

Asemakaava nro 1050
Sundomin keskusta

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.6.2019

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on Yttersundomissa sijaitsevien koulun, pappilan, kotiseutumuseon ja vanhainkodin ympäristö. Lisäksi alueeseen kuuluu Sundomin vanhan koulun alue ja sen länsipuolella oleva peltoaukea. Alueen pääväylä Sundomintie kulkee alueen keskellä.

Kaavoitettavalla alueella on alakoulu, päiväkoti, kirjasto, pappila, vanhainkoti, yritystoimintaa sekä asumista. Alue on asemakaavoittamatonta.



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelun tavoite

Kaavoitettava alue on ylemmillä kaavatasoilla määritelty Sundomin kylän keskuksiksi. Tämän tavoitteen mukaisesti on tarkoitus luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja Sundomin palvelurakenteen kehittämiseksi. Kaavan tavoitteena on myös tukea arvokkaan kylämiljöön säilymistä. Sundom on hyvin säilynyt ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kylä, jonka maisemallinen perusominaisuus on maiseman avoimuus. Tämän vuoksi on tärkeää sovittaa täydennysrakentaminen alueen rakennuskantaan ja maisemaan. Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään myös vanhan rakennuskannan arvot ja mahdollinen suojelun tarve.



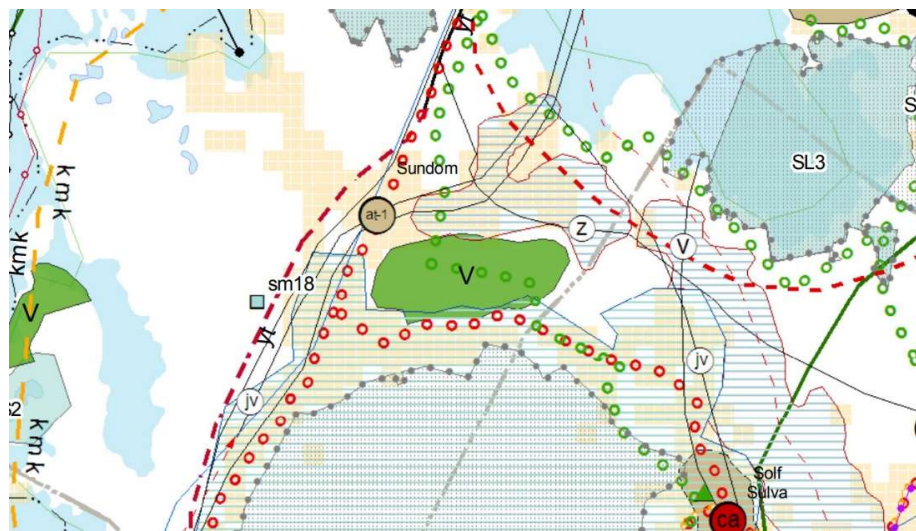
Ortoilmakuva vuodelta 2018 kaava-alueesta ja lähiympäristöstä. Kuvaan on merkitty sinisellä alustava asemakaavan raja.

Vireilletulo

Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2030



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2019
www.vaasa.fi/ak1050

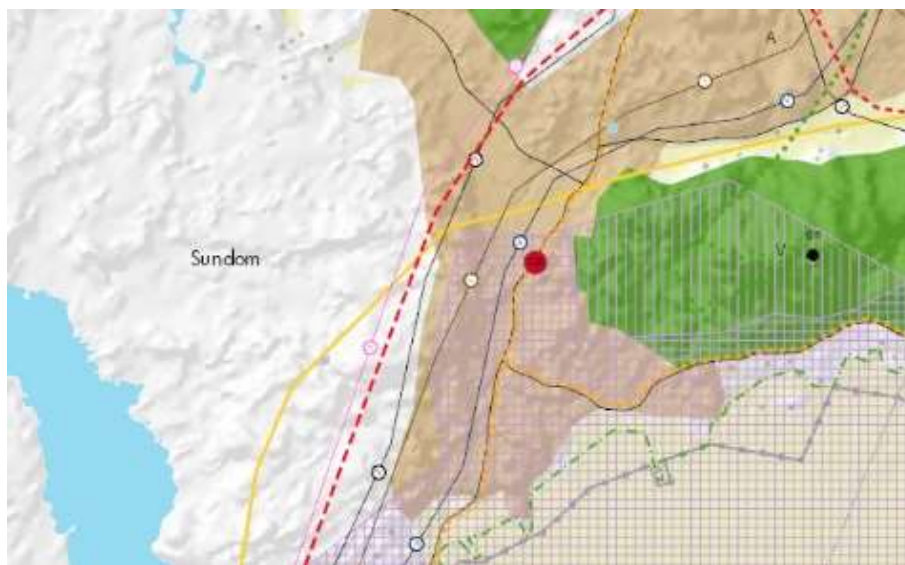
Alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030, jossa kaavoitettava alue on merkitty Palvelukyläksi (at-1). Merkinnällä osoitetaan tärkeät kyläkeskukset, jotka ovat toimintapohjaltaan vahvoja ja aluerakenteen tai ympäristötekijöiden kannalta tärkeitä. Kaavamääräyksen mukaan ”Yksityiskohtaisessa suunnittelussa kyläkeskuksen asemaa tulee vahvistaa sovittamalla yhteen asumisen, alkutuotannon ja muun elinkeinotoiminnan tarpeet. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa palvelujen, yhdyskuntatekniikan ja ympäristön kannalta edullisesti. Rakentamista ei tule osoittaa tulvaherkille alueille. Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee edistää alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden säilymistä. Rakentaminen tulee sopeuttaa kyläympäristöön.”

Yleiskaavaan on merkitty rakennetut ja rakentamattomiksi jätettävät alueet. Kaavoitettava alue on määritelty kokonaan rakennetuksi alueeksi, sen lounaispuolella peltoaukea puolestaan rakentamattomaksi alueeksi.

Heti kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY): Söderfjärdenin viljely- ja kylämaisema.

Alueen länsipuolitse on esitetty ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus seututielle. (Sundomin ohikulkutie)

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 (luonnos)



Ote luonnoksesta ”Pohjanmaan maakuntakaava 2040”

Uusi maakuntakaava on tekeillä, luonnos oli nähtävillä 5.2.-9.3.2018. Nähtävillä olleessa luonnoksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Sundomiin on osoitettu lähipalvelukeskus (ca). Östergränden ja Sundomin pappila on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. ”Myrgrundintien ja Näsintien väliin jäävällä yhtenäisellä alueella on hyvin säilynyt vanhaa rakennuskantaa, kuten pappila, tuulimylly ja museo. Vanhat, säilyneet talot ovat



Kaavoitus • Planläggningen

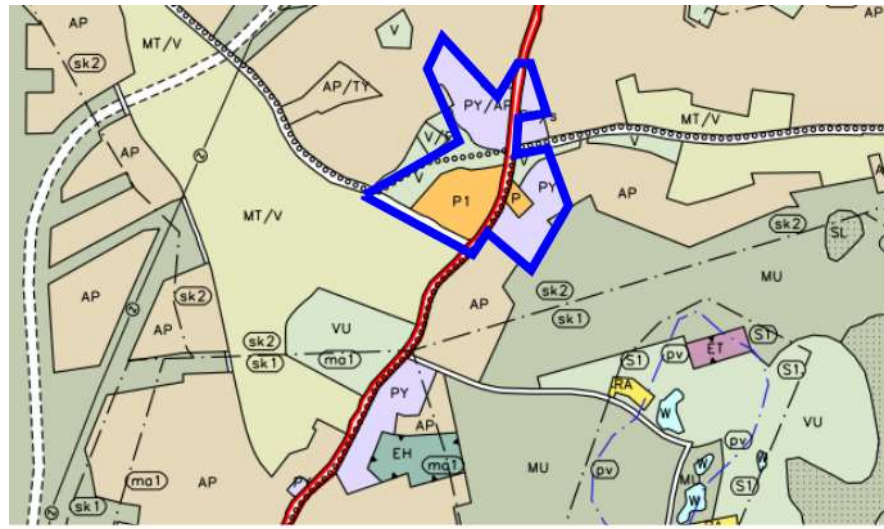
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2019
www.vaasa.fi/ak1050

1800-luvulta tai 1900-luvun alusta. Alue on maiseman solmukohta ja tärkeä osa Sundomin identiteettiä.”

Alueen länsipuolitse on esitetty ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus seututielle. (Sundomin ohikulkutie)

Yleiskaava



Ote Vaasan Yleiskaavasta 2030. Kuvaan on merkitty sinisellä alustava asemakaavan rajaus.

18.9.2014 vahvistuneessa Vaasan yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty Sundomin keskukseksi.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P):** Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- **Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P1):** Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY):** Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) / Pientalovaltainen asuntoalue (AP):**
 - PY: Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
 - AP: Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2019
www.vaasa.fi/ak1050

- **Virkistysalue (V):** Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön.
- Virkistysalueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Reitti on merkitty Ådranin valtaojan varrelle.

Sundom on yleiskaavallisesti pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaista sekä pientalovaltaista aluetta. Vähittäiskaupalle ja muille palveluille on osoitettu niukasti alueita. Yttersundomin lisäksi vain Översundomissa on palvelujen, kaupan ja hallinnon alue ja se on pinta-alaltaan huomattavasti pienempi. Seuraavaksi lähimmät palveluille ja kaupalle osoitetut alueet ovat Myrgrundissa ja Vaskiluodossa.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää aluetta (sk2), jolla ”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.

Alue rajautuu lounais- ja luoteissivuiltaan peltoaukeisiin, joista lounaisen puoleisen on yleiskaavassa suunniteltu jäävän avoimeksi alueeksi. Se on osoitettu Maatalous- ja virkistysalueeksi (MT/V). Luoteispuoleinen peltoaukea on määritelty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Idässä alueen ulkopuolelle rajautuu Öjbergetin alue, joka on määritelty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä luonnonsuojelualueeksi (SL)

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Sundomin rakennusinventointi 1996-2003 (Pohjanmaan museo)
- Sundomin keskustan inventointi 2013 (Pohjanmaan museo / Viljanen Rossi, Ruusa)
- Sundomin keskustan inventointi – täydennys 2019 (Vaasan kaavoitus)
- Vaasan kaupunki – kulttuuriympäristöselvitys 2010 (Vaasan kaupunkisuunnittelu)
- Vaasan Sundomin luontoselvitys 2018 (Vaasan kaavoitus (Nyman, Jan; Lahti, Laura; Kiviluoma, Tuomas)

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat tilat 905-427-19-4 (Pappila); 905-427-32-0(verstas) 905-427-1-534 (liikekiinteistö) ; 905-427-1-252 (liikekiinteistö); 905-427-39-0 (liikekiinteistö) sekä 905-427-4-168 (peltoalue).



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2019
www.vaasa.fi/ak1050

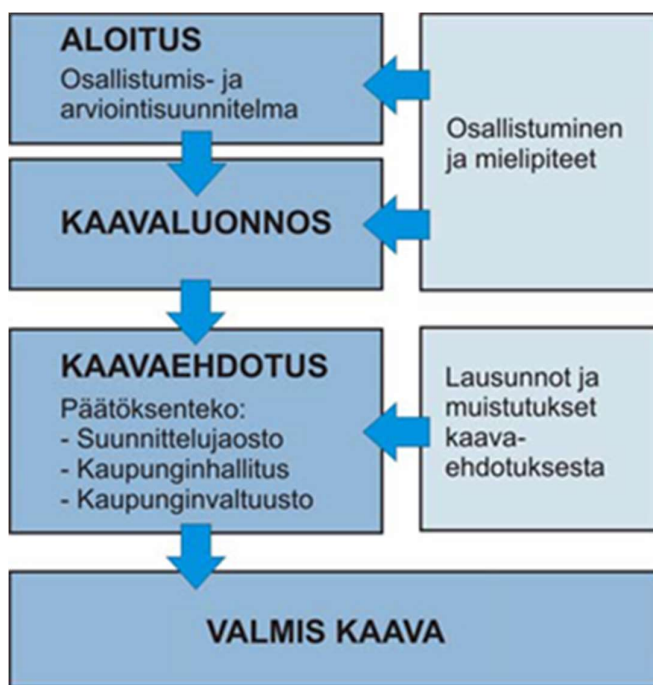
Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset (Sundom Bygdeförening rf, Sundom områdeskomitte ym.)
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Perusopetus, Varhaiskasvatus, Kirjasto, Liikuntapalvelut, Koti- ja laitoshoidon tulosalue
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Puolustusvoimat, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, EPV Alueverkko Oy, Anvia Oy, Viria Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö, Vaasan ympäristöseura ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Pohjalainen, Vasabladet sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.)



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2019
www.vaasa.fi/ak1050

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

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 tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, sekä lähetetään tällöin osallisille uudistetut kappaleet.

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

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

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset ympäristöön
- 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



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2019
www.vaasa.fi/ak1050

kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisäätöisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2019 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2020.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1050

Yhteystiedot

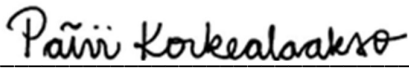
Kaavoitusinsinööri Gun-Mari Back 040 706 4514
gun-mari.back@vaasa.fi

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

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160.
kaavoitus@vaasa.fi
Vaasanpuistikko 17, 6 krs, 65100 Vaasa

Huom! Kaavoitus on muuttanut väliaikaisiin väistötiloihin kevään ja kesän 2019 ajaksi. Kaavoituksen kuulutusmateriaali on edelleen nähtävillä Teknisessä virastossa, osoitteessa Kirkkopuistikko 26 A, 2. 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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2019
www.vaasa.fi/ak1050