

Asemakaava nro 1120
Pikitehtaankatu 28
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.9.2025

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Suunnittelun kohde

Kaavamuutosalue sijaitsee Palosaarella, Varisselänkadun ja Pikitehtaankadun risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 905-18-2-25, jolla sijaitsee entinen Palosaaren työväentalo.

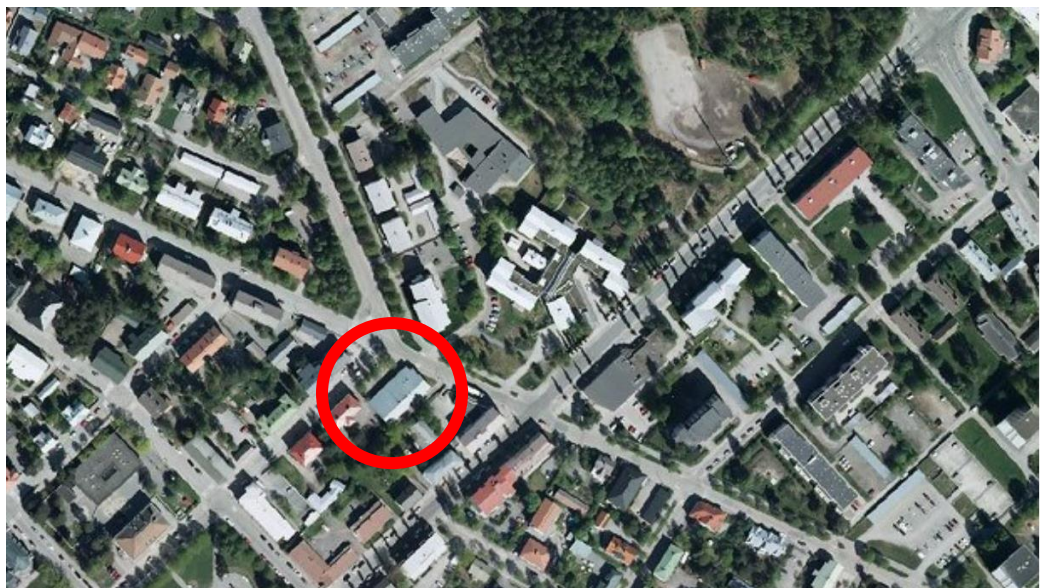
Kaava-alueelta on matkaa Palosaaren torille noin 250 metriä ja Vaasan kauppatorille noin 2500 metriä.



Kaava-alueen sijainti.



Yllä olevassa kuvassa asemakaavoitettava kiinteistö on merkitty opaskartalle.



Yllä olevassa kuvassa asemakaavoitettava kiinteistö on merkitty vuoden 2018 ortoilmakuvaan.

Suunnittelun tavoite

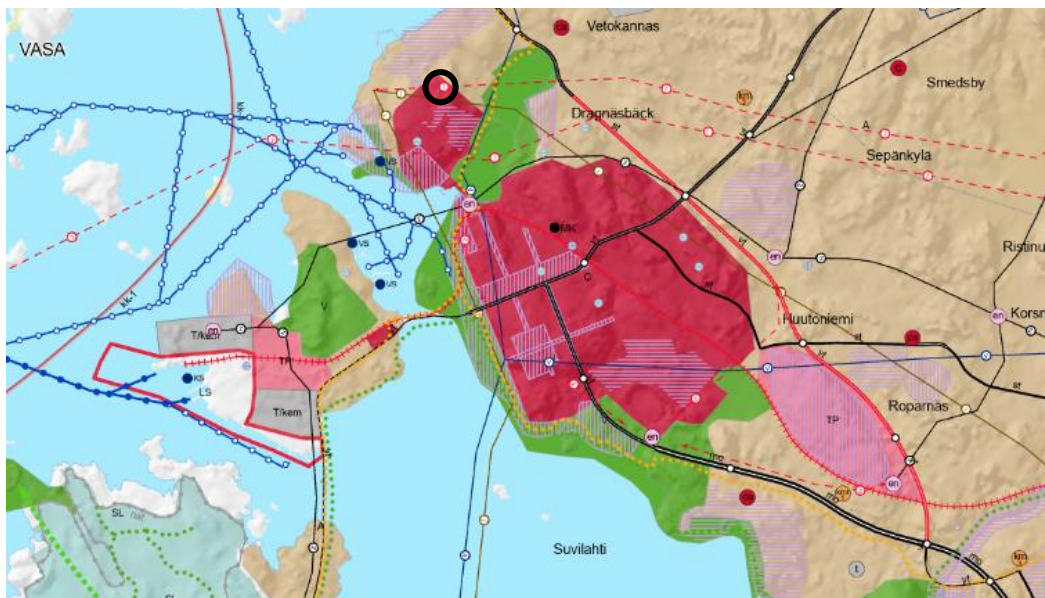
Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Asemakaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta korvata nykyinen rakennus ympäristöön sopivalla asuinkerrostalolla. Tavoitteena on myös mahdollistaa pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen akuutin asuntopulan korjaamiseksi. Kiinteistöllä oleva entinen Palosaaren työväentalo inventoidaan ja sen arvot tutkitaan osana asemakaavaprosessia.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 15.6.2021.

Kaavatilanne POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025. Maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C). Se sijaitsee Palosaaren ja Vikingan kaupunginosien rajakohdassa. Niistä molemmat on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi. Arvot liittyvät alueiden historiaan huvila-alueena.

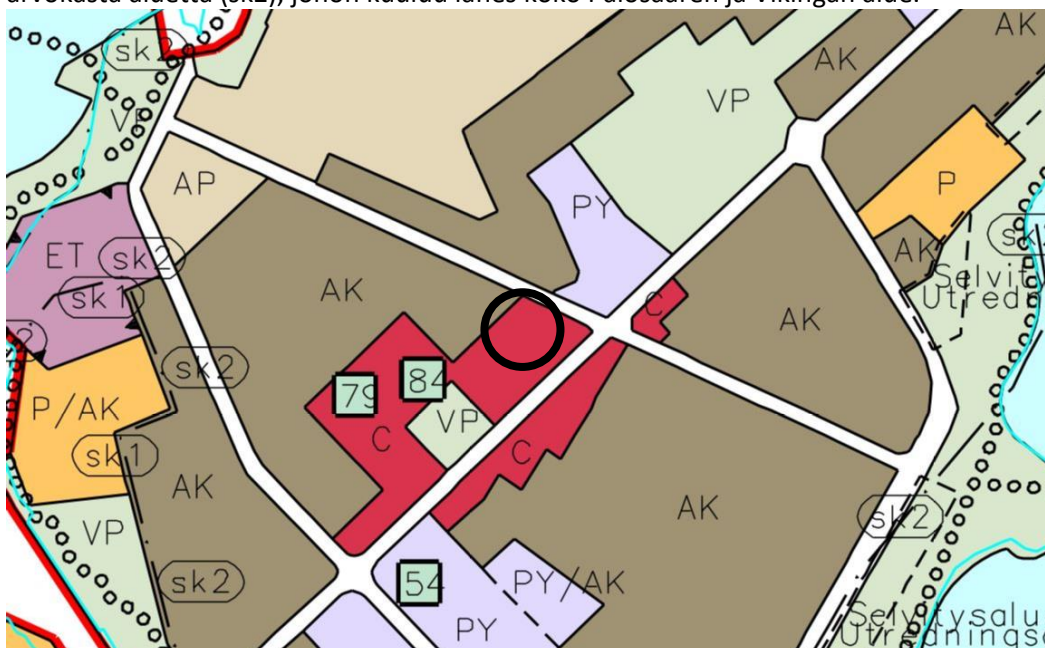


Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

VAASAN YLEISKAAVA 2030

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C): *Alue varataan Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

Kaavoitettava alue on osa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta (sk2), johon kuuluu lähes koko Palosaaren ja Vikingan alue.

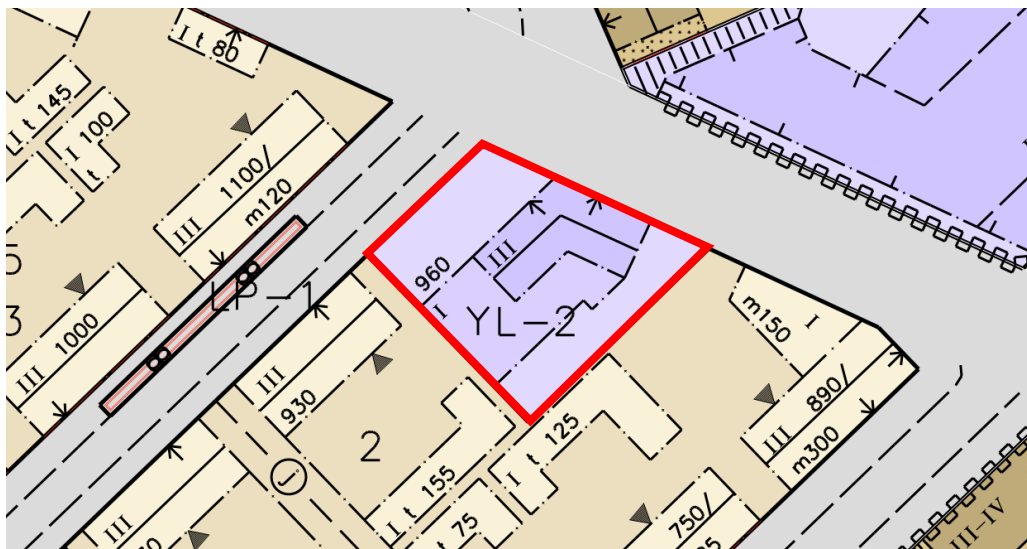


Ote Vaasan yleiskaavasta. Kuvaan on merkitty kiinteistö, jota asemakaavan muutos koskee.

ASEMAKAAVATILANNE

Kaavoitettavalla kiinteistöllä on voimassa asemakaava 658, joka on vahvistettu vuonna 1986. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-2), jolla *rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu tai rappaus ja rakennuksella tulee olla harjakatto, jonka räystään leveyden tulee olla 30-50 cm.*

Asemakaavassa on mahdollistettu työväentalon korvaaminen Varisselänkadun katulinjaan kiinni rakennettavalla pohjamuodoltaan tylpän kulman muotoisella 3-kerroksisella rakennuksella, jossa olisi pihan puolella myös 1-kerroksinen osa.



Kaavarajaus merkitty punaisella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkarttaan.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Asuntokokojen ohjausta tukeva analyysi Varisselänkatu 22. Vaasan kaupunki 2025
- Pikitehtaankatu 28 luontokartoitus. Vaasan kaupunki 2020
- Palosaaren työväentalo kulttuurihistoriallinen selvitys. Vaasan kaupunki 2021

Muita selvityksiä tehdään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Palosaaren asukasyhdistys ry ja Vikingan Kyläyhdistys ry
- Muut alueella toimivat yritykset ja yhdistykset

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Konserninhallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto

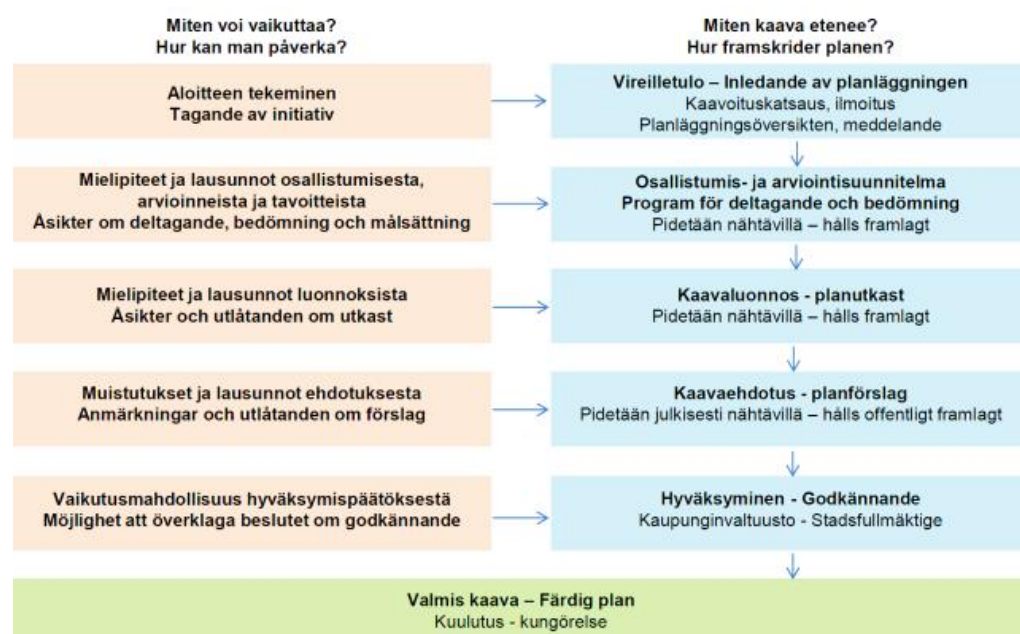
Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / liikennevastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristövastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet ja Tammipihan palvelupistessä (Teräksenkuja 1) sekä kaavoituksen kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.)

Kaavoituksen eteneminen:



Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1120

2. KAAVALUONNOS (valmisteluvaiheen kuuleminen)

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

3. KAAVAEHDOTUS

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon 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 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Sosiaaliset 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

Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2026.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1120

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Jennifer Heikius, puh. 040 514 4390 jennifer.heikius@vaasa.fi

Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. 040 508 1003 kati.vuohijoki@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. 040 188 4187 kaavoitus@vaasa.fi

Käyntiosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Tapaamiset varataan etukäteen kaavan valmistelijan kanssa.

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Alueidenkäyttölaki: 52 §, 62-67 §, 188 § ja 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §