

V A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1093

Museokatu 11

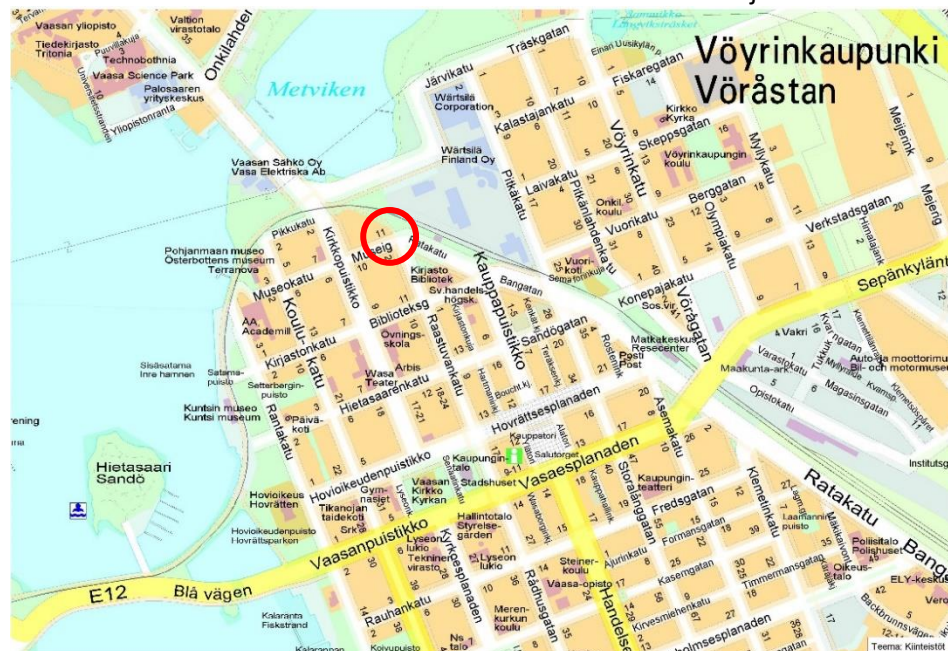
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.3.2019

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on osoitteessa Museokatu 11 sijaitseva tontti.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Ilmakuva kaava-alueelta ja lähiympäristöstä

V A S A .
V A S A .



Vanha puhelinyhdistyksen talo



Ilmakuva alueesta (NAC arkkitehdit)



Suunnittelun tavoite Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus vireillä olevan keskustan osayleiskaavan mukaiseen suuntaan, julkisesta palvelusta asumiseen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskustaan ovat kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisia tavoitteita.

Maanomistajan tavoitteena on kehittää kohdetta ensisijaisesti asuntokohteeksi. Rakennuksissa oleva yhtiön oma toiminta on supistunut ja lähes kaikki tilat ovat vapautuneet. Osa teknisistä tiloista ja maanalaiset laitetilat jäävät Elisan käyttöön. Maanomistajan tavoitteena on 4600 kem² rakennusoikeus tontille, josta uudisrakennukselle noin 3400 kem². Asunnot on kaikilta osin tarkoitus toteuttaa myytävänä ns. kovan rahan asunto-osakkeina.

Suunnitteluun vaikuttavat lähiympäristön liikennejärjestelyt, teknisten ja laittilojen käytön jatkumisen turvaaminen sekä radan takana sijaitsevan Wärtsilän alueen nykyinen ja tuleva käyttö. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava alueen sijainti näkyvällä paikalla kaupunkirakenteen reunalla rinteessä. Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvaltaan korkeatasoista.

Vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2019. Hanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaavatilanne

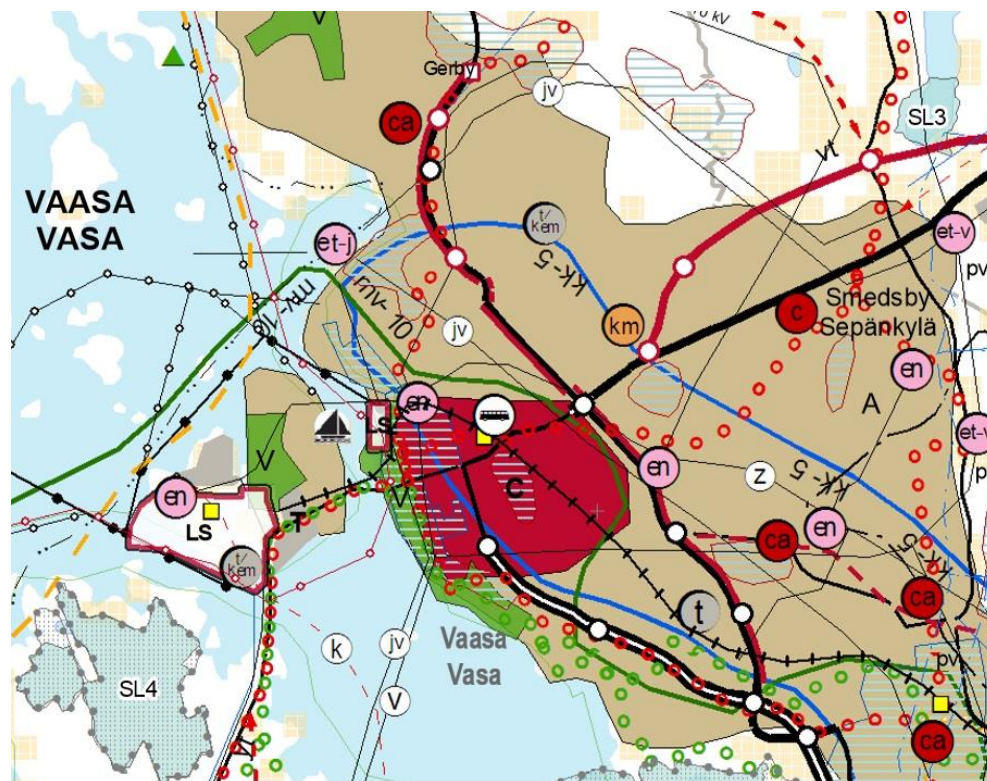
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Tämän kaavan korvaavaa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 laaditaan parhaillaan, tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020.

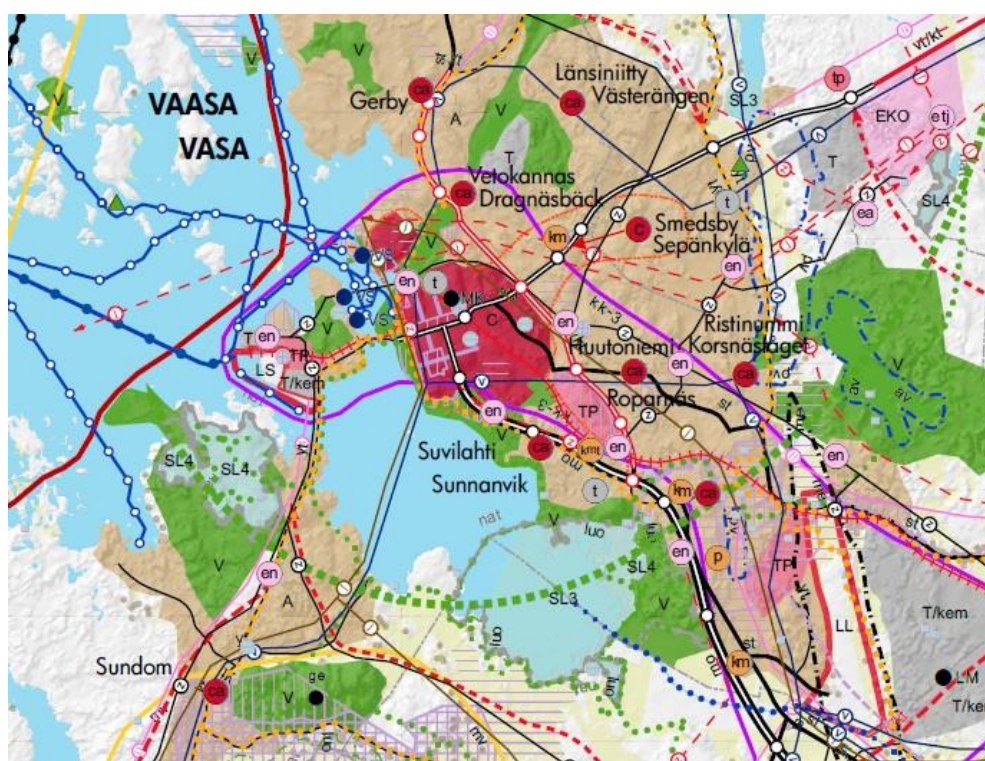
Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C, jonka suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Suunnittelualue sisältyy myös Vaasan kaupunkiseudun alueeseen (kk-1), jonka määräystekstissä lukee mm.: ”Vaasan asemaa valtakunnan osakeskuksena ja maakuntakeskuksena tulee edistää. Vaasan kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kaupunki- ja kuntakeskuksiin sekä alakeskuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta tulee täydentää ja eheyttää.”

Alue kuuluu lisäksi matkailun vetovoima-alueeseen (mv-10) ja Vaasan laatukäytävään (kk-5).

V A S A .
V A S A .



Ote maakuntakaavasta 2030



Ote maakuntakaava 2040 luonnoksesta

Yleiskaava

Vaasan yleiskaava on vahvistunut 18.9.2014. Suunnittelualue on yleiskaavassa PY-
aluetta, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolle saa sijoittaa vähäisessä määrin
myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Keskustan osayleiskaavaehdotus

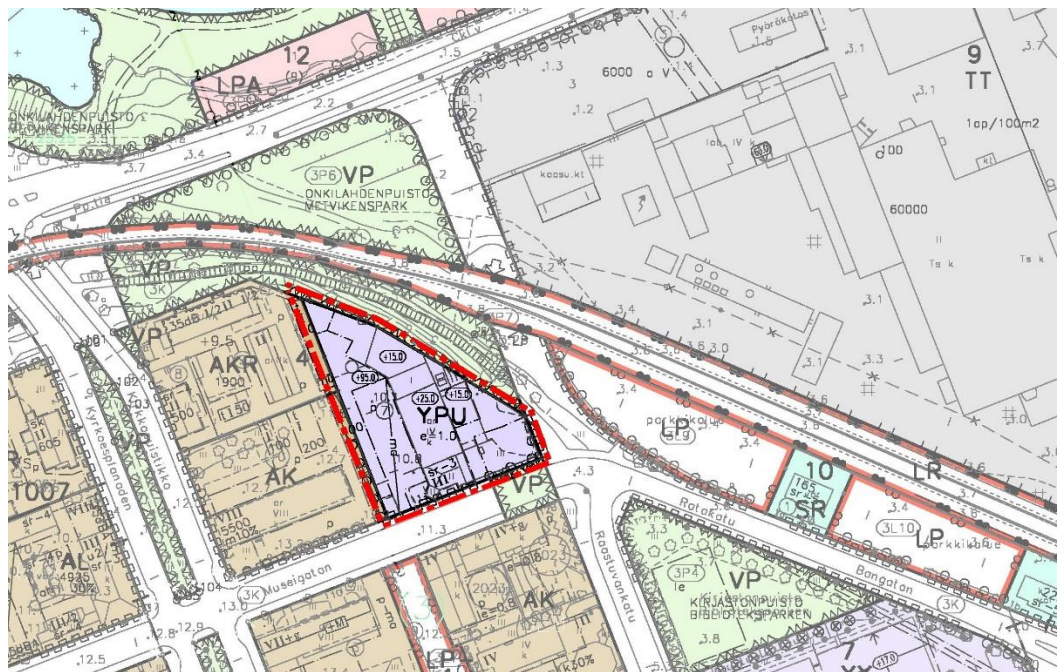
Keskustan osayleiskaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.9. – 10.10.2018.
Tavoitteena on lainvoimainen osayleiskaava vuoden 2019 alkupuolella.
Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostaloalueeksi AK,
jonka rakentamistehokkuus on määrätty välille 0,8 – 1,6. Kiinteistön vanhin rakennus
on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja vaalittavaksi
rakennukseksi, jonka suojelu määritellään tarkemmin asemakaavassa tai lain nojalla.



Ote keskustan osayleiskaavaehdotuksesta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 859, joka on vahvistunut vuonna 2000. Kaavamuutosalueen asemakaavamerkintä on YPU, tietoliikennettä palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=1,0$. Museokadun vastainen rakennus (vanha puhelinyhdistyksen rakennus) on osoitettu merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys 2018, Vaasan kaupunki, kaavoitus
- Rakennushistoriaselvitys 2018, Arkkitehtitoimisto NAC Oy
- Keskustastrategia

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Museokatu 11 tontti on yksityisessä omistuksessa (Viria).

Osalliset

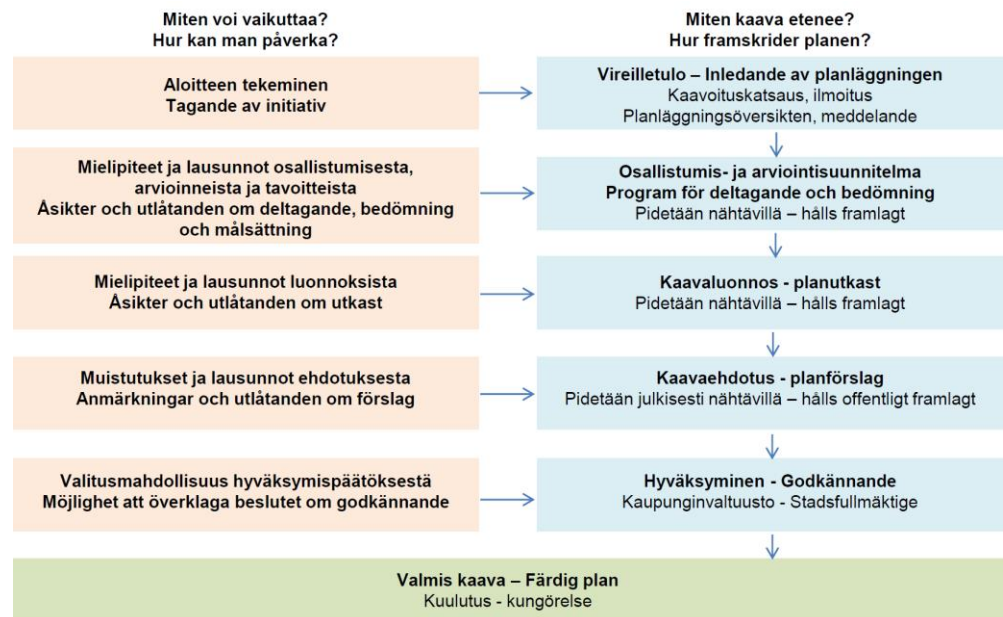
Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat / Logistiikkalaitos, Suomen Turvallisuusverkot Oy, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Wärtsilä Oyj, Liikennevirasto, TUKES, Finavia Oyj, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää **valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen** (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.



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:

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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 kuulusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset (kaavoituksen käynnistämissopimus, maankäytösopimus).

Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyy alkuvuodesta 2019 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2020 aikana.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1093

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh: 040 743 8149

anne.majaneva@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160.

kaavoitus@vaasa.fi

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

Tilapäinen vierailuosoite keväällä 2019: Vaasanpuistikko 17, 6.krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §

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