

Asemakaava nro 1092

Reininkadun alue

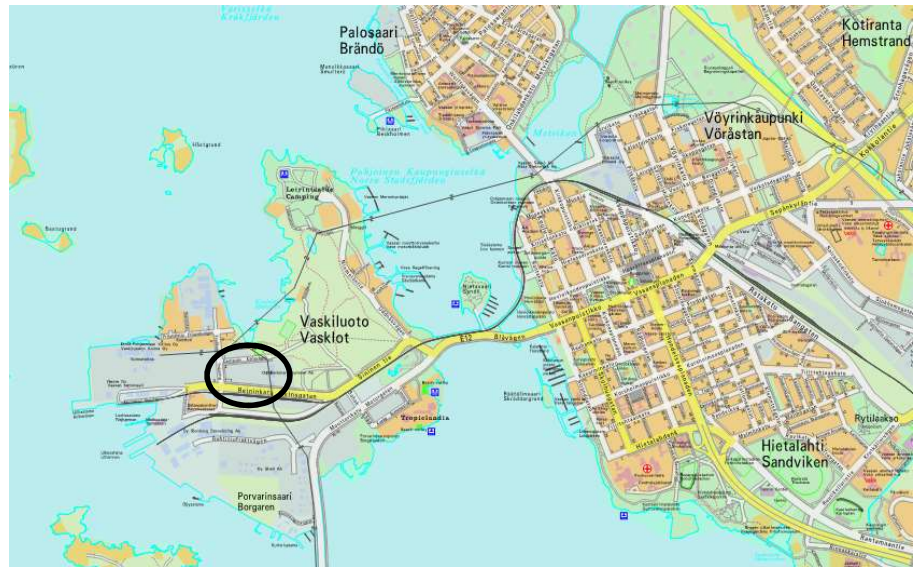
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

23.9.2019 (korvaa 13.8.2019 päivätyn version)

Suunnittelun kohde

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaskiluodon teollisuusalueella, suunnitteilla olevan Smart Technology Hub – teknologiakeskuksen vieressä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Reininkatuun ja satamaan. Pohjoisessa ja idässä se rajautuu puistoalueisiin. Kaavamuutos ja tonttijako koskevat seuraavia tontteja: 13-1-18, 13-11-2, 13-2-13, 13-2-14, 13-2-15, 13-2-18, 13-2-22 13-2-23 ja 13-3-6. Lisäksi alueeseen kuuluu liikenne- ja puistoalueita, pieni osa satama-alueutta, voimansiirtoalueita ja niiden yhteydessä oleville muuntamoille varattua aluetta. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 13,2 hehtaaria.

*Kaava-alueen sijainti*

Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on osoittaa rakennusoikeutta toimitila-, teollisuus- ja varastorakentamiselle, joka palvelee sataman toimintaa ja lähialueiden yritystoimintaa. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan Wärtsilän tuotantolaitokseen liittyvän logistiikkakeskuksen rakentaminen.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava sen näkyvä sijainti saavuttaessa satamasta Vaasan kaupunkiin. Lisäksi reitti Wärtsilän teknologiakeskukselle ja Suomen sokerin valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle kulkee jatkossa suunnittelualueen poikki, minkä vuoksi alueelle toteutettava



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1092 Reininkadun alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

rakennuskanta määrittelee näille alueille saapumisen tunnelmaa. Riittävä laatutaso sekä mahdolliset julkisivuja ja pihatiloja koskevat asemakaavamääräykset määritellään asemakaavan valmistelutyössä.

Alueen kortteli- ja tontinrajoja sekä liikennealueita tarkistetaan. Asemakaavalla ei osoiteta rakentamista nykyisille viheralueille, mutta osa uusista katualueista voidaan joutua linjaamaan osittain niiden kautta. Voimansiirtoalueen ja alueella olevien muuntamoiden osalta asemakaavassa todetaan ja mahdollistetaan nykytilanne.

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan Vaskiluodon osayleiskaavatyössä ja Smart Technology Hub – asemakaavan valmistelutyössä suunniteltuja liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on erottaa Suomen sokerin alueelle suuntautuva liikenne sataman ja teollisuusalueen raskaasta liikenteestä. Tavoitteena on myös parantaa Suomen sokerin alueelle suuntautuvia kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksiä.

Asemakaavaa tehdään käynnissä olevan Vaskiluodon osayleiskaavan rinnalla.



Vuoden 2018 ortoilmakuva, johon on merkitty alustava asemakaavan muutosalueen raja. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

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.



Kaavoitus • Planläggningen

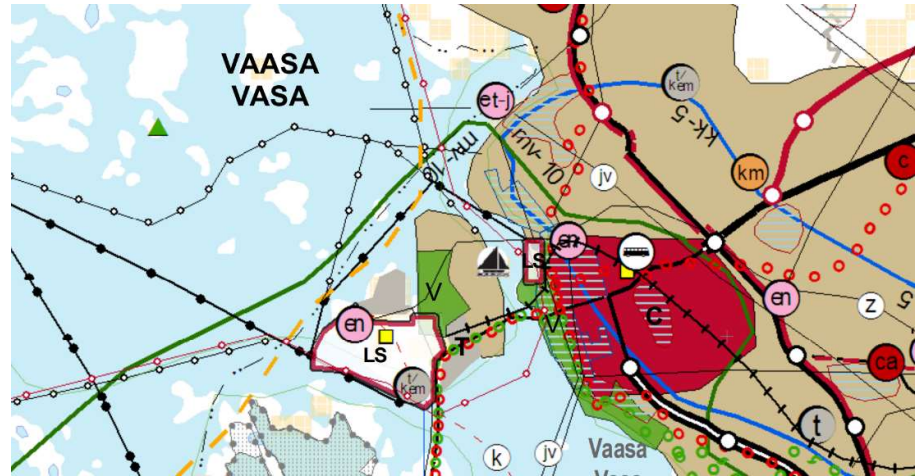
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
 kaavoitus@vaasa.fi

ak1092 Reininkadun alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2030

Alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osa satama-alueetta (LS).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 (EHDOTUS)

Uusi maakuntakaava on tekeillä. Maakuntahallitus on 27.5.2019 päättänyt pyytää viranomaislausunnot ehdotuksesta 3.6.-13.9. Alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP).



Ote ehdotuksesta "Pohjanmaan maakuntakaava 2040"

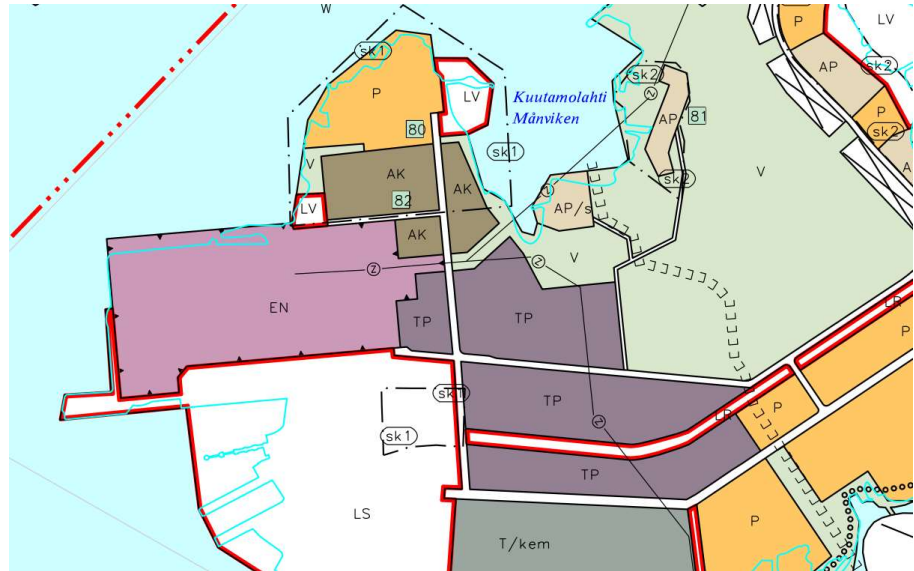


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1092 Reininkadun alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

YLEISKAAVA



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 kaavoitettavalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Työpaikka-alue (TP):** Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä
- **Satama-alue (LS):** Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille
- **Virkistysalue (V):** Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 45§:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa. Suunnitelmien tulee soveltuvin osin pohjautua yleiskaavan yhteydessä laadittuihin ulkoilualuesuunnitelmiin.

Suunnittelualueen poikki kulkee sähkölinjoja.

Suunnittelualueen lähiympäristö on yleiskaavassa määritelty seuraavasti: Voimalaitosalue lännessä on energiahuollon aluetta (EN); Suomen sokerin alue pohjoisessa on asuinkerrostalojen aluetta (AK) ja metsäalue idässä virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen eteläpuolella sekä Reininkadun varsi että rautatien varsi on merkitty työpaikka-alueiksi (TP).

Suunnittelualueen pohjoispuolinen Suomen sokerin alue on kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokasta aluetta (sk1), jolla ”Rakennusperintää 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.”

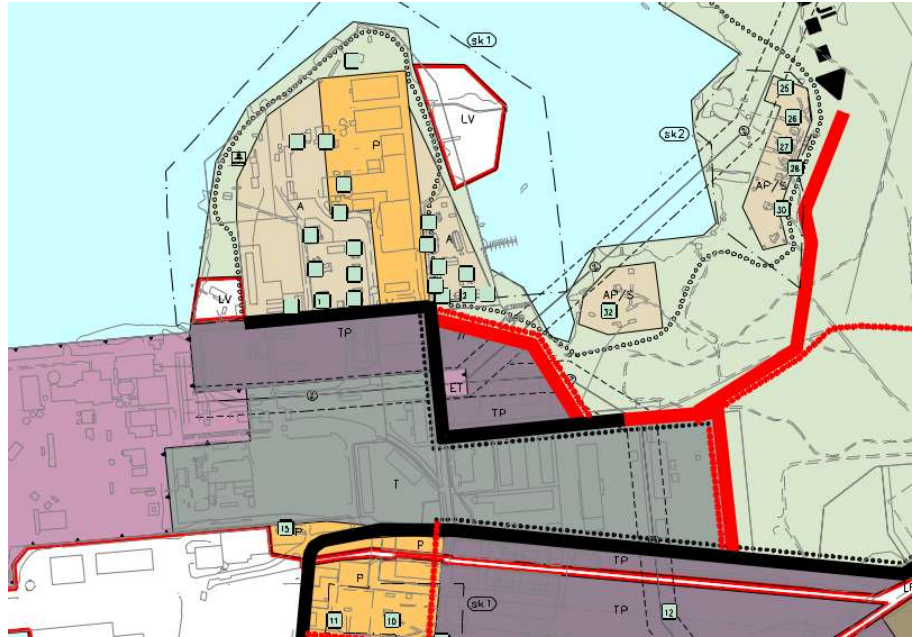


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1092 Reininkadun alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

VIREILLÄ OLEVA VASKILUODON OSAYLEISKAAVA



Ote osayleiskaavan luonnoksesta

Vaskiluodon osayleiskaava on vireillä. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt osayleiskaavan luonnoksen 18.6.2019. Asemakaavoitettava alue on merkitty luonnoksessa pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle voidaan sijoittaa myös toimistorakentamista. Kaarlentien ja Suomen sokerin välinen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle voidaan sijoittaa toimistoja, hallintoa, palveluja ja sellaista teollisuustoimintaa, joka ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Osayleiskaavatyössä tutkitaan saaren liikenteellisiä kehittämistarpeita kokonaisuutena. Osayleiskaavaluonnokseen on merkitty uusia liikenneyhteyksiä Suomen sokerin alueelle.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

497, vahvistettu 8.7.1978

- Tontti 13-3-6
- Kaavamuutosalueen pohjois-, koillis- ja itäreunojen puistoalueet. Osa puistoalueesta on osoitettu voimansiirtoalueeksi.

526, vahvistettu 19.10.1979

- Tontit 13-2-15, 13-2-18, 13-2-22 ja 13-2-23
- Reininkadun ja Teollisuuskadun kulma on merkitty rautatiealueeksi.

521, vahvistettu 30.4.1979

- Tontit 13-2-13, 13-2-14



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1092 Reininkadun alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

Edellämainituissa kaavoissa kaikki tontit ovat Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV). Tonttien kadunpuoleiset reunustat on merkitty istutettavaksi tontin osaksi. Muilta osin koko tontti on rakennusala. Tonttien pinta-alasta enintään ½ saa käyttää rakentamiseen ja rakennuksen korkeus saa olla korkeintaan 12 metriä.

974, hyväksytty 21.1.2013

- Tontit 13-1-18, 13-11-2
- Asemakaavan mukainen liike- ja toimistotontti Laivanvarustajankadun ja Reininkadun kulmassa

Sataman asemakaava, josta nyt laadittavassa kaavassa muutetaan pieniä alueita Reininkadulta ja Laivanvarustajankadulta. Katualueiden lisäksi kaavarajaukseen kuuluu kolme Reininkadun varren tonttia: Tontit 13-1-18 ja 13-11-2 sijaitsevat Teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kolmas, Reininkadun ja Laivanvarustajankadun risteyksessä oleva tontti sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K), jolle on voimassa olevan kaavan mukaan rakennettava 3-kerroksinen rakennus. Kaavamääräyksissä todetaan seuraavaa: *Tontin Reininkadulle ja Laivanvarustajankadulle näkyvät julkisivut on rakennettava vähintään kymmenen metriä korkeiksi ja julkisivuista vähintään ¼ tulee olla lasia. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa rakennusmassoja yhdistäviä pergoloita ja lippurivistöjä. Tontin järjestelyissä sekä julkisivun jäsentelyssä on erityisesti huomioitava tontin asema kaupungin tärkeänä julkisivuna.*

1091 hyväksytty 6.5.2019

Teknologiakeskuksen asemakaavasta otetaan kaavarajaukseen mukaan pieni ET-alue (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue), jolle on jo toteutunut muuntamorakennuksia. Alueeseen tehdään pieni tekninen tarkennus.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on merkitty asemakaavan muutosalueen raja.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1092 Reininkadun alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Alueella tehtyt luontoselvitykset
- Liikenneselvitys - Vaskiluoto, Vaasa. Sitowise 2018
- Vaskiluodon kulttuurihistoriallinen selvitys 2019
- Tukesin konsultointivöhykkeet Vaskiluodossa
- Vaskiluodon Seveso-selvitys 2019, Gaia-konsulting Oy

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistuksessa olevat tontit on vuokrattu ulkopuolisille, samoin Vaskiluodon voimalaitosalueelta koilliseen suuntautuvan ilmajohdon alue. Tontit 13-1-18, 13-2-15, 13-3-6 ja 13-11-2 ovat yksityisomistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Liikennevastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat / Logistiikkalaitos, Suomen Turvallisuusverkot Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Wärtsilä Oyj, Vaskiluodon Voima Oy, Liikennevirasto, TUKES, Finavia Oyj, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö, Kvarken Ports Ltd, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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.)

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

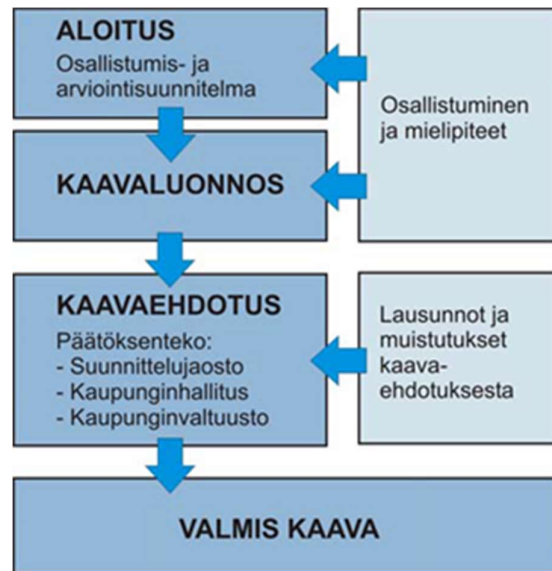


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1092 Reininkadun alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

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 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.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1092 Reininkadun alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092

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 kolmessa kuulusvaiheessa. Lakisääteisiä 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, asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville vuonna 2019 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2020.

Yhteystiedot

Kaavasuunnittelija Eija Kangas, puh: 0400 961 090

eija.kangas@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 väliaikaisesti väistötiloihin kevään ja kesän 2019 ajaksi. Kaavoituksen kuulusmateriaali on edelleen nähtävillä Teknisessä virastossa, osoitteessa Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

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

ak1092 Reininkadun alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
www.vaasa.fi/ak1092