

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Vaasan kaupungin kaavoitus, 12.2.2018

Suunnittelun kohde	Asemakaavan muutos koskee Bostads AB Handelsplanaden 29 omistamaa tonttia 905-8-4-9 osoitteessa Kauppapuistikko 29.
Kaavoituspäätös	Asemakaavan muutostyöhön on ryhdytty kaavoitushakemuksen ja kaupunginhallituksen 14.8.2017 § 335 hyväksymän kaavoituksen käynnistämissopimuksen pohjalta. Asemakaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen suunnittelujaoston 29.11.2016 § 84 hyväksymään vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen.



Kaavamuutosalue opaskartalla.

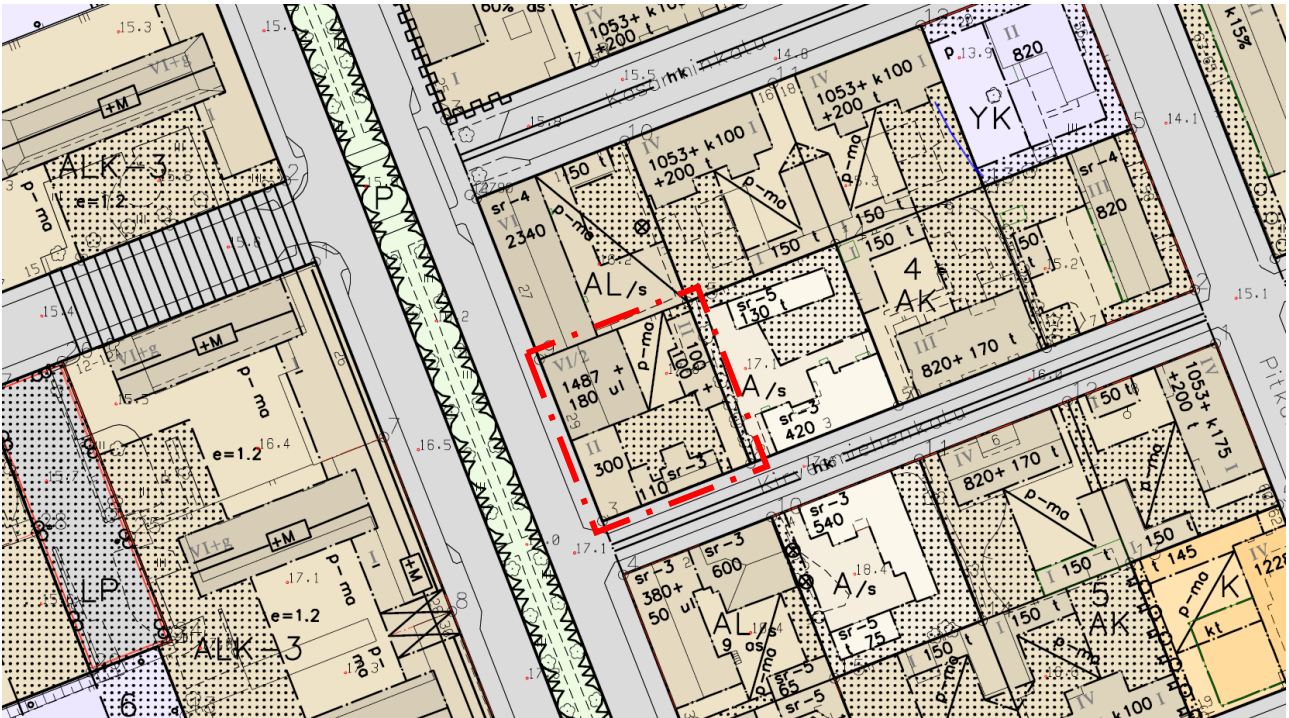
Suunnittelun tavoite	Maanomistajan esittämänä tavoitteena on, että tontilla sijaitsevan vanhan puutalon suojelumerkintä poistettaisiin ja sen tilalle rakennettaisiin noin 250 kerrosneliömetrin uudisrakennus. Kauppapuistikkoa vasten maanomistajan toiveena on saada toteuttaa kuusi kerrosta korkea rakennus.
-----------------------------	--

Kaavallisena tavoitteena on varmistaa toteutuksen kaupunkikuvalliset laatutekijät, kuten rakentamisen mittakaavallinen ja materiaallinen soveltuvuus ympäristöönsä. Toiminnallisina ja laadullisina tavoitteina kaavoitus edellyttää asuntotuotannon monipuolisuutta, toimintojen tarkoituksenmukaista sijoitusta ja mitoitusta sekä piha- ja oleskelualueiden riittävyyttä ja laatua. Kauppapuistikon ensimmäisen kerroksen on tilallisesti ja toiminnallisesti tuettava kaupungin sisääntuloväylänä toimivaa kauppakatua.

Lähtötiedot

Bostads AB Handelsplanaden 29 omistaa tontin 905-8-4-9 osoitteessa Kauppapuistikko 29, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1.174 m². Tontista Asunto Oy Vaasan Kirvesmies hallinnoi n. 500 m² suuruista vuokra-aluetta 23.3.2011 kirjatulla maanvuokrasopimuksella.

Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Valmisteilla olevassa Vaasan keskustan osayleiskaavassa 2040 (ehdotus 21.4.2017) alue on niin ikään osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alustavan kaavamääräyksen mukaan rakennusten maantasokerroksessa ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liike- tai toimistotiloiksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.4.2005 hyväksymä asemakaava numero 909. Asemakaavan mukaan alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Kauppapuistikon varteen on osoitettu rakennusala enintään 5,5-kerrosta korkealle rakennukselle, jolla on rakennusoikeutta 1667 k-m². Kauppapuistikon ja Kirvesmiehenkadun kulmaan on osoitettu rakennusala enintään kaksi kerrosta korkealle rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 410 k-m². Kirvesmiehenkadun puolella osa tästä rakennusala on suojeltu merkinnällä s-3 (kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus). Lisäksi tontin sisäpihalla on rakennusala enintään kaksikerroksiselle rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 200 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on siten 2277 k-m². Lisäksi tontin sisäpihalle on osoitettu istutettava alueen

osa ja maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala. Kauppapuistikon ja Kirvesmiehenkadun kulmasta on purettu kaksikerroksinen puurakenteinen asuin- ja liikerakennus.

Asemakaavoituksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia suunnitelmia, selvityksiä ja raportteja:

- *Vaasan kaupunki, kulttuuriympäristöselvitys 2010. Vaasan kaupunkisuunnittelu 2010.*
- *Vaasan keskustan osayleiskaava, ehdotus 21.4.2017*
- *Vaasan keskustastrategia. Vaasan kaupunki 2012.*
- *Vaasan yleiskaava ja viheraluejärjestelmä 2030. Vaasan kaupunki.*

Kaavamuuotukseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi prosessin aikana. Kaavamuuotuksen hakija vastaa lisätutkimuksista ja -selvityksistä aiheutuvista kustannuksista.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja naapurit
- Vaasan kaupungin viranomaiset ja lautakunnat
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto ja Pohjanmaan Museo
- Vaasan Vesi, Anvia, Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Sähköverkko Oy
- Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjanmaan poliisilaitos
- Alueen työntekijät ja käyttäjät, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Osallistuminen ja tiedottaminen

Asemakaavan vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkadulla 13, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1083.

Osalliset voivat olla kaavan laatijaan yhteydessä tarpeen mukaan. Kaavan laatimisen edetessä järjestetään mahdollisesti kyselyjä, yleisötilaisuuksia tai muuta vastaavaa vuorovaikutusta osallistumisen tueksi. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.

Sopimukset

Asemakaavan muutostyöhön on ryhdytty kaavoituksen käynnistämissopimuksen pohjalta. Asemakaavoitukseen liittyvien maankäytösopimusten osalta noudatetaan Vaasan kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteita.

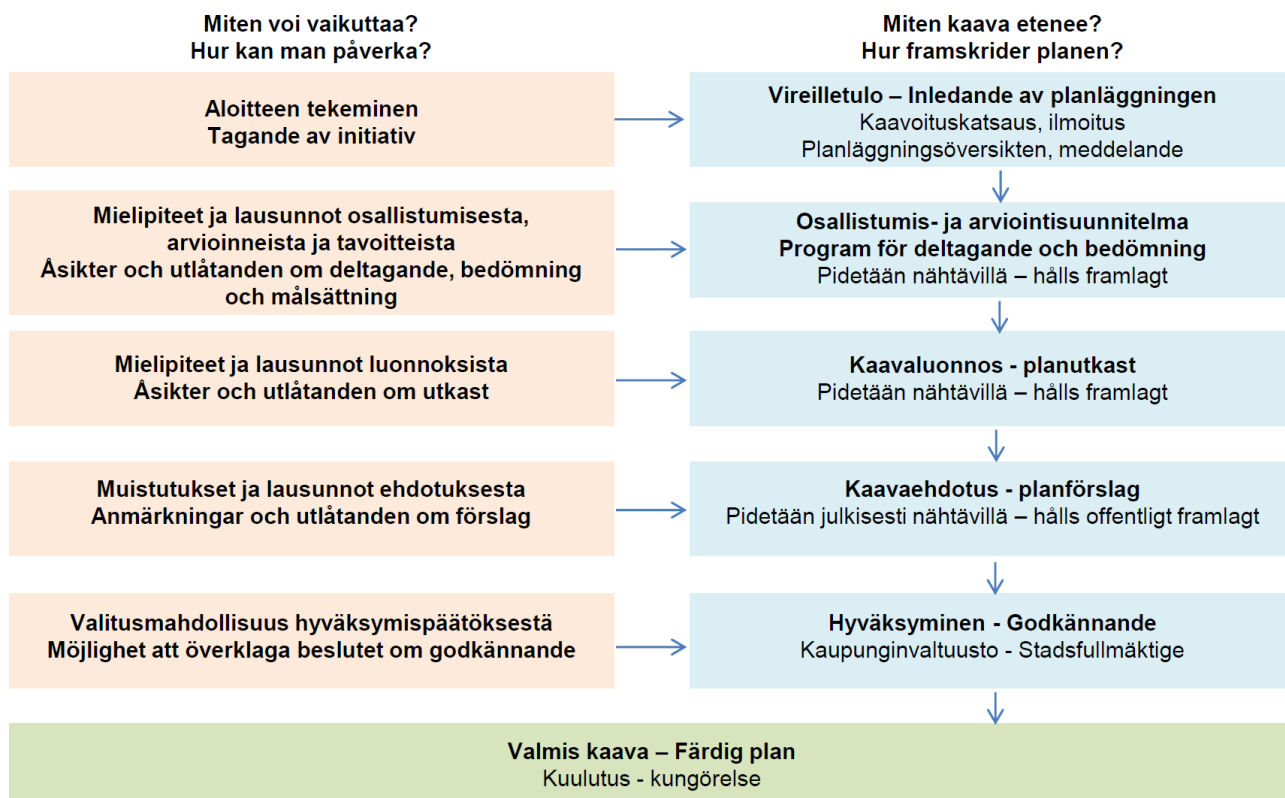
Vaikutusten arviointi

Kaavatyössä arvioidaan ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset
- kaavan taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan asemakaavan valmisteluaineistossa ja asemakaavaselostuksessa.

Asemakaavaprosessi ja osallistuminen



Aikataulu

Asemakaavan muutostyö käynnistyy vuoden 2018 alussa ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2019 alussa.

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges, puh. 040 846 7792
Kaavoitusinsinööri Toni Lustila, puh. 040 758 6794
Kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa.
Sähköpostiosoitteet muotoa etunimi.sukunimi@vaasa.fi

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata myös internetsivuilta:
www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1083

Kaupungin yleis- ja asemakaavoihin sekä muuhun karttamateriaaliin voit tutustua internetsivulla: <https://kartta.vaasa.fi/IMS/fi>

Päivi Korkealaakso

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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