

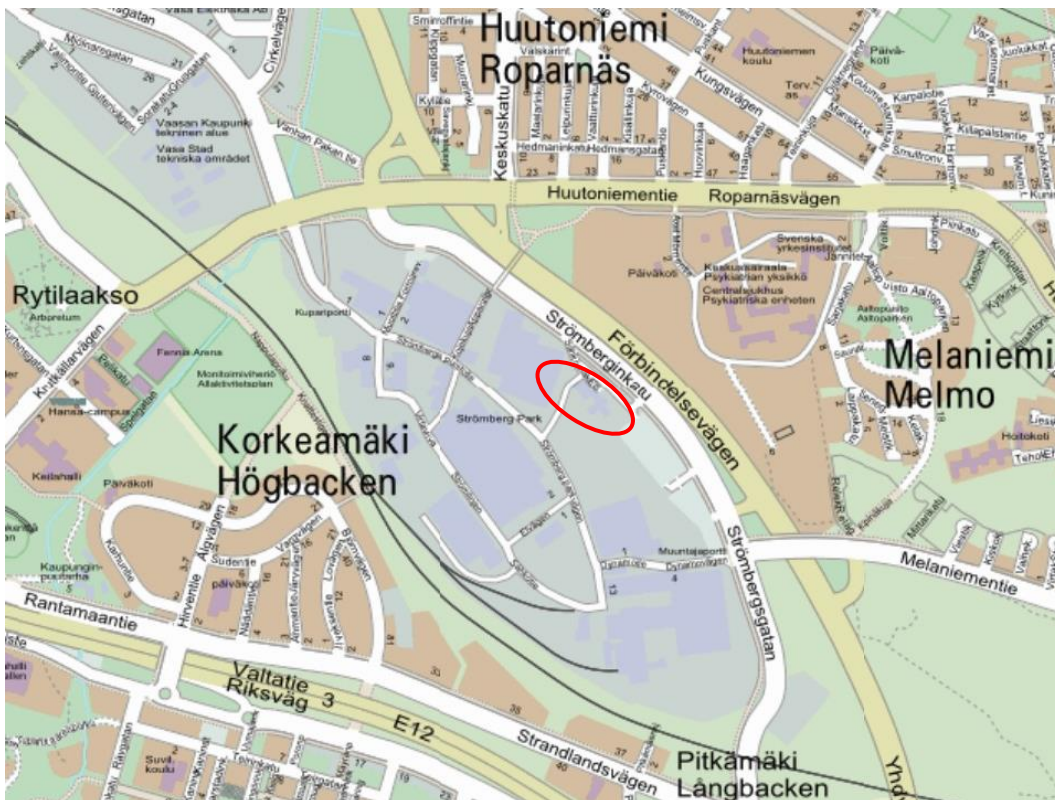
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Sähkömäki 4 asemakaavan muutos (ak1097)

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Huutoniemessä Strömberg Parkin yrityspuistossa, noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää Strömberg Parkin asemakaavasta numero 885 yhden tontin laajuisen alueen, ja kyseinen tontti numero 905-24-156-10 sijoittuu kaava-alueen koillisosaan Strömberginkadun eteläpuolelle (kuva 1).

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille nro 10 sijoittuva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-9. Rakennus on vanha ABB:n keskuskonttori, jota kutsutaan myös SO-rakennukseksi. Se sijaitsee osoitteessa Sähkömäki 4.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista maankäyttöä tontti nro 10 osalta. Kaavamutoksen yhteydessä tutkitaan tontille sijoittuvan SO-rakennuksen säilyttäminen ja purkamisen edellytyksiä sekä tontin uudisrakentamisen mahdollisuudet. Samalla arvioidaan



Kaavoitus • Planläggningen

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

tontin suojelumerkintä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 8000 k-m². Asemakaavamuutoksella tarkastellaan rakennusoikeutta ja rakennusala.

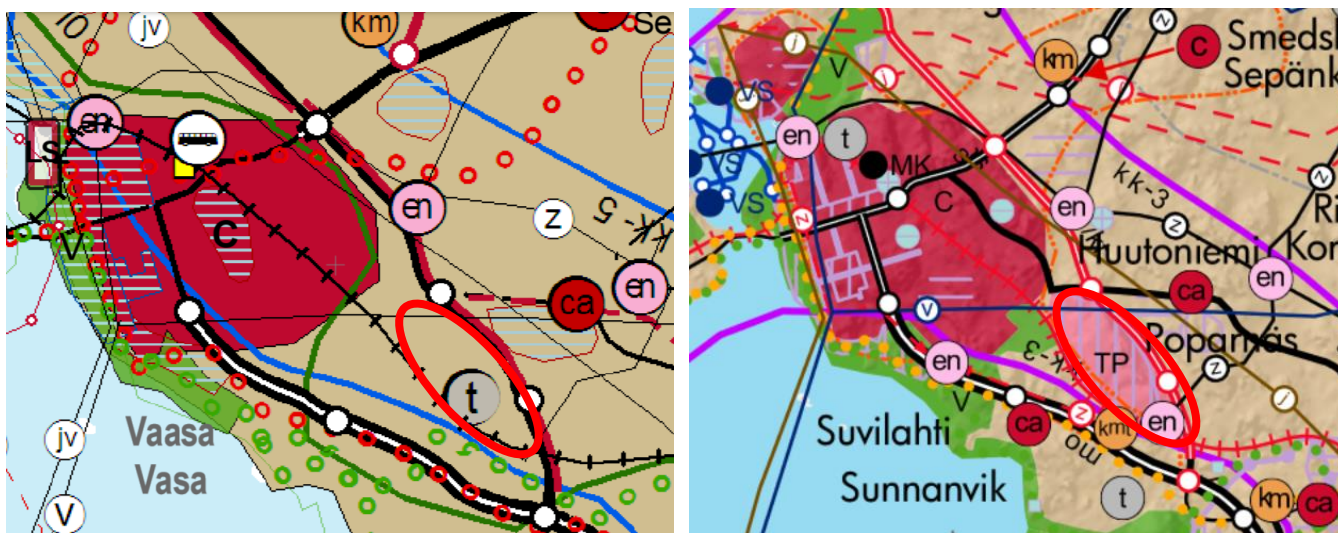
Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on tontin ja sille sijoittuvan rakennuksen käytettävyyden kehittäminen tilanteessa, jossa keskuskonttorin kiinteistötekniikka on vanhentunut ja sisäilmaongelmien vuoksi sen käyttöaste on matala. Tonttikohtainen auto- ja pyöräpysäköinti ratkaistaan kaavamuutoksessa. Keskeistä on huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa teollisuusympäristössä ja sen metsämäinen luonne, sillä yrityspuiston rakenne perustuu Alvar Aallon ajatukseen sijoittaa tehdasrakennukset vapaasti maaston topografiaa mukaillen sekametsään.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 vuoden 2019 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin paperiversiona kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistamassa Pohjanmaan maakuntakaavassa 2030 teollisuus- ja varastoalueelle (t) ja Vaasan laatukäytävällä. Valmisteilla olevassa uudessa maakuntakaavassa 2040 muutostontti sijoittuu työpaikka-alueelle (TP) ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kuva 2).



Kuva 2. Asemakaavan muutostontin sijainti Pohjanmaan maakuntakaavoissa 2030 ja 2040.

Lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 asemakaava-alue on osoitettu työpaikka-alueelle TP-merkinnällä sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi kulttuuriympäristön kannalta sk 1-merkinnällä (kuva 3).



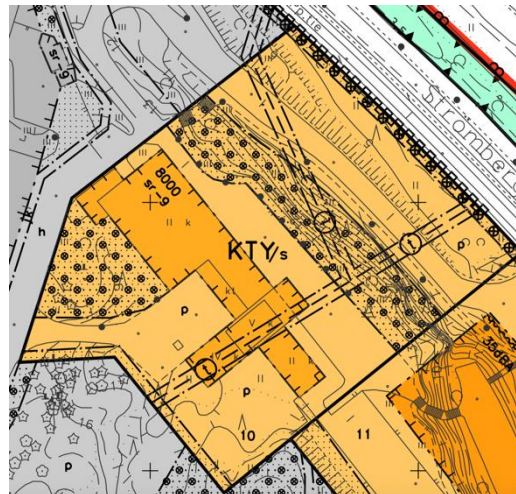
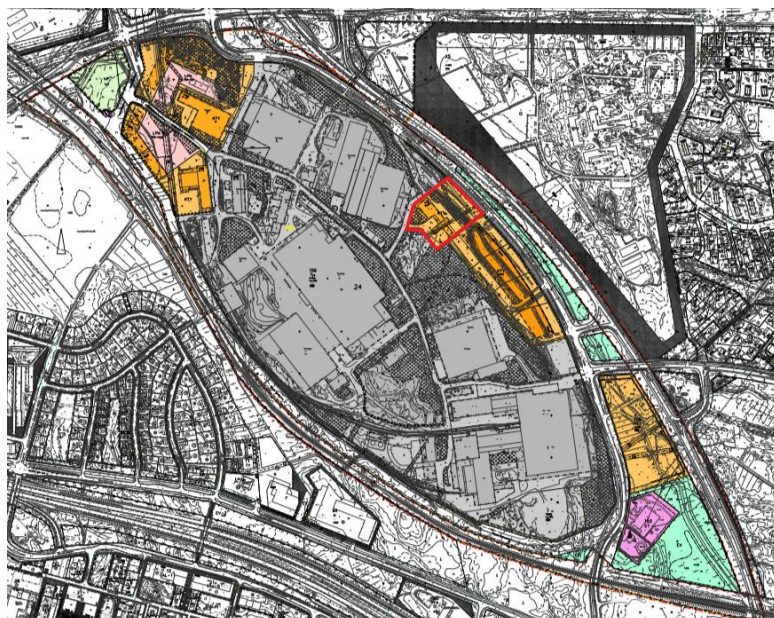
Kaavoitus • Planläggningen

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



Kuva 3. Asemakaavan muutostontin sijainti voimassa olevassa yleiskaavassa.

Alueella on voimassa lainvoiman saanut 11.4.2005 asemakaava numero 885. Asemakaavoitettava muutostontti sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueella. Tontin SO-rakennuksessa on voimassa suojelumerkintä sr-9, alueen historian tai luonteen kannalta tärkeä rakennus. Asemakaavassa puusto on säilytettävä kaava-alueen lounais- ja keskiosissa ja tonttia halkovat tietoliikenteelle varattu maanlainen johtorasite (kuva 4). Asemakaavamuutos on tonttikohtainen ja muilta osin asemakaava nro 885 on voimassa.



Kuva 4. Asemakaavan muutostontin sijainti voimassa olevassa asemakaavassa.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:



Kaavoitus • Planläggningen

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

- Ahlava, A., T. Mäkynen, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssen (2015). Tarkastuspöytäkirja. Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaittinen (2015). Terveysperusteinen sisäilma- ja kuntotutkimus: SO-rakennus, ABB, Vaasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio 2018: SO-rakennus. Insinööritoimisto ReCON Oy.

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat varsinaisella yrityspuiston alueella yksityisessä omistuksessa ABB Oy:n omistamina. Muutettavan tontin nro 10 omistaa myös ABB. Katualueet omistaa Vaasan kaupunki.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja vuokraajat
- Alueella toimivat yhdistykset
- Vaasan kaupungin viranomaiset ja lautakunnat:
kaavoitus, kiinteistötoimi, rakennusvalvonta, kuntatekniikka, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy, ABB Oy
- Alueen työntekijät ja käyttäjät



Kaavoitus • Planläggningen

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

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa Kirjastonkatu 13:sta, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus/. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje.

Asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä on mahdollista hyödyntää osallistumista tukevia työkaluja, kuten kyselyjä ja vuorovaikutustilaisuuksia. Viranomaisyhteistyö järjestetään prosessin aikana erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun kaavoitusprosessin eri vaiheissa:

Vireilletulo ja OAS (MRL 63 §)

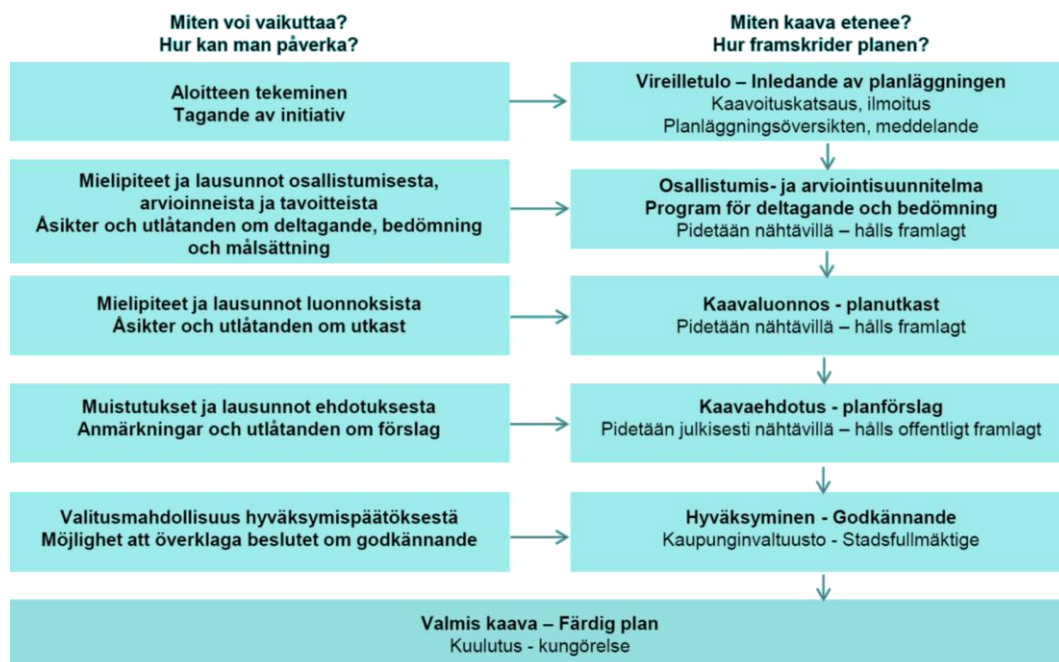
Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

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

Kaavaehdotus: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27–28 §)

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

Aikataulu

Asemakaavaprosessi käynnistyy kesäkuussa ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2019. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1097.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavaprosessissa arvioidaan suunnittelutontille sijoittuvan SO-rakennuksen säilyttämisen tai purkamisen ja uudisrakennuksen vaikutuksia:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan vaikutustenarviointi tehdään yhteistyössä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kuulutusvaiheissa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Asemakaavan muutosprosessiin on ryhdytty kaavoituksen käynnistämissopimuksen pohjalta, kun kyseessä on asemakaavan muutos yksityisen tahon omistamalla maalla.

Asemakaavoitukseen liittyvän maankäyttösopimuksen osalta noudatetaan Vaasan kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteita. Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoitukseen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.

Yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen, puh. 040 758 6794

Kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160

Vierailuosoite: Vaasanpuistikko 17, 6.krs. (kesä 2019), minkä jälkeen Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa. Sähköpostiosoitteet [muotoa etunimi.sukunimi@vaasa.fi](mailto:muotoa.etunimi.sukunimi@vaasa.fi).



Kaavoitus • Planläggningen

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

Allekirjoitus Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

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

