

Asemakaava nro 1124 KESKUSTAN SEURAKUNTAKESKUS

Asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Päivitetty, 3.6.2025

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 kohteena ovat korttelit osoitteessa Koulukatu 26-28 (Seurakuntakeskus), Vaasanpuistikko 3 (asunto-osakeyhtiö), Hovioikeudenpuistikko 4 (Tikanojan taidekoti), sekä edellä mainittujen kortteleiden viereinen palokatu (Taitelijankuja).



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124



Suunnitelman tavoite

Asemakaavarajaus esitettynä ortoilmakuvan päällä.

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 ja Tikanojan taidekodin tontti 905-1-2001-8.

Asemakaavan nimi on Keskustan seurakuntakeskus, Asemakaava nro 1124. 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, Tikanojan taidekodin lisärakentamisen laajuutta, rakentamistapaa ja suojelumääräyksiä sekä varmistetaan palokadun laatu. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,8 ha.

Asemakaavan sisällöllisiä lähtökohtatavoitteita:

Kaikelta uudelta rakentamiselta edellytetään sopivuutta kaupunkikuvaan ja erityisesti myös valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimista ratkaisuihin.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124

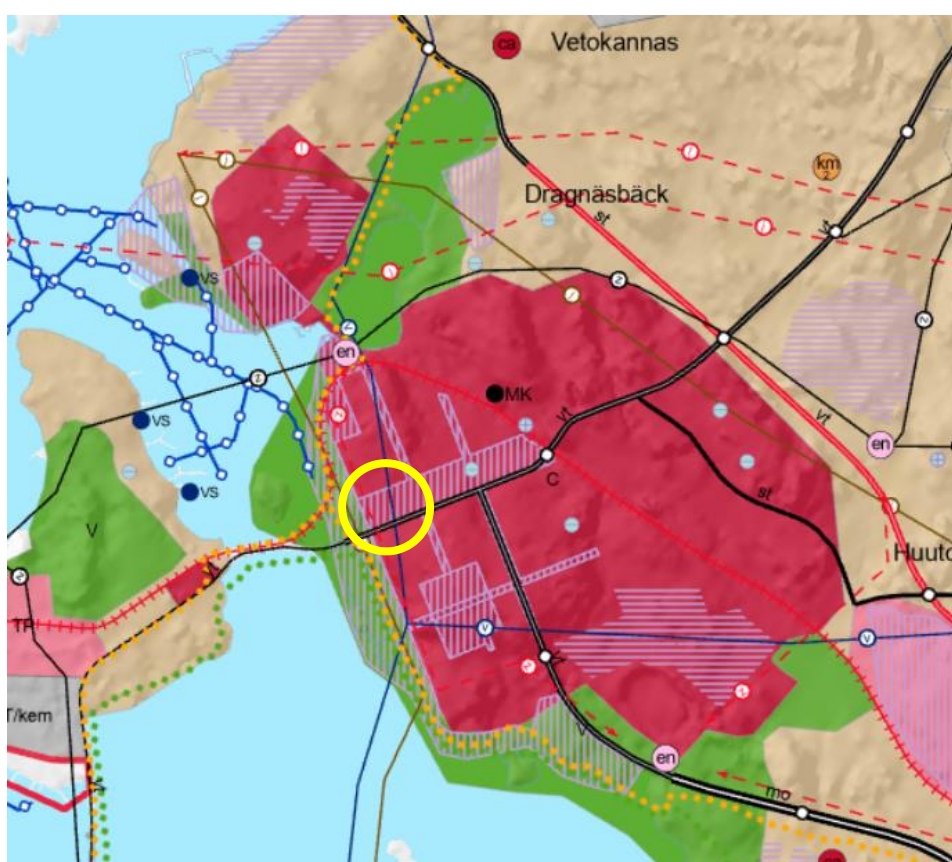
Asemakaava-alue on tiivistä kaupunkirakennetta, jolle toteutetaan myös maanalaista pysäköintiä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on tärkeää kiinnittää huomiota tontin viherympäristön ratkaisuihin ja hulevesiratkaisuihin.

Vireilletulo

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

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2050



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. 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. Pohjanmaan liiton valtuusto hyväksyi 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Maakuntakaavan 2050 ei eroa suunnittelualueen osalta maakuntakaavasta 2040.



Kaavoitus • Planläggningen

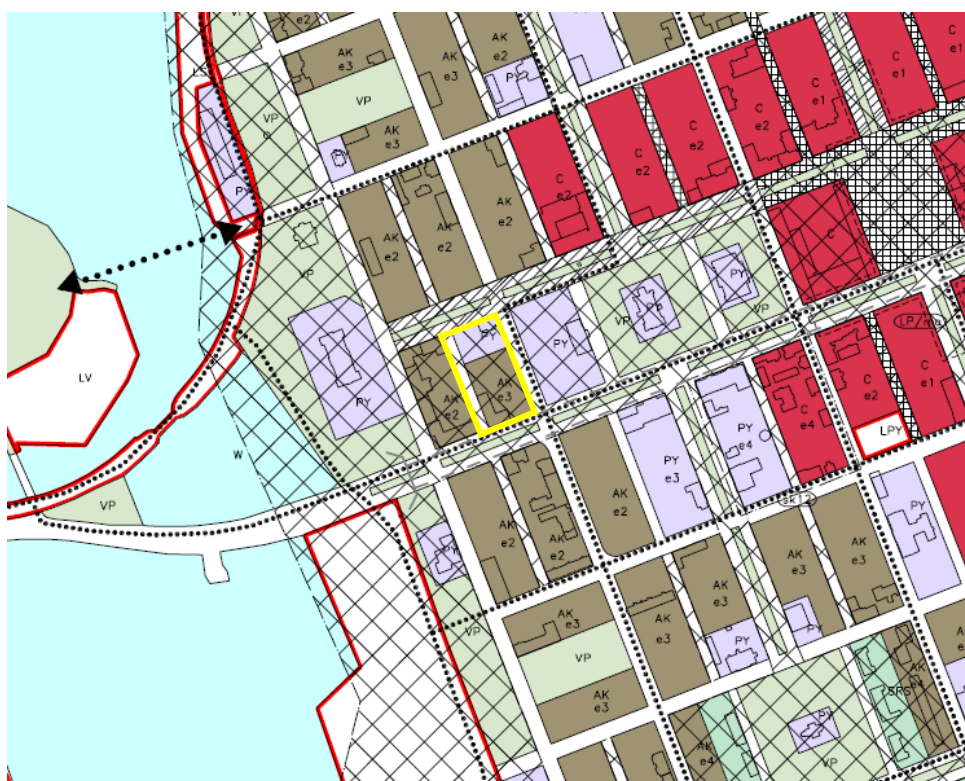
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124

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 kehittymiselle. ... 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 kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö:** Rakennusperintö vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat (puistikot, palokadut, puistot ja torit) sekä alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten



Kaavoitus • Planläggningen

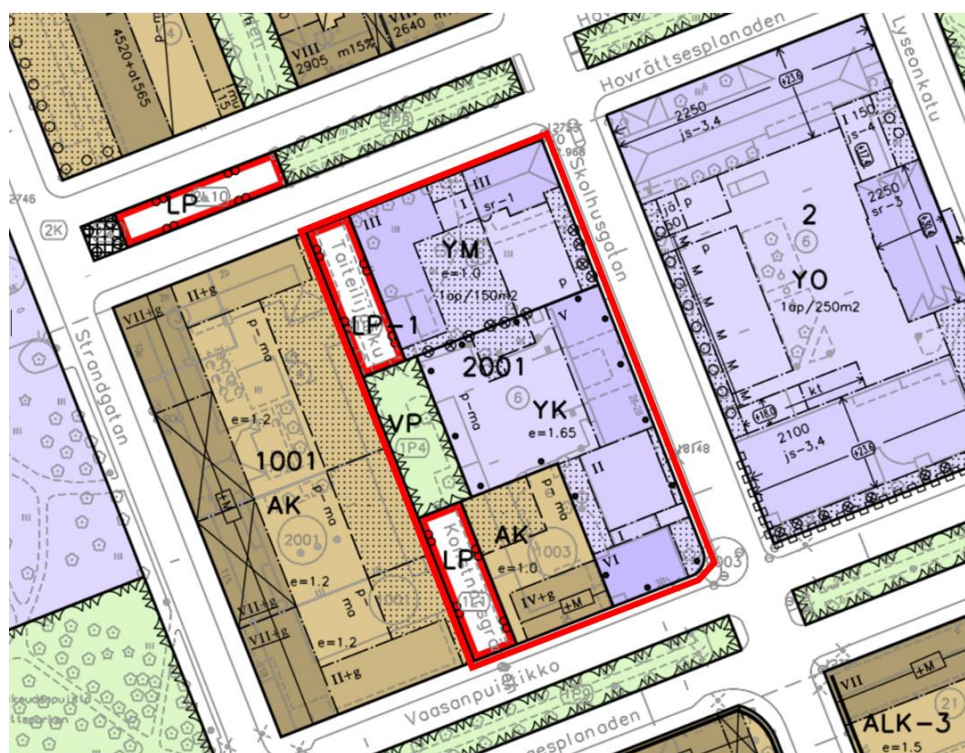
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124

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 asumista tukevia toimintoja, kuten kauppoja, työpaikkoja ja palveluja.

Asemakaava



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

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)**



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124

- **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**
- Asemakaava-alueen länsireunassa Vaasanpuistikolta Hovioikeudenpuistikolle kulkeva palokatu on merkattu **puisto (VP)** sekä **yleinen pysäköintialue (LP)** -merkinnöin.
- Museorakennusten korttelialue (YM)

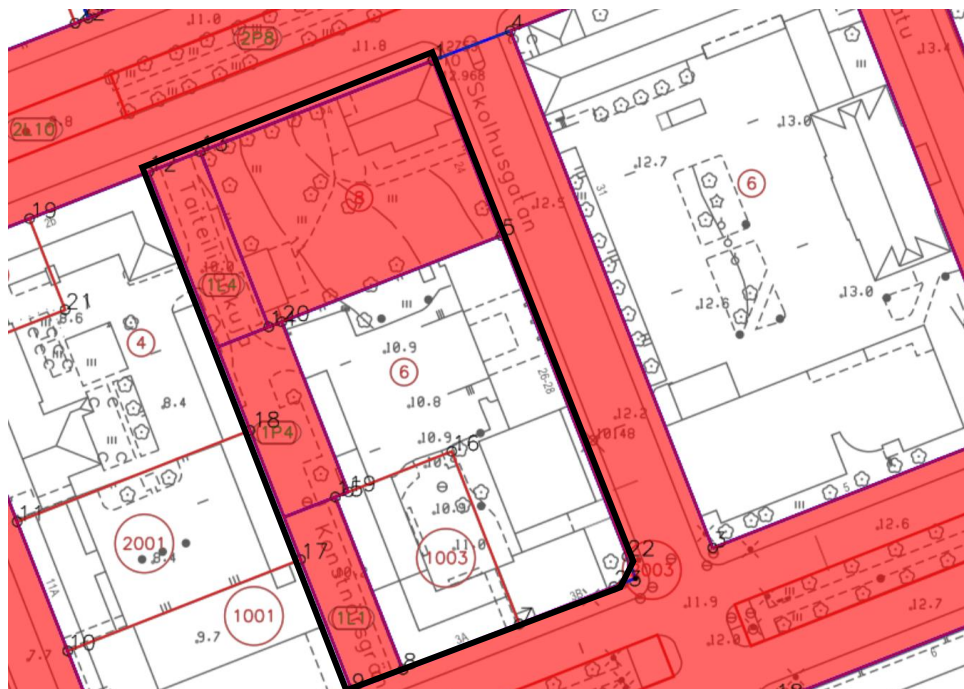
Selvitykset

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.
- Rakennus ja kulttuurihistoriallinen selvitys Tikanojan taidekoti, 2024, Kaavoitus (tekeillä)
- hulevesiselvitys (tekeillä)
- Luontokartoitus, 2023, Vaasan kaupunki

Lisäselvityksiä laaditaan tarpeen mukaan kaavatyön aikana.

Maanomistus



Suunnittelalueen maaomistus pohjakartan päällä. Punaisella merkityt alueen ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124

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 maakuntamuseo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Logistiikkarykmentti, Pohjanmaan liitto, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Kantakaupungin asukasyhdistys ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

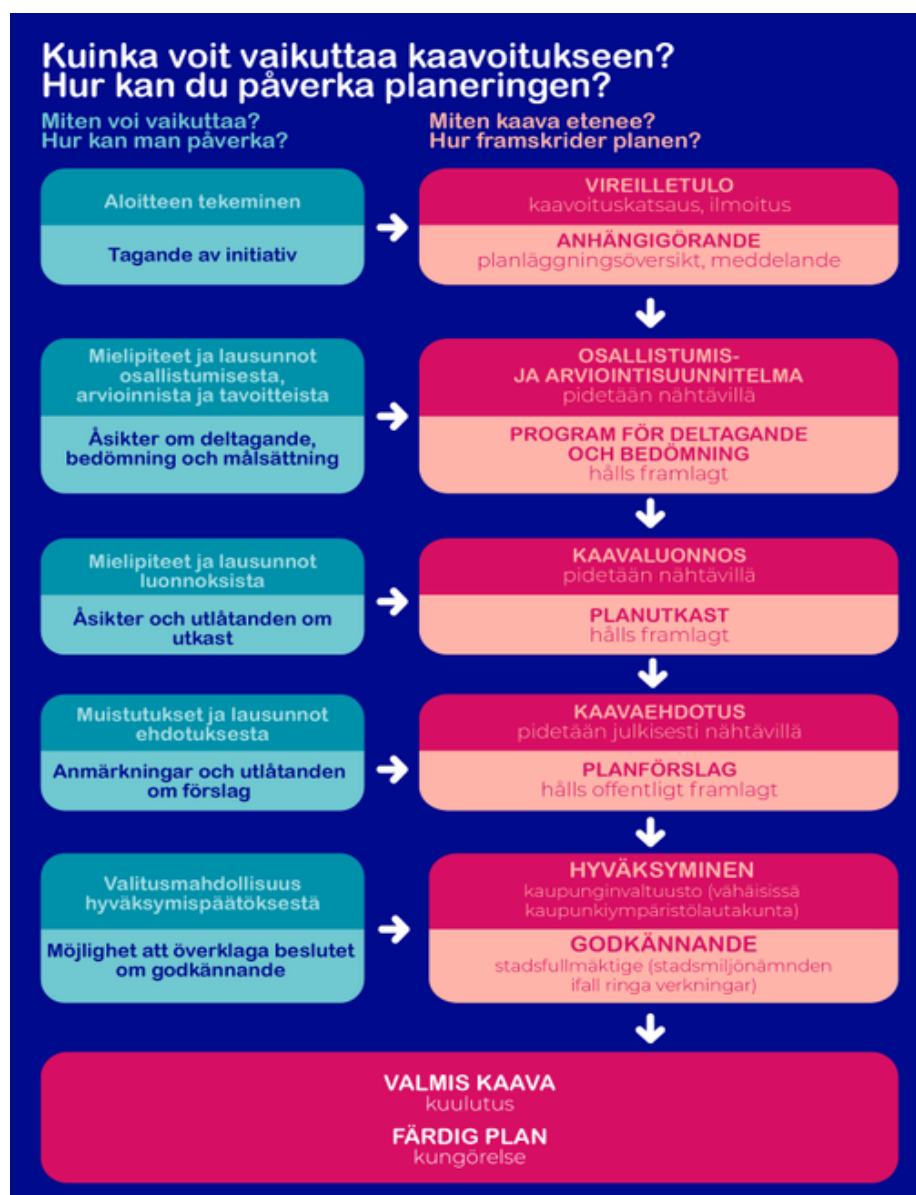
Kaavoituksen eteneminen:



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124



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 vuorovaikutustilaisuuksia, 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.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124

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 nähtävillälölon 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 nähtävillälölon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (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 nähtävillälölon jälkeen.

Sopimukset

Vaasan seurakuntayhtymän kanssa on solmittu maankäyttösopimus alueen kaavoitusta koskien.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124

Aikataulu

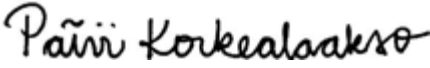
Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen keväällä 2024 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2024. Aikataulu on ohjeellinen ja siihen saat-
taa tulla muutoksia prosessin edetessä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata
kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1124

Yhteystiedot

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

Kaavoituksen kanslia, puh. 06 325 1160, [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)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 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak 1124 Keskustan seurakuntakeskus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2023, Päivitetty 9.4.2024
www.vaasa.fi/ak1124