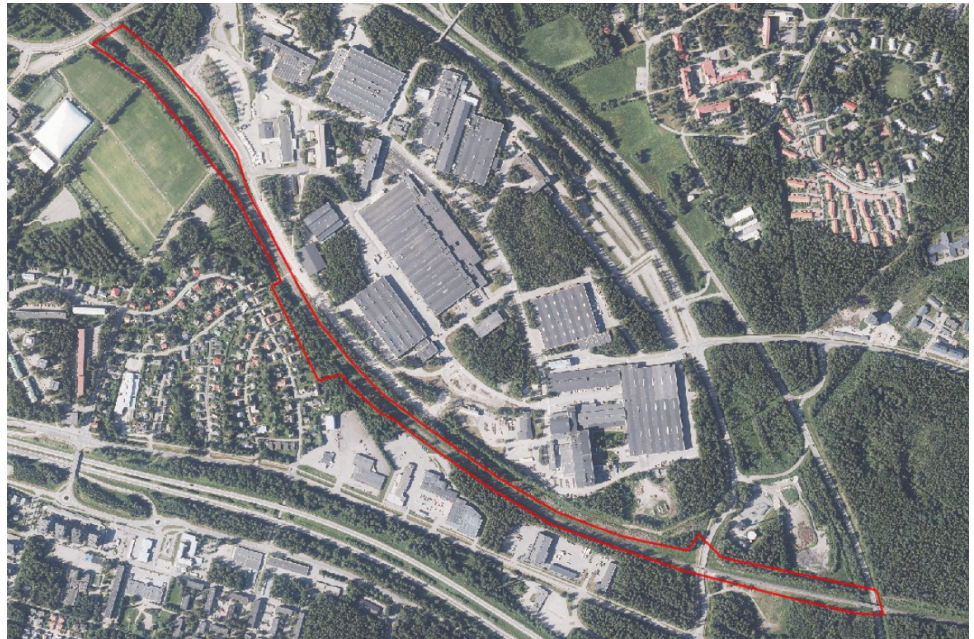




Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



*Yllä olevissa vuoden 2021 ortoilmakuvissa on esitetty alustavat asemakaavara-
jaukset järjestyksessä lännestä itään.*

Suunnitelman tavoite

Väylävirastolla on käynnissä rautatien nopeudennoston ratasuunnitelma koskien Vaasan ja Seinäjoen väliä. Suunnitelman pohjalta on tarkoitus tehdä rataosuudelle perusparannusta radan kuntoon ja nopeusrajoituksiin liittyen. Kaavan tavoitteena on tutkia rautatiealueen laajentamista ratasuunnitelmassa todettujen lisätilatarpeiden myötä. Raidealueen leventäminen parantaa radan geometriaa ja stabiiliteettia sekä mahdollistaa henkilö- ja tavarajunaliikenteen kehittämisen. Liikenneturvallisuus paranee näkemäalueiden huomioinnin myötä.

Vireilletulo

Asemakaavan kaavoituspäätös on tehty kaupunkiympäristölautakunnassa 13.12.2023 vuoden 2024 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Asemakaavan muutos on tullut vireille viranhaltijapäätöksellä 23.8.2024.

Kaavatilanne

MAAKUNTAKAAVA

Asemakaavoituksen kohteena oleva alue kuuluu Pohjanmaan maakuntakaavaan 2040. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja astunut voimaan 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu **taajamatoimintojen aluetta** ja **virkestysaluetta**. Itäisemmät alueet sijoittuvat Laajametsän alueelle, joka on osoitettu **kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueeksi** sekä **teollisuus- ja varastointialueeksi**. Keskeisimmässä roolissa on kaikkien viiden alueen halki kulkeva **parannettava rataosuus**.



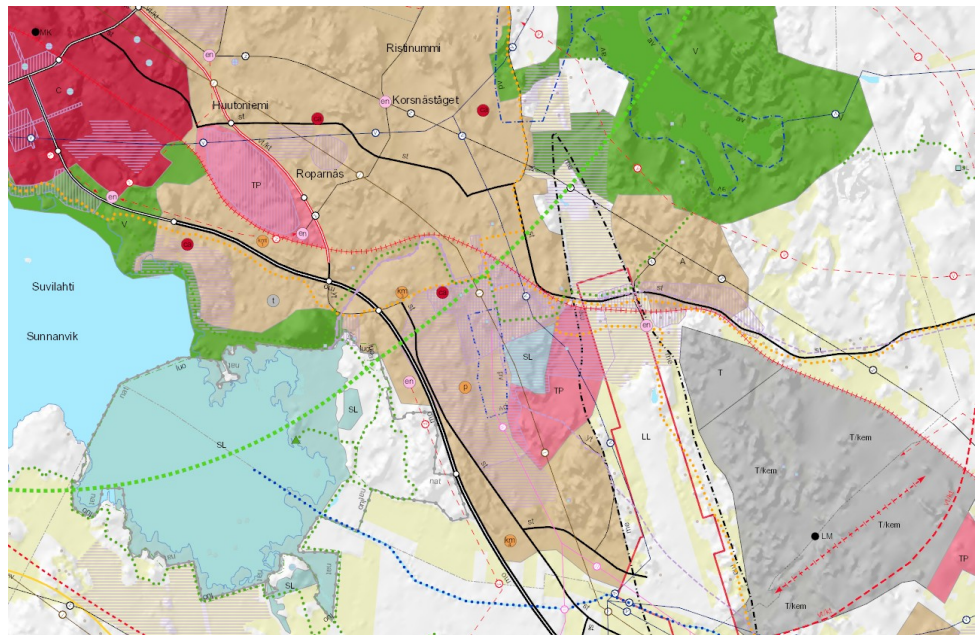
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Vanhassa Vaasassa on **valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä** sekä **valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta**. Runsorin pohjoispuolella sijaitseva raidealue osuu **lentoliikenteen alueelle** sekä **lentomelualueelle**.

Kaava-alueella kulkee **ohjeellinen pyöräilyreitti** Vanhasta Vaasasta itään. Alueen poikki kulkee myös **päävesijohto** sekä **siirtoviemäri**. Vastaavasti aivan alueen pohjoisosassa Korkeamäellä kulkee päävesijohto sekä **voimansiirtojohtojen yhteystarve**. Vaasan ympäri etelärannikolta pohjoiseen Mustasaaren puoleiselle rannikolle kiertää radan ylittävä **ekologinen yhteystarve**.

Pohjanmaan liitto on aloittanut Pohjanmaan maakuntakaava 2050 laatimisen maakuntahallituksen 28.9.2020 tekemän päätöksen mukaisesti. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakentamiseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2023, ja se on kaava-alueella sisällöltään lähes vastaava kuin voimassa oleva maakuntakaava. Uusi maakuntakaava sisältää vähäisiä muutoksia voimansiirtojohtojen ja näiden yhteystarpeiden linjauksissa.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Raide on kuvattu kaavakarttaan luoteesta kaakkoon kulkevana punaisena viivamerkintänä.

YLEISKAAVA

Kaavoituksen kohteena olevat alueet sijoittuvat kolmen eri yleiskaavan alueelle. Aivan alueen itäisintä osaa reilua 1200 neliötä ei ole yleiskaavoitettu. Yleiskaavojen määräyksissä on huomioitava niiden sisältävän vanhojen luonnonsuojelu- ja maankäyttö- ja rakentamislain mukaiset pykälät.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Suurimmilta osin kaava-alue kuuluu Vaasan yleiskaavaan 2030. Vaasan yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja kuulutettu voimaan 18.9.2014. Kaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Rautatieliikenteen alue (LR)**
- **Maatalousalue (MT):** Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön.
- **Virkistysalue (V):** Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa. Suunnitelmien tulee soveltuvien osin pohjautua yleiskaavan yhteydessä laadittuihin ulkoilualuesuunnitelmiin.
- **Maatalousalue, jolla on erityisiä virkistysarvoja (MT/V)**
- **Suojaviheralue (EV)**
- **Pientalovaltainen alue (AP):** Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- **Siirtolapuutarha-alue (RP):** Alueelle saa rakentaa vapaa-ajan asuntoja asemakaavan mukaan.
- **Tulva-alue (tulva1):** Alue, jolla tulvavahingoille alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella 3,2 m (N 60).
- **Lentomelualue (me):** Alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee ottaa huomioon lentomelun vaikutukset ja määritellä mahdolliset erikoistoimenpiteet ja rajoitukset rakentamisessa.
- **Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokas alue (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.
- **Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma1):** Alue pidetään valtakunnallisesti maisemalliset arvot turvaavassa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.
- **Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma2):** Alue pidetään maakunnallisesti maisemalliset arvot turvaavassa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.
- **Muinaismuistolaila rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen alue (sm):** Kohteen ympäristön kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty muinaismuistolain nojalla. Aluetta



koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

- **Moottorikelkkailureitti**

Kaava-alueen läntisin osa kuuluu Keskustan osayleiskaavaan 2040. Keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman elokuussa 2019. Kaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

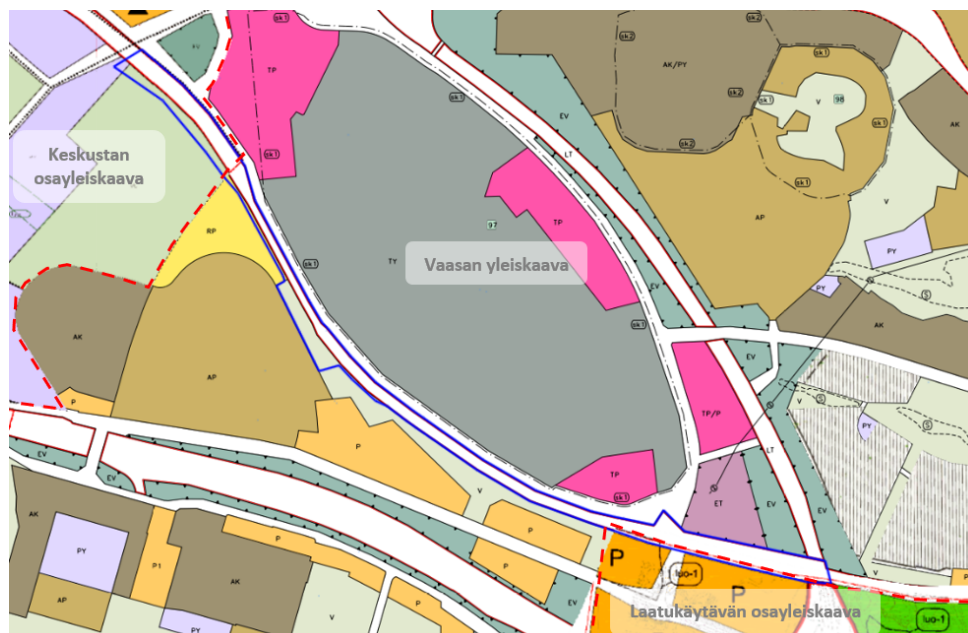
- **Rautatieliikenteen alue (LR)**
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY):** Alue varataan pääosin julkisille toiminnoille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Alueelle saa sijoittaa jonkin verran myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
- **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)**
- **Pyörätieverkoston pää- tai aluereitti**

Laajametsän osayleiskaava sijoittuu Laajametsään rautatien eteläpuolelle. Laajametsän osayleiskaava on saanut lainvoiman marraskuussa 2018. Kaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M):** Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on pääosin metsää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen läpi kulkevaa ekologista käytävää.
- **Ohjeellinen voimajohtolinja:** Rakennuksia ei saa sijoittaa voimajohtolinjan rakennusrajoitusalueelle.
- **Teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem):** Alueelle saadaan sijoittaa toimintaa, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuuksien torjunnasta. Asemakaavoituksen ja muun tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon toiminnan suojaetäisyydet varsinkin asutukseen ja herkkiin kosteisiin. Alueelle voidaan myös sijoittaa sähkönsiirtoon käytettäviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita sekä lämpö- ja jäähdytysenergian tuotantoon ja varastointiin tarvittavia rakennuksia ja rakennelmia sekä näiden toiminnan ja jakelun mahdollistavia verkostoja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa pelastustieyhteys kahdesta suunnasta alueelle pelastusta ja evakuointia varten. Pelastustie on varmistettava myös rakentamisen aikana.
- **Teollisuusraidealue (LRT):** Alueelle saa sijoittaa raiteita ja rakentaa alueen toimintoihin liittyviä rakennuksia tai rakennelmia.
- **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue (luo3):** Liito-oraville mahdollisesti arvokas elinympäristö, jota tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella on havaittu lajeja, joita on suojeltava luonnonsuojelulain 49 § mukaan. Alueen luontoarvot on huomioitava alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

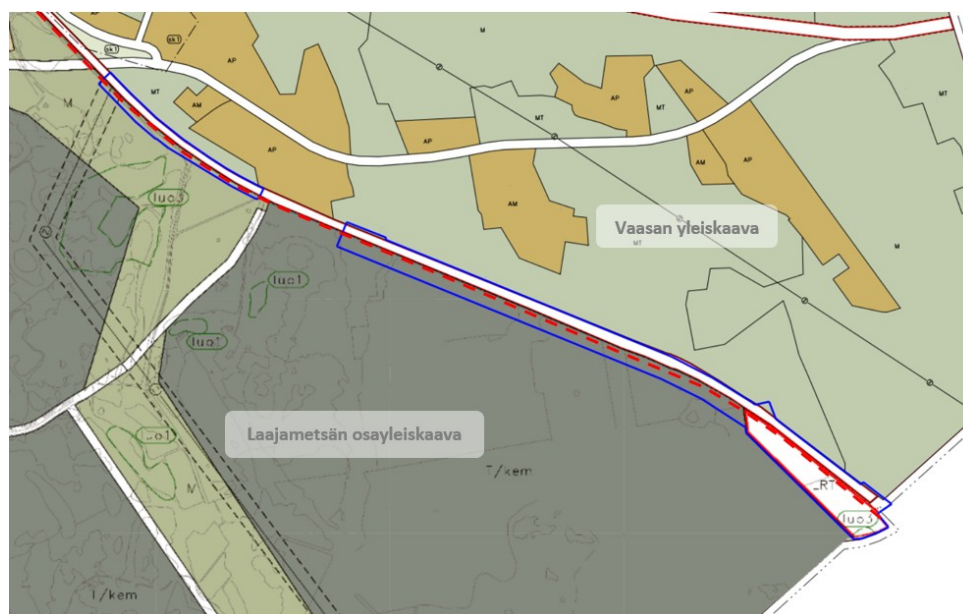


Lisäksi kaava-alueen rajaan yhdistyy Laatukäytävän osayleiskaava Strömberginkadun ja Yhdystien ympäristön eteläpuolella. Laatukäytävän osayleiskaava on kuulutettu voimaan elokuussa 2014. Osayleiskaavassa on osoitettu **luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue/eläimistö (luo-1)**, joka ulottuu hieman raidealueen päälle. Merkinnän mukaan ”alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat heikentää liito-oravan elinympäristöä. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.”



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Kuvissa yllä on esitetty kaavarajaukset (sinisellä) yleiskaavojen yhdistelmäkartalla.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualue on asemakaavoitettua lukuun ottamatta Vanhan Vaasan läntisintä raidealuetta. Kaava-alueella on voimassa kahdeksan asemakaavaa:

- 21.8.2014 vahvistettu ak995
- 22.10.2002 vahvistettu ak885
- 5.9.1984 vahvistettu ak633
- 17.12.1970 vahvistettu ak412
- 23.12.1991 vahvistettu ak731
- 27.1.2012 vahvistettu ak975
- 1.4.2022 vahvistettu ak1115
- 18.5.2021 vahvistettu ak1110

Asemakaavoissa on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Rautatiealue (LR)**
- **Suojaviheralue (EV)**

Ak1110:n osalta: Alueelle tulee muodostaa puu- ja pensasistutuksilla monikerroksinen maisemaan ja maaperään sopiva ja näkösuojana toimiva vyöhyke korttelialueen ja rautatiealueen väliin. Rautatien suoja-alueella sallitaan vain matala kasvillisuus.

- **Maa- ja metsätalousalue (M)**

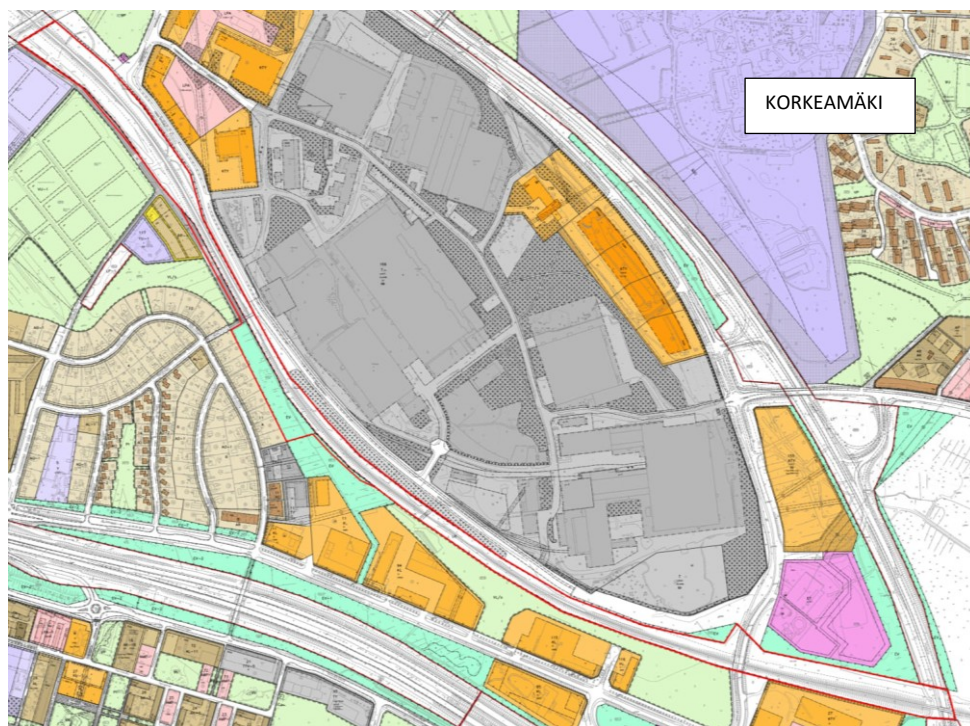
Ak1110:n osalta: Alueelle voi sijoittaa tilapäisiä hulevesien viivytys- ja tulva-alueita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen läpi kulkevaa ekologista käytävää. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä lajin kulkuyhteydet on huomioitava metsän käsittelytoimenpiteitä suunniteltaessa.

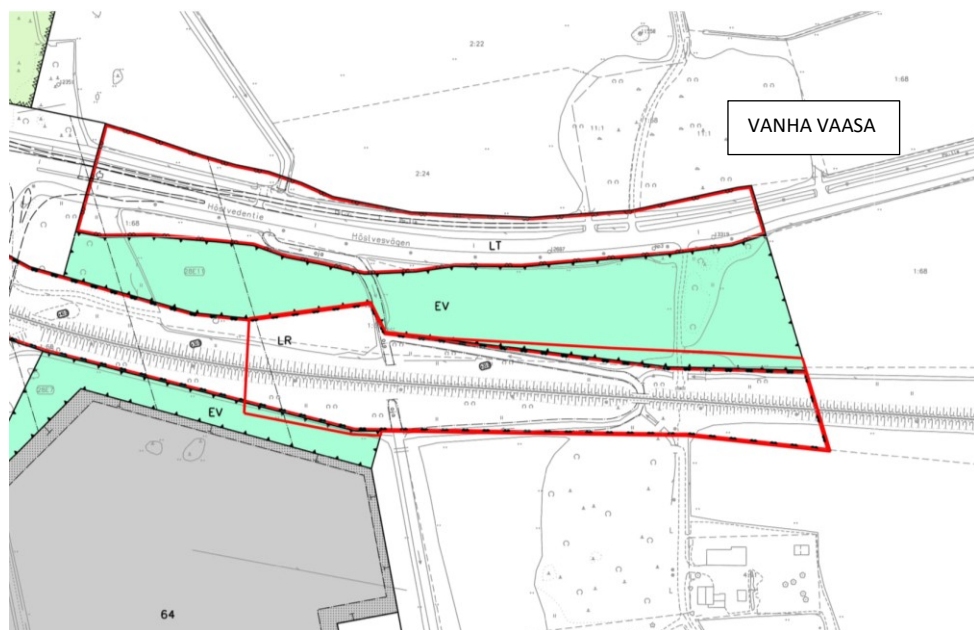
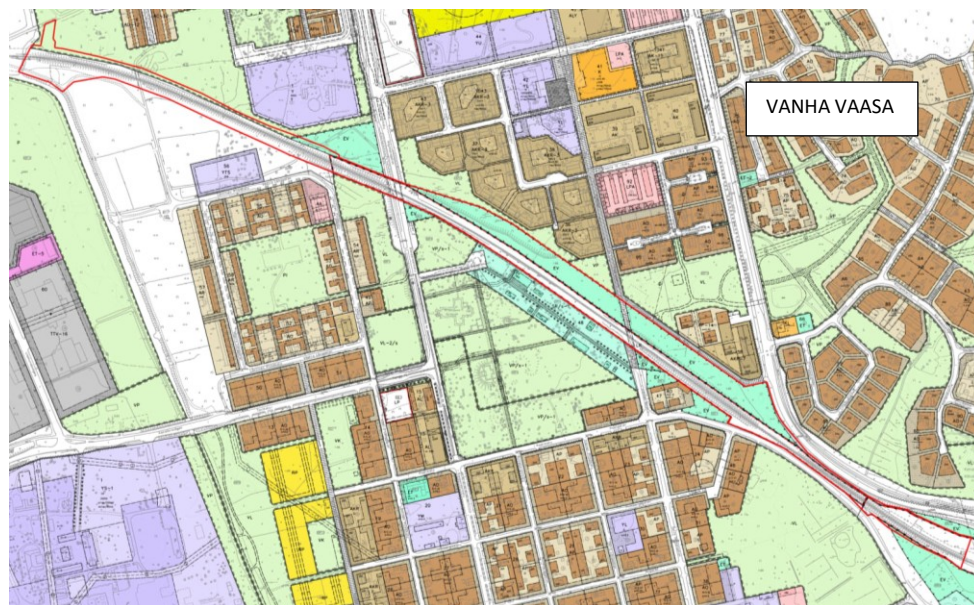


Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

- **Teollisuusraidealue (LRT)**
Alueelle saa sijoittaa rautatieraiteita ja rakentaa alueen toimintoihin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.
- **Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan elinpiiri (s-1)**
Alueella suoritettavat toimenpiteet ja puuston käsittely eivät saa heikentää liito-oravan elinympäristöä.
- **Puistoalue (P)**
- **Suojeltava rakennus (sr)**
- **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp)**
- **Katualue**
- **Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys (a)**
- **Eritasoristeys (e)**
- **Liikennealueen osa, jolla katu alittaa rautatiealueen**
- **Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti**
- **Rautatien ja yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su)**
- **Johtoa varten varattu alueen osa, sähkö (z)**
- **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, vesi (v)**
- **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, lämpö (l)**





Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Yllä olevissa kuvissa on esitetty punaisella alustavat asemakaavarajaukset lännestä itään ajantasa-asemakaavan päällä.

Selvitykset

Asemakaavan valmistelussa tullaan hyödyntämään Väyläviraston suunnitteluaineistoa koskien Seinäjoki – Vaasa välin ratasuunnitelmaa. Lisäksi tullaan hyödyntämään vuosina 2022 ja 2024 laadittuja luontoselvityksiä alueelta.

Kaavaan liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin valtion (Väylävirasto) ja Vaasan kaupungin omistuksessa. Vanhassa Vaasassa radan vartta on noin kolmensadan metrin matkalla Vaasan evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän omistuksessa osana Vanhan Vaasan pappilaa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Väylävirasto, Vaasan evankelisluterilainen seurakuntayhtymä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan



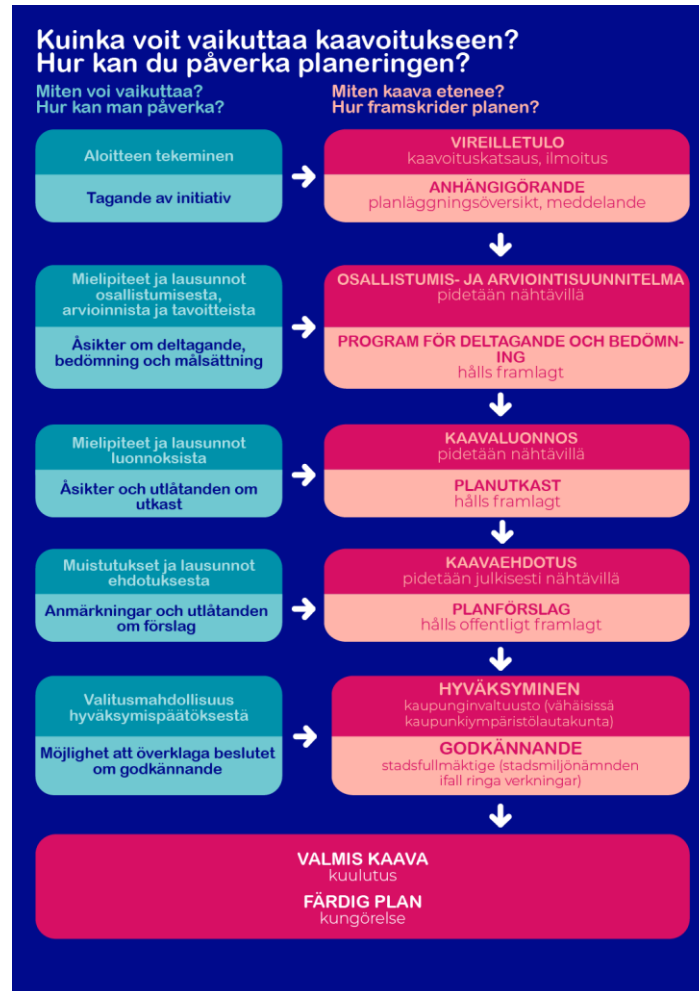
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

poliisilaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Digita, TUKES, FINAVIA OYJ, Mustasaaren kunta

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Asemakaavan vireilletulosta ja eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Lisäksi järjestetään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 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:

<http://www.vaasa.fi/ak1134>

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

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

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (AKL 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 (AKL 52 §)

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

Vaikutusten arviointi

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

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen
- vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

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

Sopimukset

Kaava ei vaadi maankäyttösopimusta.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2026 alussa.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta:

www.vaasa.fi/kaavoitus

Yhteystiedot

Kaavamuutoksesta on mahdollista keskustella sopimalla tapaaminen suunnittelijan kanssa.

Kaavoitusinsinööri Heidi Kangasluoma, puh. +358 (0)40 170 3349

heidi.kangasluoma@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. +358 (0)40 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta:

www.vaasa.fi/kaavoitus

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Alueidenkäyttölaki: 52 §, 62-67 §, 188 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi