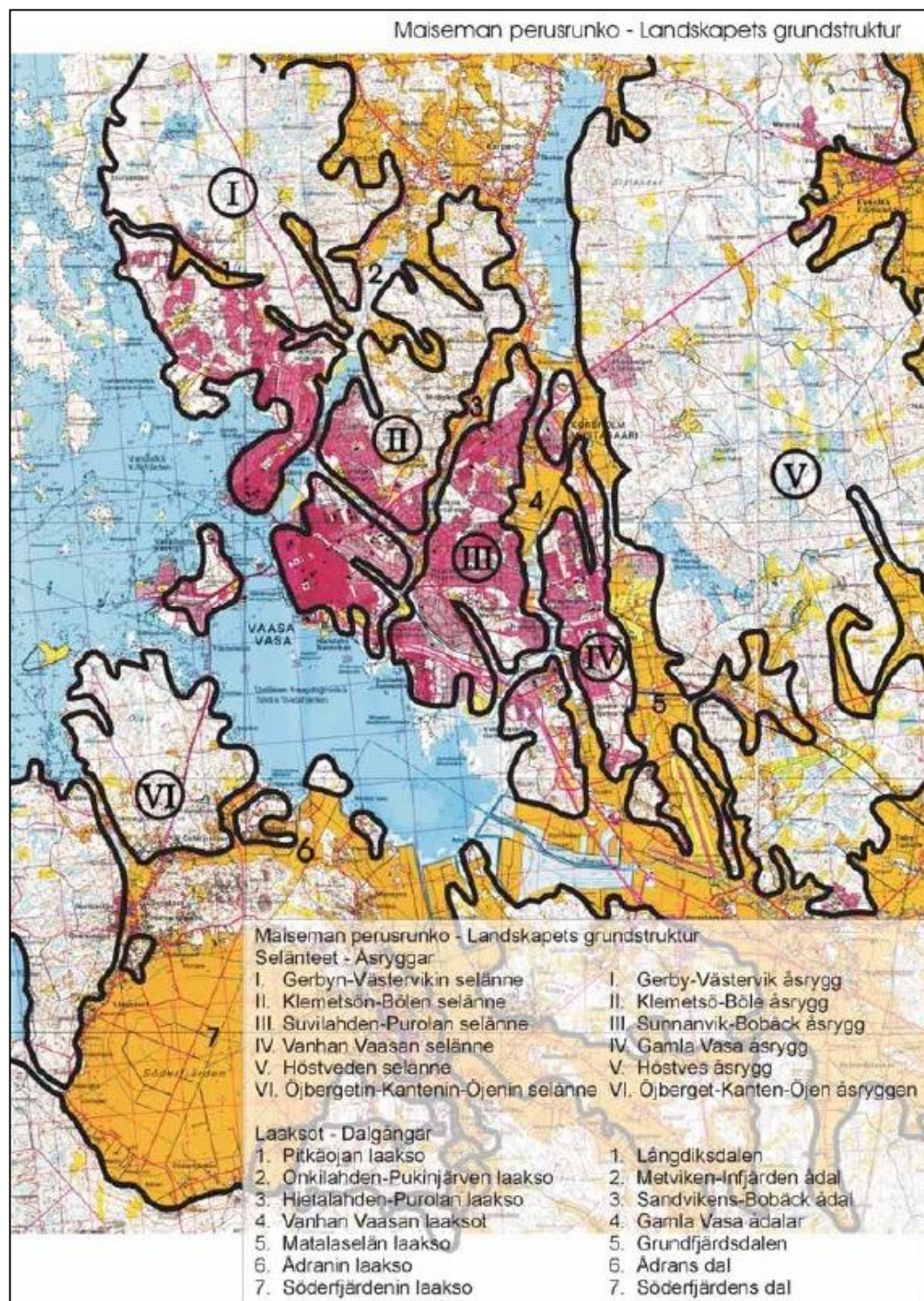
Vaasassa maiseman perusrunko muodostuu etelä-pohjoissuuntaisista kumpareketjuista ja niiden välisistä laaksopainanteista. Kumpareet ovat matalia, vähäravinteisia ja karuja, usein hyvin kivikkoisia ja metsän peittämiä moreenimäkiä. Metsätyyppi vaihtelee kallioisten ja kivikkoisten lakialueiden karuista kangasmetsistä hiukan rehevämpiin rinnealueiden tuoreisiin kangasmetsiin. Kumpareiden korkeimmat kohdat eli vedenjakajat ovat usein loivaharjaisia ja matalia. Myös kumpareiden rinteet ovat suhteellisen loivia. /3/

Laaksot puolestaan ovat runsasravinteisia, usein kymmeniä metrejä paksuja savi-
patjoja, jotka on raivattu viljelykseen lähes heti meren alta paljastuttuaan. Laaksot ja lahdelmat ovat Vaasan maiseman rehevintä ja monipuolisinta luontoa. /3/

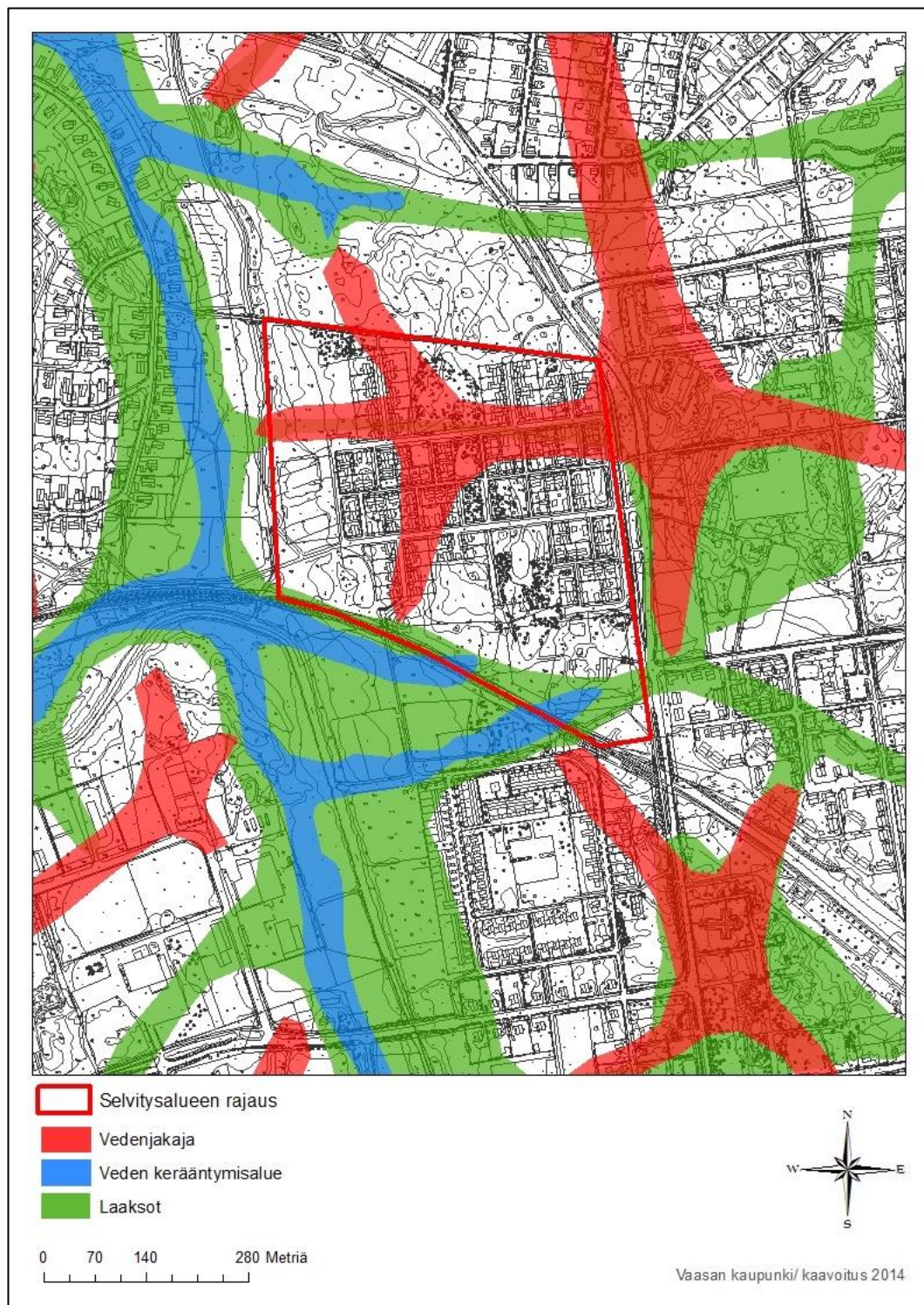
Asutus on rakennettu kumpareketjuihin ja laaksot ovat pääosin jääneet rakentamattomiksi pelloiksi tai kosteikoiksi. Myös kumpareiden kivikkoiset ja kallioiset lakisat ovat usein jääneet rakentamatta. /3/

Suurmaisemassa Pappilanmäen selvitysalue sijaitsee Vanhan Vaasan selännteellä. /4/

Vaasan alueen maiseman perusrunko on kuvattu pelkistetyksi kartalla 4 ja Pappilanmäen selvitysalueen maisemarakenne kartalla 5. Pappilanmäki sijoittuu kartan 4 mukaan Vanhan Vaasan selänteen ja Vanhan Vaasan laakson rajapintaan /4/.



Kartta 4. Maiseman perusrunko Vaasan kaupungissa. /4/.

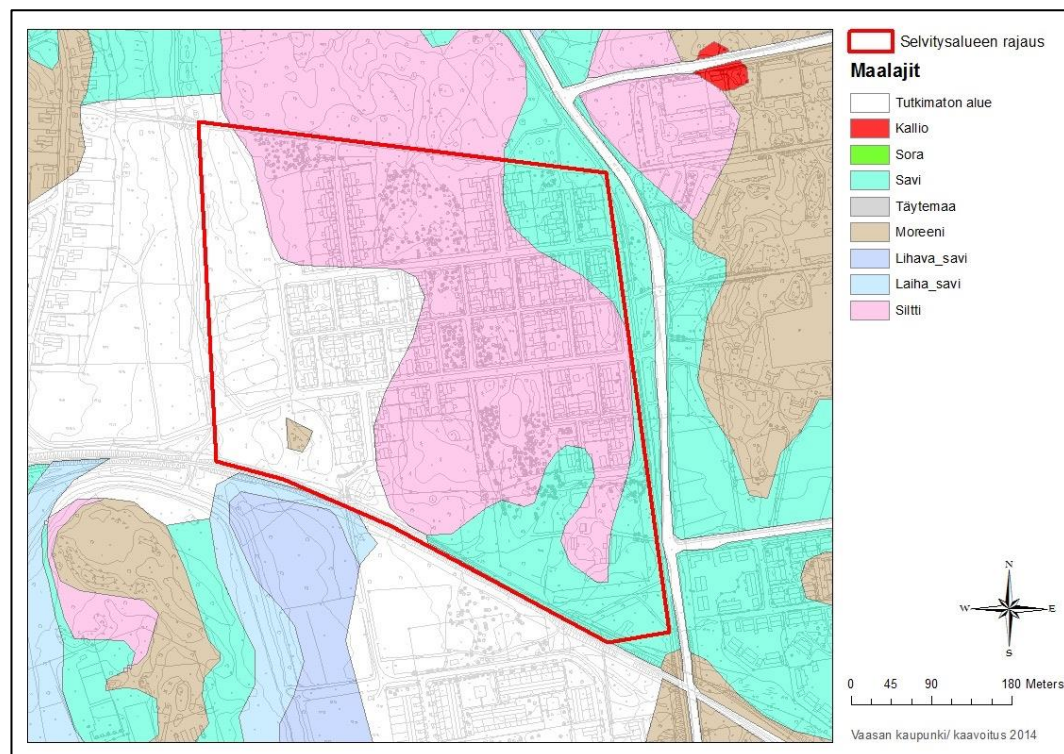


Kartta 5. Pappilanmäen selvitysalueen maisemarakenne.

2.2.2 Maaperä

Vaasan kallioperä on pääasiassa Vaasan graniitiksi kutsuttua harmaata porfyrygraniittia, jolle ovat tyypillistä muodoltaan vaihtelevat, muutaman sentin mittaiset vaalean harmaat maasälpähajarakeet. /5/

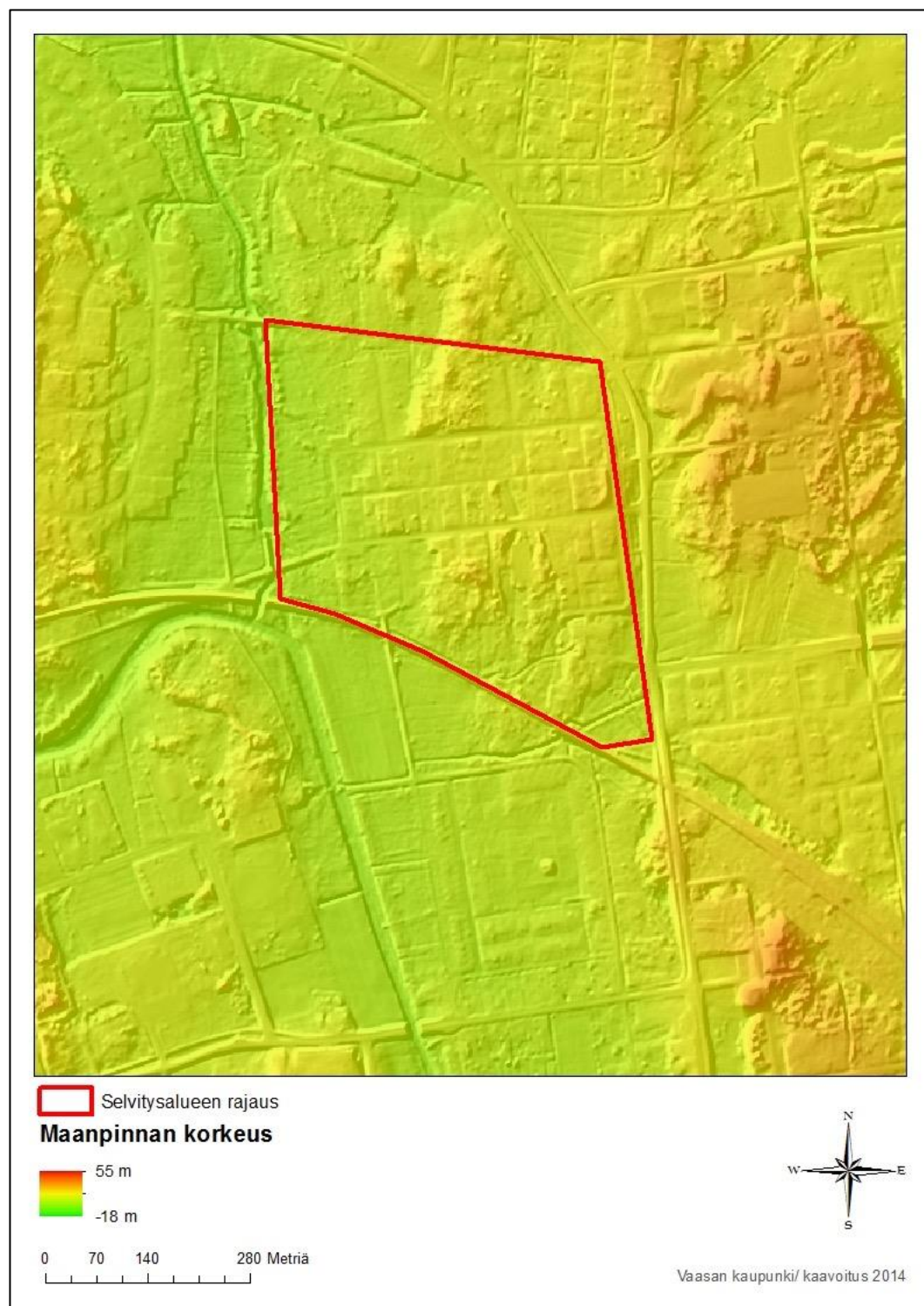
Pappilanmäen selvitysalueen maaperä on suurelta osin saven ja siltin eri lajeja sekä korkeammilla alueilla moreenia. Saviset laaksopainanteet ovat tyypillisiä Vaasan seudulle. Pappilanmäen selvitysalueen maalajit on esitetty kartalla 6.



Kartta 6. Pappilanmäen maaperätiedot.

2.2.3 Valuma-alueet

Selvitysalue sijaitsee Vanhan Vaasan selänteellä, joka ohjaa valumavesiä alueen poikki kohti veden kerääntymisaltaita. Selvitysalueen valumavedet valuvat Vanhan Vaasan kanaaliin ja sitä kautta Eteläiselle Kaupunginselälle. Selvitysalueella ei sijaitse laajoja valumavesialtaita tai muita hulevesiä viivyttäviä kosteikkoja. Vanhan Vaasan kanaalissa veden virtaamanopeus on kohtalaisen pieni kanaalin osittaisesta umpeenkasvusta johtuen. Veden virtausnopeus osaltaan pidättää valumavesiä. Selvitysalueen laserkeilausaineisto on esitetty kartalla 7.



Kartta 7. Pappilanmäen selvitysalueen laserkeilausaineisto.

2.2.4 Viheraluejärjestelmä

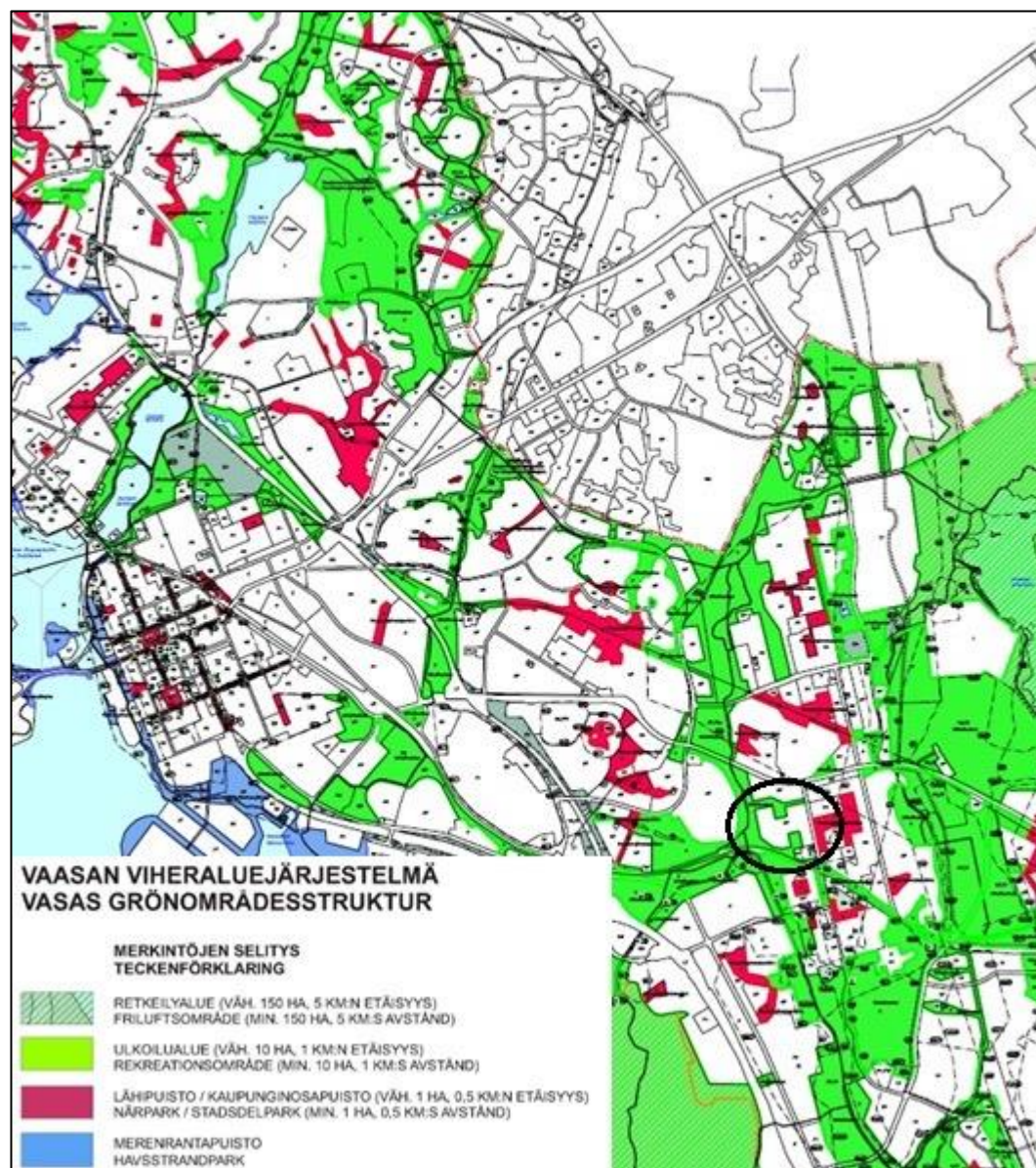
Viheraluejärjestelmän perusrunko muodostuu maisemarakenteen äärialueista eli vedenjakajaselänteistä ja laaksopainanteista. /4, s. 8/

Viheraluejärjestelmän avulla pyritään säilyttämään luonnon monimuotoisuus, tuototkyky ja terveys sekä edesauttamaan kestävää kehitystä. Viheraluejärjestelmän tavoitteena on myös asukkaiden virkistysellisten ja sosiaalisten tarpeiden täyttäminen. /4, s. 6/

Vaasan viheraluejärjestelmän 2030 osakokonaisuuksia ovat retkeilyalueet, ulkoilualueet, lähi- ja kaupunginosapuistot, merenrantapuistot, maa- ja metsätalousalueet sekä viheryhteydet. /4/

Pappilanmäen asuinalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee ulkoilualueita ja puistoja. Asuinalueelta kulkee myös metsien ja puistojen poikki viherreittejä, jotka ovat tärkeitä yhteyksiä viheralueiden välillä.

Selvitysalueen sijoittuminen Vaasan viheraluejärjestelmässä on kuvattu kartassa 8.



Kartta 8. Selvitysalueen sijoittuminen Vaasan viheraluejärjestelmään. /4/.

2.3 Luontotyypit, kasvillisuus ja eläimistö

Pappilanmäen alue koostuu kahdesta eri luontotyypistä, jotka on kuvattu alla.

Tuore kangasmetsä

Tuoreet kangasmetsät ovat melko valonarkoja ja kosteita metsiä, missä viihtyvät kuuset ja koivut. Haavat, pienet pihlajat ja pienet lepät esiintyvät myös yleisesti. Maassa hallitsevat mustikka yhdessä metsätähden ja vanamon kanssa. Useat erilaiset sammalet, kuten seinäsammal ja sulkasammal, kasvavat tuoreessa kangasmetsässä mutta jäkälät puuttuvat kosteasta ympäristöstä. Tuore kangasmetsä on Vaasassa tavallisin metsätyyppi ja sitä esiintyy suuremmissa tai pienemmissä metsälohkoissa useimmissa kaupunginosissa. /6/

Lehtomainen kangas

Lehtomainen kangasmetsä on rehevä ja monipuolinen metsätyyppi. Ravinteikkuiden suhteen lehtomaiset kankaat ovat lehdon ja tuoreen kangasmetsän välillä ja niissä viihtyvät sekä kuuset että koivut, haavat ja lepät, mustikat ja käenkaali sekä monet muut kasvit. Lehtomaiset kangasmetsät ovat suhteellisen yleisiä luontotyypejä Vaasassa ja esiintyvät usein pienempinä laikkuina tuoreessa kangasmetsässä. /7/

Linnut

Vaasan kaupungin pesimälinnusto on inventoitu vuosina 2005–2008. Selvityksessä kaupunki jaettiin 1 km²:n laajuisiin tutkimusruutuihin, joiden pesimälinnusto selvitettiin esiintyvyyteen perustuvalla menetelmällä eli atlasmenetelmällä. Lintulajien pesimistä tutkimusruudulla arvioitiin neliportaisen indeksoinnin avulla. Indeksit ovat seuraavat:

1. Havaittu pesimäaikana, ei todennäköisesti pesi alueella
2. Mahdollinen pesintä (havaittu yksittäinen lintu tai lintupari kerran sopivassa pesimäympäristössä).

3. Todennäköinen pesintä (pysyvä reviiri, lintu rakentamassa pesää, varoittelemassa, hyökkäilemässä, näyttellessä siipirikkoa).
4. Varma pesintä (nähty pesä, havaittu linnun menevän pesään tai lähtevän pesästä, nähty juuri lentokykyiset poikaset tai untuvikot, emo kantamassa ruokaa, hautova emo, poikasten ääntelyä pesässä).

Keskimäärin lajeja 1 km² ruudulla pesi noin 45, korkeimmillaan lajimäärä nousi 78:aan. Pesimälintujen lajimäärä ruudulla kertoo yleisellä tasolla alueen luonnon monimuotoisuudesta. Runsas lajisto on merkki alueella sijaitsevista luonnontilaisen kaltaisista elinympäristöistä sekä usein myös vesialueista. /8-10/

Pappilanmäki kuului selvityksessä tutkimusruutuun 7008:233. Ruudulla havaittiin maastokäynnin aikana yhteensä 58 lajia, joka on reilusti yli keskiarvon. Tavanomaisen pesimälinnuston lisäksi alueella harvalukuisempia pesimälajeja edustivat sarvipöllö, pikkutikka, satakieli, pensassirkkalintu, luhtakerttunen, viitakerttunen ja turkinkyhky. Lajiston perusteella voidaan arvioida alueella olevan reheviä lehtomaisia kankaita tai lehtoja. /10/

Alla olevassa taulukossa on kuvattu Pappilanmäelle tehdyn maastokäynnin yhteydessä alueella havaittuja lintulajeja ja niiden pesimisvarmuusindeksit.

Taulukko 1. Pappilanmäen alueen linnustoselvitys 8.5.2015 tehdyn maastokäynnin perusteella. Taulukko: Jan Nyman.

Laji	Pesimisvarmuusindeksi
Sinisorsa	3
Fasaani	2
Sepelkyyhky	3
Käenpiika NT	2
Käpytikka	3
Metsäkirvinen	2
Västäräkki	2
Punarinta	3
Satakieli	2
Mustarastas	2
Räkättirastas	3
Punakylkirastas	3
Mustapääkerttu	2
Tiltalti	3
Pajulintu	3
Sinitianen	3
Talitiainen	3
Harakka	4
Naakka	1
Varis	2
Varpunen	2
Pikkularpunen	2
Peippo	3
Viherpeippo	3
Vihervarpunen	2
Urpainen	3
Punatulkku	3
Keltasirkku	2



Kuva 1. Keltasirkku. Jan Nyman, 2016.



Kuva 2. Käpytikka. Jan Nyman, 2016.



Kuva 3. Viherpeippo. Jan Nyman, 2016.

3 KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖ

3.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 1999/132 1 luvun mukaan kyseinen laki ohjaa alueidenkäyttöä ja rakentamista. Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä.

/11/

Kaavan on perustuttava riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, kuten myös yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tulee tehdä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. /11/

3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Ne voivat koskea asioita, joilla on merkitys esimerkiksi aluerakenteen, alueiden käytön, liikenneverkoston tai ekologisen kestävyuden kannalta. /11/

3.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on ohjata yleispiirteisesti kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä. Yleiskaavassa esitetyt kehittämistä koskevat tavoitteet sekä alueiden määritykset toimivat perustana yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle kuten myös rakentamiselle ja maankäytölle. /11/

3.4 Asemakaava

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Kaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan sekä hyvän rakentamistavan edellyttämällä tavalla. /11/

Asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan asemakaava-alueen rajat sekä kaavaan sisältyvien yksittäisten alueiden rajat. Kaavassa käyvät ilmi rakentamisen määrää, rakennusten sijoittamista sekä tarvittaessa myös rakentamistapaa koskevat periaatteet. /11/

3.5 Rakennusjärjestys

Joka kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Siinä esitetyt määräykset voivat koskea muun muassa rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. /11/

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset perustuvat paikallisiin olosuhteisiin. Niiden tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista ja maankäyttöä Vaasan kaupungin alueella kulttuuri- ja luonnonarvot huomioiden. /12/

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maankäyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Vaasan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty /12/.

3.6 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetut rakentamista koskevat määräykset ja ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä. /11/

4 ALUEEN NYKYTILA

4.1 Kaavatilanne

Yleiskaava

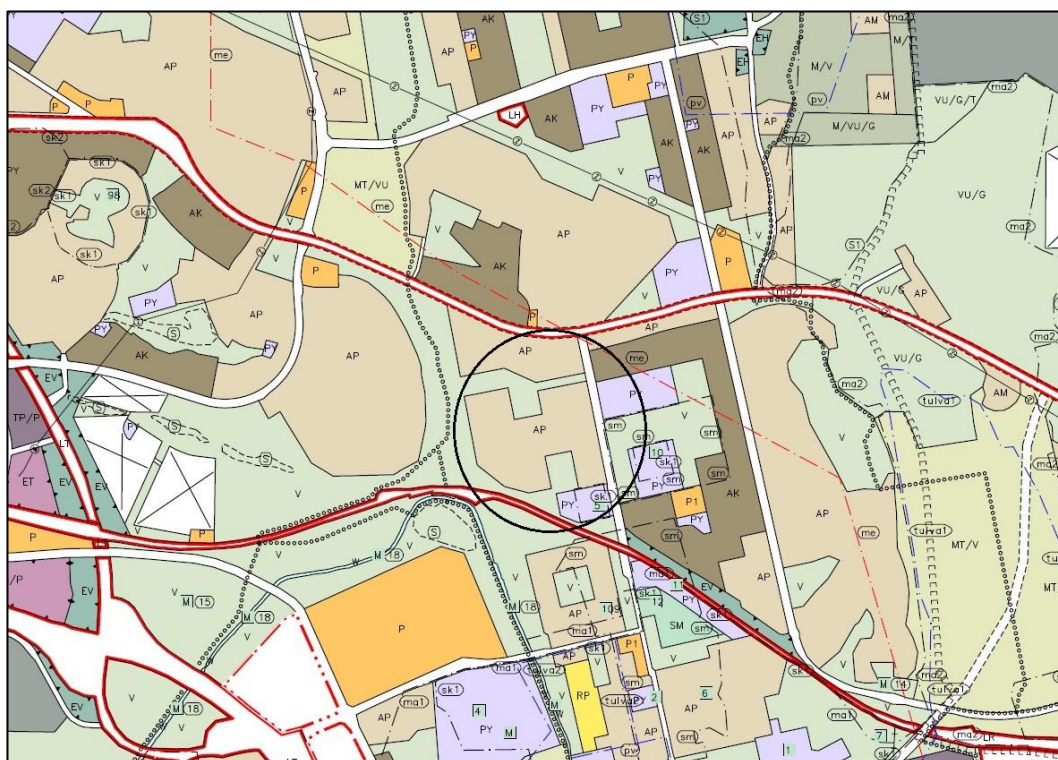
Vaasan yleiskaavassa Pappilanmäen selvitysalue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Asuntoalueen eteläpuolella sijaitsee kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokas alue (sk1) sekä suojeltava kohde (5). Selvitysalueen eteläosaan on lisäksi varattu alue julkisille palveluille ja hallinnolle.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP) varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa kuitenkin sijoittaa myös palvelu- ja työpaikkatoimintoja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriöitä /13/.

Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaan alueen (sk1) rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. /13/

Suojelukohde (5) on rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, jota tulee hoitaa ja käyttää siten, että sen arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. /13/

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja /13/.



Kuva 4. Pappilanmäen selvitysalue Vaasan kaupungin yleiskaavassa. /13/.

Asemakaava

Pappilanmäen asemakaava on laadittu vuonna 1947 Vaasan kaupungin rakennusviraston mittausosastolla.

Asemakaava on virallinen väline, jolla rakennusoikeus pyritään määrittelemään. Pappilanmäen asemakaava määrittää rakentamista melko vähän, joten teoriassa rakennusoikeus on asemakaavan mukaan korkea. Uudella asemakaavalla pyritään määrittämään rakennusoikeus uudelleen tavalla, joka pyrkisi mahdollistamaan rakennusten toimivan ja turvallisen laajentamisen oikeudenmukaisella tavalla.

Seuraavaksi käydään läpi Pappilanmäen vanhassa asemakaavassa esitetyt määräykset.

Asemakaava-alueen keskivaiheilla sijaitsee yhdistettyjen omakotitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AOR), autojen säilytykseen ja pysäköintiin

sekä muuhun asumispalveluun tarvittaville tiloille varattu korttelialue (APH), liikerakennusten korttelialue (AL4), yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä kunnallisteknillisten laitosten ja rakennusten korttelialue (YT) ja näitä reunustaa omakotitalojen korttelialue (AO12). Asemakaava-alueen reunamilla sijaitsevat myös leikkikentille (UL) ja palloilukentille (UP) sekä puistoille (P) ja kasvitarhalle (MK) varatut alueet.

Yhdistettyjen omakotitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AOR) asuinrakennus tulee ainakin yhdeltä sivultaan rakentaa kiinni naapuritontin rajaan. Naapuritontilla on tällöin asuinrakennus rakennettava kiinni tähän samaan rajaan. Ellei asuinrakennusta rakenneta rajaan kiinni, tulee sen etäisyys rajasta olla vähintään 3,5 m. Aputilat saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Omakotitalojen korttelialueella (AO12) asuinrakennus tulee ainakin yhdeltä sivultaan rakentaa kiinni tontin rajaan. Sillä puolella, missä asuinrakennusta ei rakenneta rajaan kiinni, on se etäisyys rajasta oltava vähintään 5 m. Aputilat saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Autojen säilytykseen ja pysäköintiin sekä muuhun asumispalveluun tarvittaville tiloille varatut korttelialueet (APH) on sijoitettu yhdistettyjen omakotitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden (AOR) yhteyteen ja varattu näiden asukkaiden käyttöön.

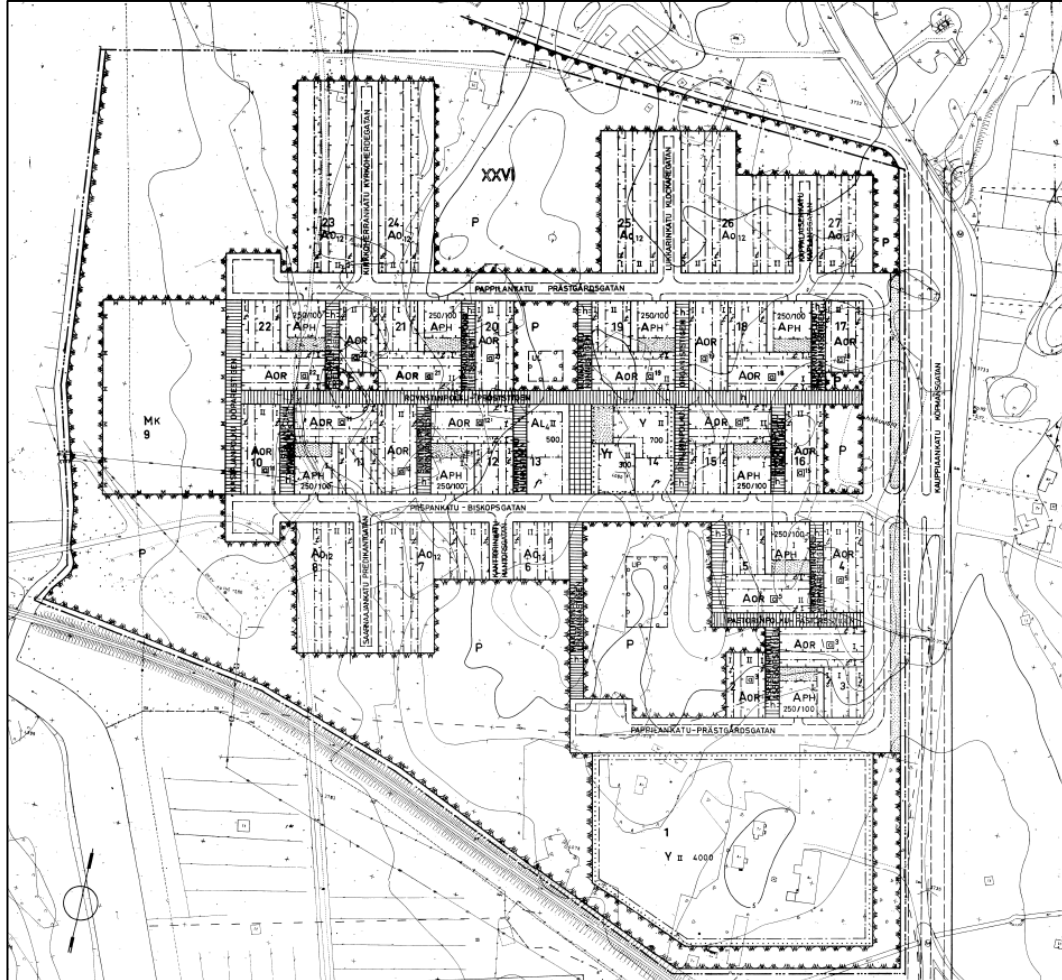
Liikerakennusten korttelialueelle (AL4) rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa korkeintaan yhden rakennuksen. Tontilla tulee varata yksi autopaikka 40m² kerrosalaa kohti.

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) tulee varata yksi autopaikka 50m² kerrosalaa kohti.

Kunnallisteknillisten laitosten ja rakennusten korttelialueella (YT) tulee varata yksi autopaikka 50m² kerrosalaa kohti.

Muita asemakaavassa määriteltyjä alueita ovat ohjeellinen leikkikenttä (UL), ohjeellinen palloilukenttä (UP), puistoalue (P) sekä kasvitarha-alue (MK).

Alla on esitetty kuva Pappilanmäen asemakaavasta.

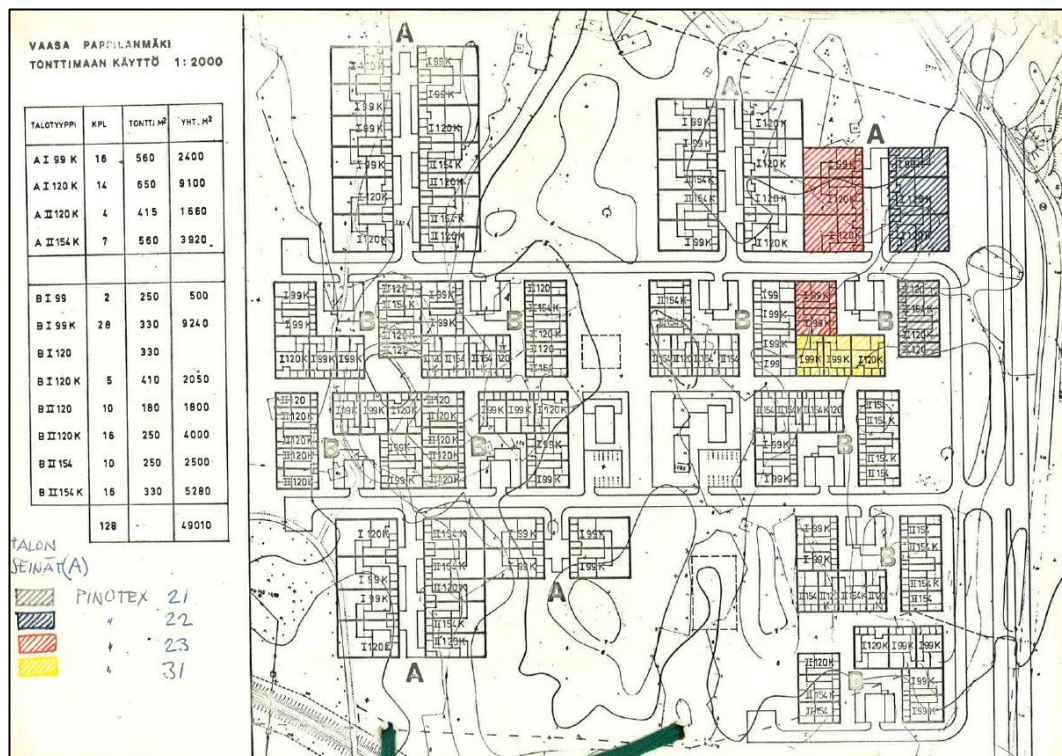


Kuva 5. Pappilanmäen voimassaoleva asemakaava.

Korttelisuunnitelma

Selvitysalueen korttelisuunnitelma on yksityiskohtaisempi kuin asemakaava. Rakennusoikeus tarkentuu korttelisuunnitelmassa ja valittavalla talotyypillä.

Rakentamista ohjataan Pappilanmäen asuinalueella vahvasti korttelisuunnitelmalla, mikä on tavanomaisesta poikkeavaa. Rakennusoikeuden määrittäminen talomallin tai korttelisuunnitelman mukaan on etenkin rakennuksia muutettaessa hankalaa. Alla on kuvattu selvitysalueen korttelisuunnitelma sekä siinä esitetyt tarkennukset rakennusoikeuteen liittyen.



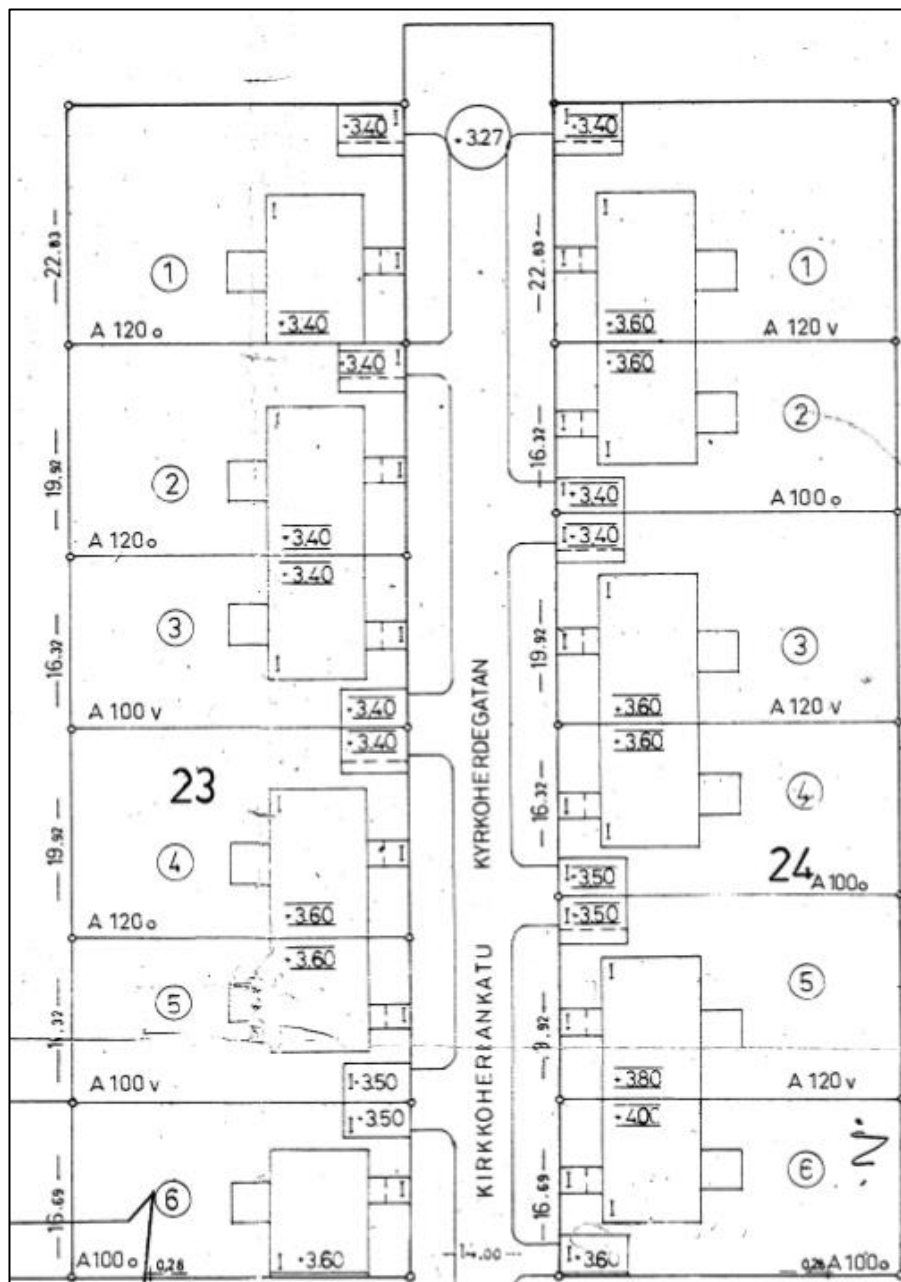
Kuva 6. Pappilanmäen voimassaoleva korttelisuunnitelma.

Taulukko 2. Pappilanmäen alueen korttelisuunnitelman mukaiset rakennusoikeudet tonteittain.

Talotyyppi	Rakennusoikeus m²	Tontti m²
A I 99 K	99	560
A I 120 K	120	650
A II 120 K	120	415
A II 154 K	154	560
B I 99	99	250
B I 99 K	99	330
B I 120	120	330
B I 120 K	120	410
B II 120	120	180
B II 120 K	120	250
B II 154	154	250
B II 154 K	154	330

Tyypipiirustukset

Pappilanmäen tyypipiirustukset on laatinut arkkitehti Pentti Riihelä vuonna 1972. Tyypipiirustuksissa on yksityiskohtaisesti esitetty eri talotyyppien pohjapiirustukset. Niistä käy ilmi myös asuinrakennusten tilankäyttö sekä mm. suositellut rakennusmateriaalit. Vaasan kaupungin tontinluovutusehtona on ollut näiden tyypipiirustusten noudattaminen. Alla on esitetty ote selvitysalueen tyypipiirustuksista, Kirkkoherrankadulta.



Kuva 7. Ote Pappilanmäen tyypipiirustuksista. Kirkkoherrankatu.

4.2 Rakennuskanta

Pappilanmäen alueen asuinrakennuksissa on puuverhoilu ja julkisivumateriaalina on käytetty lomalaudoitusta punaisen, ruskean, harmaan ja keltaisen sävyissä. Asuinrakennukset ovat olleet alun perin tasakattoisia, mutta 1980–1990-luvulla suurin osa niistä muutettiin harjakattoisiksi. Talotyyppi on kellariton, mutta useassa asuinrakennuksessa on ullakko. Asuinrakennukset ovat joko yksi- tai kaksikerroksisia ja ne ovat tyypillisesti toistensa peilikuvia ja muodostavat L-kirjaimen terasseineen.

Tonttien ulkotilat on hyödynnetty ikään kuin asunnon jatkeena erilaisten terassi-, keittiöpiha- ja pergolarakenteiden avulla. Pientalojen tontit on rajattu pensasaitojen sekä puurakenteisten aitojen avulla. Asuinalueiden pihapiirien muita rakenteita ovat nurmikentät sekä sisääntuloalueiden kiveykset. /1, s.64/

Rakennusvalvonnan arkistoista löytyvistä dokumenteista käy ilmi, että lupia on myönnetty muun muassa vesikaton rakentamiseen, II. kerroksen rakentamiseen, hyödyntämiseen, käyttöönottoon tai laajentamiseen, askartelutilojen ja parven rakentamiseen, julkisivun värin muuttamiseen, asuinrakennusten, autotallin ja varaston tasakaton muuttamiseen harjakatoksi sekä lisähuoneiden rakentamiseen.

5 TULEVA ALUEEN KEHITTÄMINEN

5.1 Rakennustapaohjeistuksen päivittäminen ja siihen liittyvät ongelmat

5.1.1 Yleistä

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on asemakaavan rakentamista ja ympäristöä koskevien määräysten täydentäminen. Vaasan kaupungin tonttia luovutettaessa ohje on sitova rakentajalle ja tontinhaltijalle. Pappilanmäen päivitetyn rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista Pappilanmäen alueella siten, että alueen viihtyisyys, tyyli ja rakeisuus säilyvät.

Alla on otteita Pappilanmäen asemakaavassa asetetuista määräyksistä koskien selvitysalueen tonttien tilankäyttöä.

5.1.2 Asuinaluetta koskevat kaavamääräykset

Asemakaavan mukaan yhdistettyjen omakotitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AOR) asuinrakennus tulee ainakin yhdeltä sivultaan rakentaa kiinni naapuritontin rajaan. Naapuritontilla on tällöin asuinrakennus rakennettava kiinni tähän samaan rajaan. Ellei asuinrakennusta rakenneta rajaan kiinni, tulee sen etäisyys rajasta olla vähintään 3,5 m. Aputilat saa rakentaa kiinni tontin rajaan. (Pappilanmäen asemakaava)

Omakotitalojen korttelialueella (AO12) asuinrakennus tulee ainakin yhdeltä sivultaan rakentaa kiinni tontin rajaan. Sillä puolella, missä asuinrakennusta ei rakenneta rajaan kiinni, on sen etäisyys rajasta oltava vähintään 5 m. Aputilat saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

5.1.3 Ristiriidat selvitysalueen turvallisuudessa

Asuinrakennusten laajentaminen on luvanvaraista toimintaa. Lupa asuinrakennuksen tai sen osan laajentamiseen haetaan kunnan rakennuslupaviranomaiselta. Lupien käsittelyssä on otettava huomioon muun muassa asuinrakennuksen viihtyisyys, toiminnallisuus ja turvallisuus, rakennustekninen toteutus sekä poistumisteiden järjestäminen ja riittävät palo-osastoinnit.

Alla on lainattu paloturvallisuuteen liittyviä otteita Suomen rakentamismääräyskoelmasta

Paloturvallisuus

Rakennuksen kantavien rakenteiden tulee palon sattuessa kestää niille asetetun vähimmäisajan, palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rakennuksessa tulee olla rajoitettua, palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin tulee rajoittaa ja rakennuksessa olevien henkilöiden on voitava palon sattuessa päästä poistumaan rakennuksesta. /14/

Poistumistiet

Uloskäytävällä tarkoitetaan poistumisalueelta suoraan ulos johtavaa ovea. Varatie on uloskäytävää vaikeakulkuisempi reitti. Varatienä voidaan pitää parveketta tai ikkunaa, jonka kautta pelastautuminen maanpinnalle on mahdollista joko pelastamistoimenpitein tai kiinteitä tikkaita pitkin. Jos pudottautumiskorkeus parvekkeelta tai ikkunalta maanpinnalle on enintään 3,5 metriä, ei kiinteitä tikkaita vaadita. /14/

Tilankäyttö Pappilanmäen asuinalueella poikkeaa merkittävästi sekä asemakaavan että korttelisuunnitelman määräyksistä. Asuinrakennuksiin on tehty erilaisia rakennusoikeuden ylittäviä laajennuksia. Näistä esimerkkinä ovat erilaiset piharakennelmat, kuten pihakeittiöt ja katetut terassit.

Myös yläkerran ullakotiloja on muutettu osittain tai kokonaan asuttaviksi tiloiksi. Tämä vaikuttaa merkittävästi asuinrakennuksen turvallisuuteen, sillä esimerkiksi

palon sattuessa tilasta on päästävä poistumaan eli siellä tulee olla poistumis- tai varatie, kuten palotikkaat.

Autotallit on myös usein rakennettu paikkoihin, joissa ei ole asemakaavassa tai korttelisuunnitelmassa niille varattua tilaa.

Uudella asemakaavalla pyritään määrittämään rakennusoikeus uudelleen tavalla, joka pyrkisi mahdollistamaan rakennusten toimivan ja turvallisen laajentamisen oikeudenmukaisella ja tasavertaisella tavalla.

6 POHDINTAA

6.1 Tuleva alueidenkäytön ohjaaminen

Tässä kappaleessa on esitetty erilaisia pohdintoja Pappilanmäen tulevan alueidenkäytön ohjaamisen tueksi.

6.1.1 Piha-alueet

Asuinalue on pääosin asfaltoitua, mutta alueen reunoilta löytyy luonnontilaisia nurmikenttiä ja metsiköitä, joissa hulevedet saavat imeytyä luonnollisesti. Osa huleveistä kulkeutuu asuinalueen länsipuolella virtaavaan purolaaksoon.

Tonttien istutukset ovat monenkirjavia ja jopa sekavia, eikä niille ole olemassa yhdenmukaista ohjeistusta. Osa tonteista on rajattu erilaisilla pensasaidoilla, jotka antavat luonnollista näkösuojaa pihaille. Jatkossa tonttien istutuksille ja istutusalueille voitaisiin antaa selkeämmät rajaukset ja ohjeistukset, jotta tonttien piha-alueet muodostaisivat kauniin ja kestävän kokonaisuuden toisiinsa ja ympäröivään luontoon nähden.

Asuinaluetta ympäröivät metsiköt ovat lintujen ja liito-oravien pesimäaluetta, joten ne olisi mahdollisuuksien mukaan hyvä jättää koskemattomiksi, tai niille rakentamista tulisi ohjata erityisen tarkasti, ettei alueen runsas ja monipuolinen pesimälinnusto häiriinny.

6.1.2 Päärakennukset

Selvitysalueen asuinrakennukset ovat alun perin olleet suorakaiteen muotoisia, mutta erilaisten piharakennelmien, kuten terassien, avulla niistä on tehty vahvasti yksilöityjä. Asuinrakennukset ovat myös väretykseltään toisistaan poikkeavia ja jopa häiritsevän ristiriitaisia.

Yksi vartenotettava ohjausperiaate voisi asuinrakennusten muodon määrittämisen sijaan olla yhtenäisen värin ja kattomuodon määrittäminen asuinrakennusten suhteen, jotta alueella saavutettaisiin sopusointuinen harmonia ja yhdenmukaisuus.

6.1.3 Talousrakennukset

Kaikkia selvitysalueen talousrakennuksia, kuten esimerkiksi autotalleja ja varastoja, ei ole rakennettu niille vanhassa asemakaavassa varattuihin paikkoihin. Tämä heikentää asuinrakennusten ja tonttien turvallisuutta, sillä se vaikuttaa poistumisteiden esteettömyyteen. Uutta asemakaavaa ja tulevaa rakentamisen ohjaamista suunniteltaessa on otettava huomioon nämä jo olemassa olevat talousrakennukset, ja se miten niiden mahdollisesti aiheuttamat turvallisuusriskit ratkaistaan.

6.1.4 Piharakennukset

Selvitysalueen asuinrakennukset on yksilöity erilaisten piharakennusten, kuten terrassien ja kesäkeittiöiden, avulla. Ne luovat pihapiiriin viihtyisyyttä ja lisäävät tontin toiminnallisuutta. Ongelmana on, että useat selvitysalueen piharakennukset on rakennettu luvatta, jolloin esimerkiksi mahdollisia riskejä tontin turvallisuudessa ei ole huomioitu.

Uutta asemakaavaa laadittaessa nämä jo olemassa olevat piharakennukset on huomioitava jollain tavalla. Kysymys kuuluukin, voidaanko jo olemassa olevat piharakennukset mahdollistaa uudessa asemakaavassa esimerkiksi rakennusoikeutta lisäämällä tai esimerkiksi ehdottamalla pienehköjä rakenteellisia muutoksia turvallisuuskriteerien täyttymiseksi.

LÄHTEET

- /1/ Vaasa Kulttuuriympäristöselvitys. 2010. Vaasan kaupunkisuunnittelu. 64.
- /2/ Panu, J. 1998. Maisemarakenteen ja taajamarakenteen yhteensovittaminen. 9-10.
- /3/ Vaasan kaupungin luontosivut. Maisemarakenne. Viitattu 13.3.2015. <http://luonto.vaasa.fi/Suomeksi/Luonto/Maisemarakenne>.
- /4/ Vaasan viheraluejärjestelmä 2030. Viitattu 24.11.2016. https://www.vaasa.fi/sites/default/files/vaasan_yleiskaava2030_viheraluejarjestelma_selostus.pdf
- /5/ Rautio, L. & Ilvessalo, H. 1998. Ympäristön tila Länsi-Suomessa. 1. painos. Länsi-Suomen Ympäristökeskus.
- /6/ Vaasan kaupungin luontosivut. Vaasan luontotyypit. Tuore kangasmetsä. Viitattu 13.3.2015. http://luonto.vaasa.fi/Suomeksi/Luonto/Vaasan_luontotyy-pit/Tuore_kangasmetsa
- /7/ Vaasan kaupungin luontosivut. Vaasan luontotyypit. Lehtomainen kangas. Viitattu 13.3.2015. http://luonto.vaasa.fi/Suomeksi/Luonto/Vaasan_luontotyy-pit/Lehtomainen_kangas
- /8/ Vaasan kaupungin luontosivut. Linnut. Viitattu 13.3.2015. <http://www.vaasa.fi/selvitysalue-ja-menetelma>
- /9/ Hyytiä, K., Kellomäki, E & Koistinen, J. (toim.) 1983. Suomen lintuatlas. SLY:n Lintutietoa Oy. Helsinki.
- /10/ Väisänen, R., A., Lammi, E. & Koskimies, P. 1998. Muuttuva pesimälinnusto. Helsinki. Kustannusosakeyhtiö Otava.
- /11/ Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132. Eduskunta. Viitattu 5.3.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- /12/ Vaasan kaupungin rakennusjärjestys. Viitattu 13.3.2015. <https://www.vaasa.fi/rakennusjarjestys>
- /13/ Vaasan kokonaisyleiskaava 2030. Viitattu 13.3.2015. https://www.vaasa.fi/sites/default/files/vaasan_yleiskaava2030_kaavakartta.pdf
- /14/ E1 Suomen rakennusmääräyskokoelma 3/11. <http://www.edilex.fi/rakentamismaaraykset>