



Asemakaava nro 1124
KESKUSTAN SEURAKUNTAKESKUS

Asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

11.5.2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta:

www.vaasa.fi/ak1124

Suunnittelun kohde

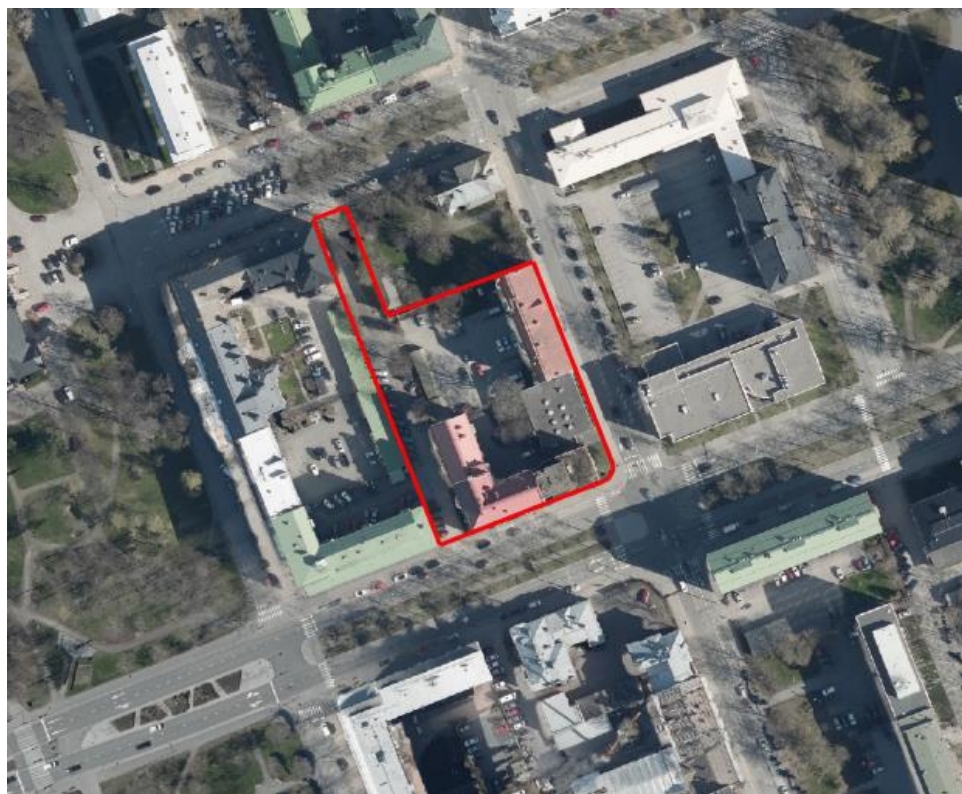
Kaava-alue sijaitsee Vaasan keskustassa puolen kilometrin etäisyydellä torilta lounaaseen. Asemakaavoituksen koteena ovat korttelit osoitteessa Koulukatu 26-28 sekä Vaasanpuistikko 3 A. Asemakaavarajauksessa on mukana myös Vaasanpuistikolta Hovioikeudenpuistikolle johtava palokatu (Taitelijankuja), sekä palokadun keskellä sijaitseva viheralue. Kaava-alueen kiinteistöissä sijaitsee Vaasan seurakuntayhtymän tiloja sekä asuinkerrostalo.

Kaavan lähtökohtana on niin kutsutun Vaasan Seurakuntakeskuksen korttelialueen kehittäminen laadukkaaksi ja nykyistä monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi muun muassa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa kortteliin toimistotiloja, asumista, liiketiloja ja palvelutoimintaa. Lisäksi asemakaavassa tarkistetaan Vaasanpuistikko 3 A:n asuinkerrostalokorttelin järjestelyt ja suojelutarve. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,6 ha.

V A S A .
V A S A .



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



Alustava asemakaavarajaus esitettyä ortoilmakuvan päällä.

Suunnitelman tavoite

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan 26.1.1977 hyväksyttyä asemakaavaa numero 488 tontilla 905-1-2001-6 ja 29.11.1967 vahvistettua asemakaavaa numero 378 tontilla 905-1-2001-1003. Lisäksi kaava-alue käsittää 26.5.1987 hyväksytyn asemakaavan numero 691 palokadun tontit 905-1-9906-1, 905-1-9903-4 sekä 905-1-9906-4. Asemakaava ajantasaistetaan keskustan osayleiskaavan mukaiseen suuntaan.

Suunnittelun tavoitteena on kehittää nykyistä *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten palveluiden korttelialuetta (YK)* nykyistä monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi vastaten näin myös kaupungin strategista tavoitetta keskustan toimintojen monipuolistamiseksi. Alueelle on tavoitteena kehittää toimistotiloja, asumista, liike- ja palvelutiloja. *Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK)* tarkistetaan ja muun muassa suojelutarpeita selvitetään asemakaavassa.

Asemakaavan sisällöllisiä lähtökohtatavoitteita liittyen *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten palveluiden korttelialueeseen (YK)*:

Asuminen

Asumisen kehittämisessä tulee huomioida erityisesti huoneistojen riittävä monipuolisuus sekä pihatilojen ja asumista tukevien tilojen riittävyys ja toimivuus.

Liiketilat ja palvelut

Katutaso tulee kehittää eläväksi liiketiloin ja toiminnoin, jotka tukeutuvat julkiseen katuun ja sen käyttäjiin. Toimintoja on syytä kehittää tavalla, joka monipuolistaa ja rikastuttaa keskustaa.

Piha ja pysäköinti

Korttelin sisäpihasta tulee kehittää asumista ja muita kortteleiden käyttäjiä palveleva viihtyisä ja vihreä ympäristö. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle.

Ilmasto

Hankkeessa tulee huomioida aiempaa totuttua paremmin sen ilmastovaikutukset ja edistää näin Vaasan kaupungin ilmastostrategiaa.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Seurakuntakeskuksen tontin sijainti on keskeinen ja ympäristö kaupunkikuvallisesti arvokas. Arkkitehtonisen kokonaisratkaisun tulee vastata näihin tavoitteisiin. Massoittelullinen lähtökohta on tukea sekä Vaasanpuistikon, että Koulukadun kaupunkikuvallista eheyttä ja sopivuutta laajemmassa kaupunkikuvallisessa kontekstissa.

Suojelu

Seurakuntakeskuksen tontin 1950-luvun rakennuksella on rakennussuojelullisia arvoja, mutta myös laajaa korjaustarvetta. Asemakaavan aikana arvioidaan, onko rakennus mahdollista, hankkeen eri näkökulmat huomioon ottaen, suojella vai ei. Vaasanpuistikko 3:ssa sijaitsevalla rakennuksella on rakennushistoriallisia arvoja ja sen suojelun tarvetta arvioidaan asemakaavassa.

Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulo on hyväksytty suunnittelujaostossa vuoden 2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Kaava tulee vireille kaavoitusjohtajan päätöksellä tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tuloa hyväksymispäätöksellä.

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



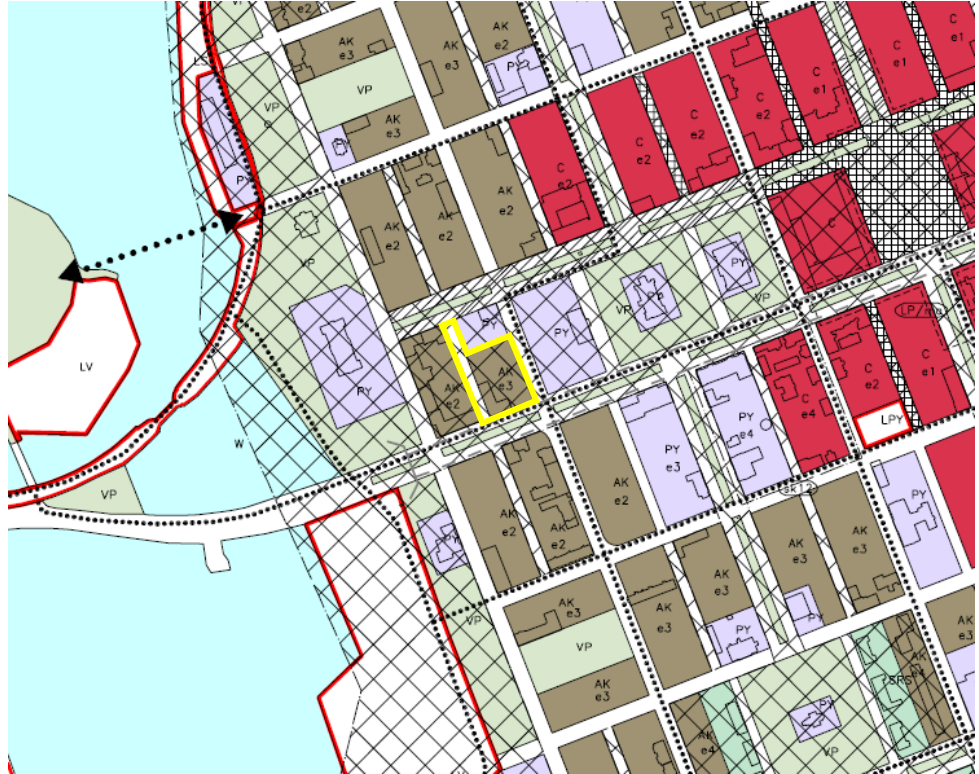
Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue osoitettu keltaisella ympyrällä.

Alueella on 11.9.2020 voimaan tullut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020 ja maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti.

Maakuntakaavassa asemakaavoituksen kohteena oleva alue on **merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C)** sekä **valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi**.

Keskustatoimintojen alueella kaavamääräyksen mukaan ”*Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaisen ja monipuolisen keskustan kehitymiselle. ... Rakentamisessa tulee ottaa huomioon paikan luonne, taajamakuva, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. ...*”

Vaasan keskustan osayleiskaava 2040

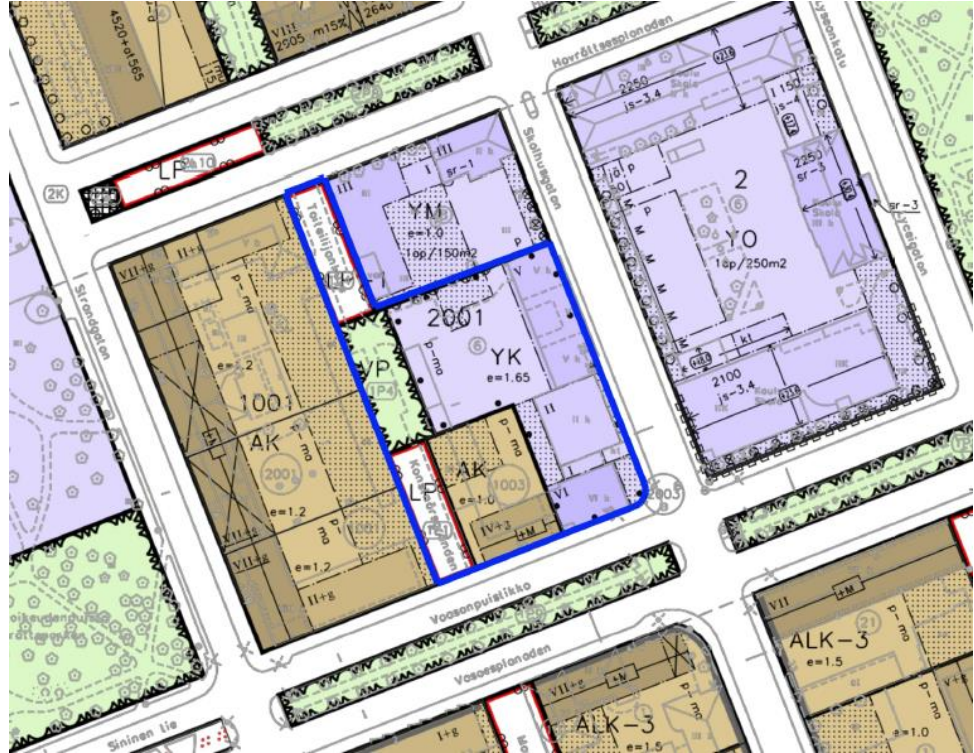


Ote keskustan osayleiskaavasta 2040. Kuvaan on merkitty keltaisella kaava-alueen sijainti.

Vaasan keskustassa on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä Keskustan osayleiskaava 2040. Kaavassa kaavamutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö:** Rakennusperintö vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat (puistikot, palokatut, puistot ja torit) sekä alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä. Alueiden kulttuurihistoriallista arvoa tulee korostaa palokatu-, puistikko- ja toriympäristöjen laadullisella ja toiminnallisella kehittämisellä. Alueen suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia.
- **Asuinkerrostalojen alue (AK):** Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asuimista tukevia toimintoja, kuten kauppoja, työpaikkoja ja palveluja.

Asemakaava



Ote asemakaavasta. Kuvaan on merkitty sinisellä alustava asemakaava-alueen rajaus.

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- 29.11.1967 vahvistettu ak 378
- 26.1.1977 hyväksytty ak 488
- 26.5.1987 hyväksytty ak 691

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

- **Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)**
- **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**
- Asemakaava-alueen länsireunassa Vaasanpuistikolta Hovioikeudenpuistikolle kulkeva palokatu on merkattu **puisto (VP)** sekä **yleinen pysäköintialue (LP)** -merkinnöin.

Selvitykset

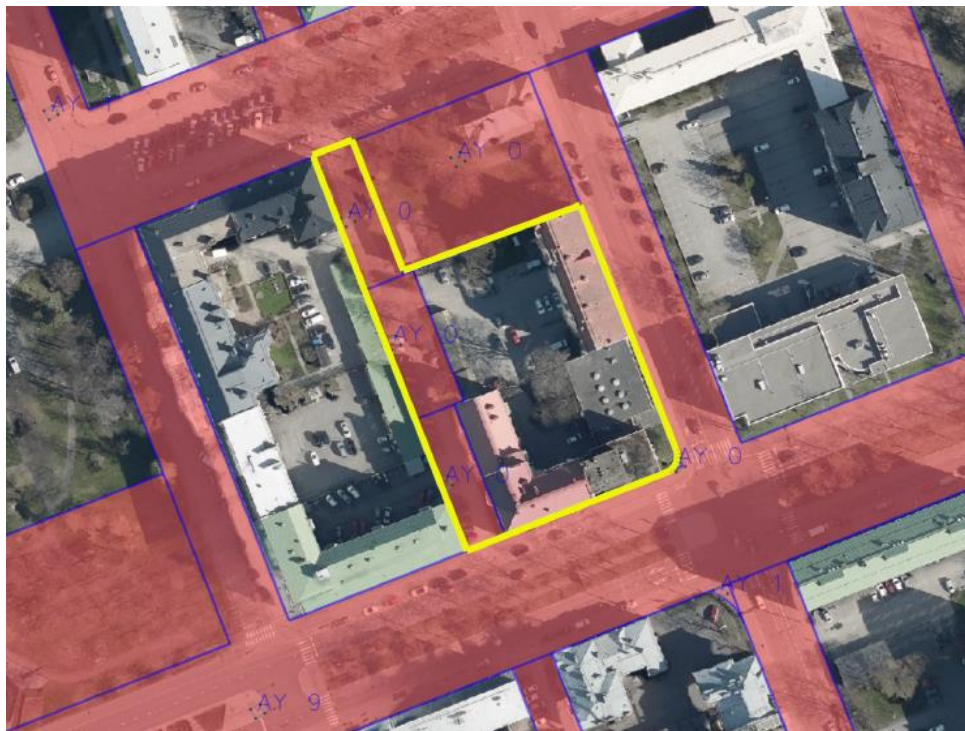
Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030. Kaavoitus
- Kulttuurihistoriallinen selvitys, as. oy. Vaasanpuistikko 3a. 2022. Kaavoitus
- Kuntoarvio, Koulukatu 26-28. 2021. Investigo Oy

- Rakennushistoriallinen selvitys, Vaasan seurakuntatalo. 2021. NAC arkkitehdit
- Kohteen arvotus, Vaasan seurakuntakeskus. 2021. NAC arkkitehdit.

Lisäselvityksiä laaditaan tarpeen mukaan kaavatyön aikana.

Maanomistus



Suunnittelualueen maaomistus ortoilmakuvan päällä. Punaisella merkityt alueen ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

Pääosa asemakaavoitettavasta alueesta kuuluu Vaasan seurakuntayhtymän omistukseen. Vaasanpuistikko 3 A:n kiinteistö sijaitsee omistamallaan tontilla. Palokadun puisto- ja pysäköintialueet taas ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

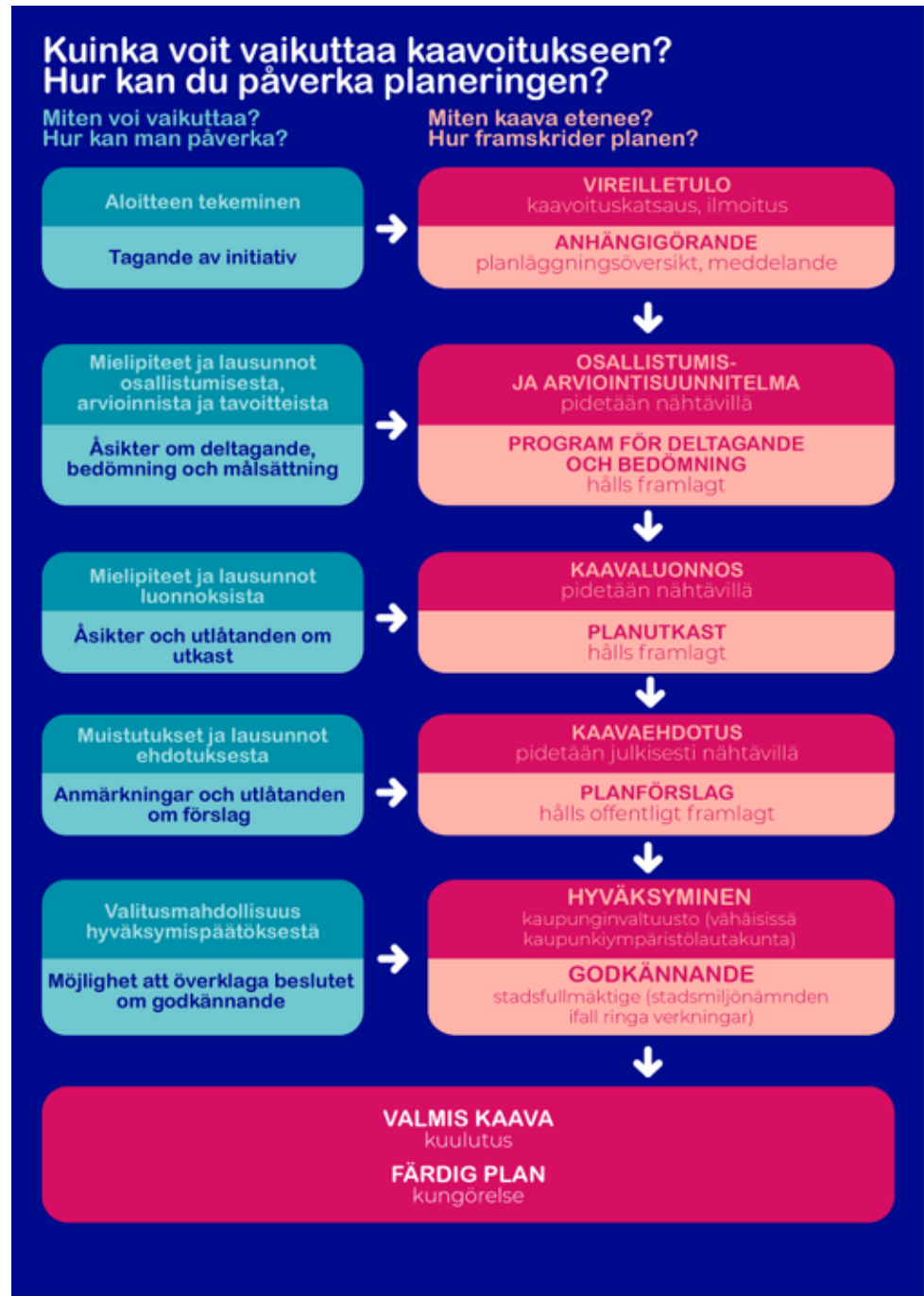
Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan maakuntamuseo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan poliisilaitos, Logistiikkarykmentti, Pohjanmaan liitto, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Kantakaupungin asukasyhdistys ry

Osallistumisen ja vuoro-vaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja nähtävillä olosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuoro-vaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta:

www.vaasa.fi/ak1124

2. KAAVALUONNOS: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (14/30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset
- yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.



Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Vaasan seurakuntayhtymän kanssa on solmittu maankäyttösopimus alueen kaavoitusta koskien.

Aikataulu

Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2023 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2024. Aikataulu on ohjeellinen ja siihen saattaa tulla muutoksia prosessin edetessä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1124

Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaa:
Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges, puh. +358 (0)40 8467792
sähköposti oliver.schulte-tigges@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. 06 325 1160, kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §