

V A A S A .
V A S A .

Itäinen Ratakatu

ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaavan muutos 1095
Vaasan kaupunki, kaavoitus 20.8.2019

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1. Kaavan tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti ja rajaus.....	2
2. Tiivistelmä.....	3
2.1. Kaavan tavoitteet	3
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	3
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3. Asemakaavan lähtötiedot	4
3.1. Kaavoitustilanne.....	4
3.2. Luonnon- ja kulttuuriympäristö	4
3.3. Maanomistus	4
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	5
4.1. Neuvottelut.....	5
4.2. Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	5
4.2.1. Etelä-Pohjanmaan ely-keskus 26.6.2019	5
4.2.2. Vaasan Vesi 14.6.2019	5
4.2.3. Pohjanmaan museo 19.6.2019.....	5
4.2.4. Pohjanmaan pelastuslaitos 14.6.2019	5
4.3. Julkinen nähtävillä olo	5
4.4. Hyväksyminen	6
5. Asemakaavan kuvaus.....	6
5.1. Kaavamääräykset	7

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan seurantalomake

Taustamateriaali

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2018: Itäisen Ratakadun suunnittelualueen liito-oravaesiintymä – tilanne 26.4.2018.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi ja -tunnus: Itäinen Ratakatu, ak1095

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 13.3.2019

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoitusjohtaja 4.6.2019
Nähtävillä 7.-20.6.2019

Asemakaavan muutosluonnos
Kaavoitusjohtaja 4.6.2019
Nähtävillä 7.-20.6.2019

Asemakaavan muutosehdotus
SJ 27.8.2019
Nähtävillä: 5.-19.9.2019

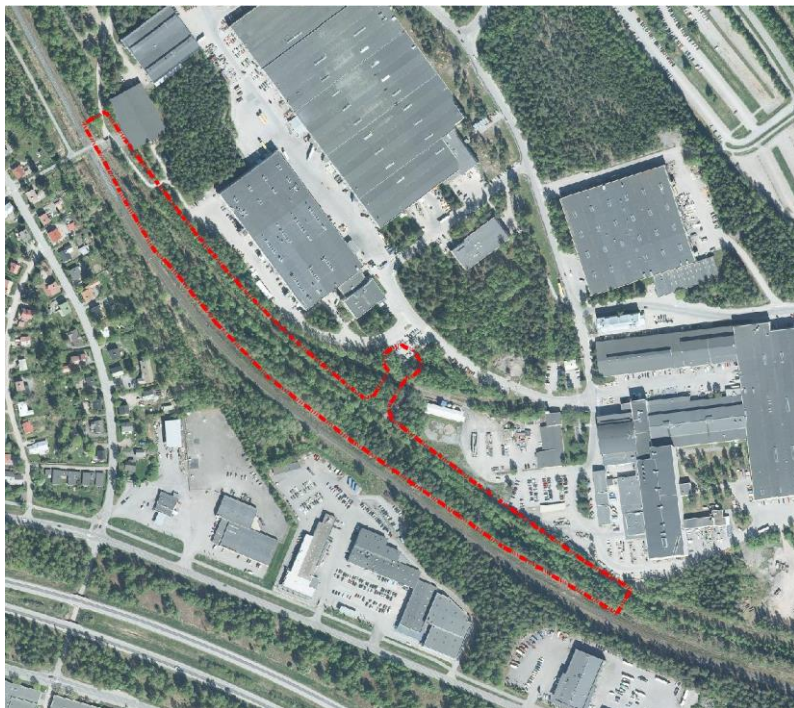
Hyväksyminen: Suunnittelujaosto 1.10.2019

Lainvoima 19.11.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti ja raja

Asemakaavan muutos koskee Strömberg Parkin teollisuusalueen tonttia 9 ja sen lounaispuolella kulkevaa Itäisen Ratakadun katualuetta. Asemakaava laaditaan vaiheasemakaavana, jossa tarkistetaan vain kortteli-alueen ja katualueen rajaa. Muutoksia tulee vain pieneen osaan tonttia. Suunnittelualan koko on 31 478 neliometriä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin kolme kilometriä keskustasta koilliseen.



Kuva 1 Asemakaavan muutoksen raja

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavan tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu katualue Strömberg Parkin lounaispuolelle. Katualueeksi varatulla alueella on sittemmin löytynyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue. Itäisen Ratakadun linjausta muutetaan siten, että se kiertää arvokkaan luontokohteen ja sen kohdalla asemakaavaan merkitään suojeltava alue. Osa korttelialueesta muutetaan katualueeksi. Asemakaavan tarkoituksena on myös helpottaa korttelialueen jakamista tonteiksi myöhemmin.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen tarve on syntynyt alueella voimassa olevan kaavan laatimisen aikaan. Kaupunki sitoutui rakentamaan Itäisen Ratakadun, mutta linjausta joudutaan nyt korjaamaan.

Asemakaava tuli vireille 31.3.2019 kaavoituskatsauksessa.

Kaavoitusjohtaja päätti valmisteluvaiheen kuulemisesta 4.6.2019 ja kuuleminen tapahtui 6.-24.6. Asiasta saatiin 4 lausuntoa.

kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti 27.8.2019 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 5.-19.9.2019. ja siitä saatiin 2 lausuntoa.

Suunnittelujaosto hyväksyi asemakaavan muutoksen 1.10.2019. Kaavasta ei jätetty valituksia. Asemakaavan muutos kuulutettiin lainvoimaiseksi 19.11.2019.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus alkaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Asemakaavan lähtötiedot

3.1. Kaavoitustilanne

Asemakaavan muutosalueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030 ja asemakaava numero 885, joka on hyväksytty 2002. Sekä voimassa oleva asemakaava, että tämä asemakaavan muutos ovat yleiskaavan mukaisia. Asemakaavalla ei muuteta voimassa olevan kaavan peruseriaatteita.

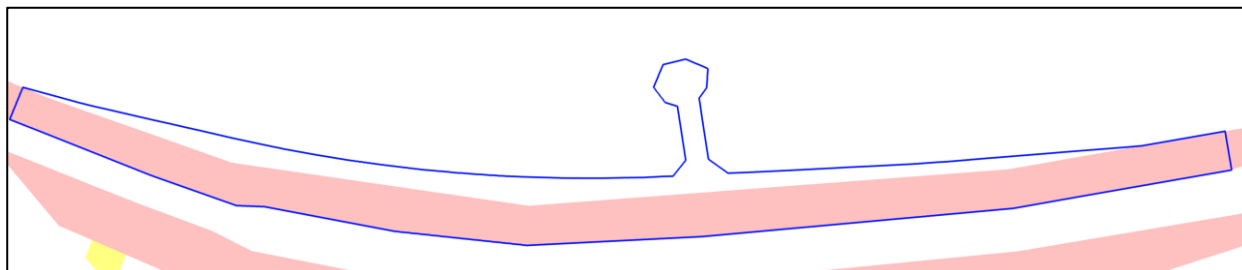
3.2. Luonnon- ja kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutosalue on metsäinen rautatien ja teollisuusalueen väliin jäävä alue. Alue on nuorehkoa sekametsää. Osassa aluetta on havaittu liito-oravan levähdys- ja lisääntymispaikka.

Strömbergin teollisuusalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennuttua kulttuuriympäristöä (RKY2009). Kaava-alue on pääosin RKY-alueen ulkopuolella, mutta osa kadusta joudutaan rakentamaan sinne. Katu-alue tulee lähemmäs rakennuksia kuin aiemmin. Katu-alue siirtyy lähemmäs yhtä 1970-luvulla rakennettua hallia ja kahta vanhempaa, sr-9-merkinnällä suojeltua rakennusta. Katualueen raja siirtyy noin 5 metriä lähemmäs VK-rakennusta, joka on vuonna 1952 rakennettu avokatos. Katoksen ali on kulkenut pistoraiteet, jotka eivät enää ole käytössä. Alueen kaakkoispäässä katu-alue tulee noin kymmenen metriä lähemmäs VO-rakennusta, joka on vuonna 1953 rakennettu öljyvarasto. Uusi katulinjaus on noin 30 metrin päässä rakennuksesta.

3.3. Maanomistus

Kaupunki omistaa alueesta 21 767 m² ja ABB loput 9 711 m². Alla olevassa kuvassa on kaupungin omistama maa punaisella ja suunnittelualueen raja sinisellä. Alue siirtyy kokonaan kaupungin omistukseen, kun se muutetaan katualueeksi.



Kuva 2 Kaupungin maanomistus punaisella

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Neuvottelut

Asemakaavan suunnittelu alkoi yhteistyökokouksella Etelä-Pohjanmaan ely-keskuksen kanssa 2.11.2018. Ely-keskus valvoo luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Kokouksessa sovittiin katulinjauksen siirtämisestä siten, että se kiertää liito-oravan levähdys ja lisääntymispaikan.

Neuvottelu ABB:n edustajien kanssa pidettiin 22.1.2019, jossa käsiteltiin myös Sähkömäki 4 koskevaa asemakaavaa. Molemmat pienemmät muutokset ovat alkua koko alueen asemakaavoitukselle, jossa on tarkoitus jakaa aluetta tonteiksi. Nyt tehtävä muutos mahdollistaa katuyhteyksiä joillekin tuleville tonteille.

ABB on teettänyt koko aluetta koskevan katuverkko- ja pysäköintiselvityksen Rambollilla. Tämä asemakaavan muutos on otettu huomioon tässä selvityksessä. Suunnitelman lähtökohdista ja tavoitteista neuvoteltiin 12.3.2019. Selvityksen on tarkoitus helpottaa kokoalueen asemakaavoitusta.

4.2. Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavoitusjohtaja päätti valmisteluvaiheen kuulemisesta 4.6.2019 ja kuuleminen tapahtui 6.-24.6. Asiasta saatiin 4 lausuntoa.

4.2.1. Etelä-Pohjanmaan ely-keskus 26.6.2019

Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutos on yhteisessä kokouksessa 2.11.2018 sovittu mukainen.

Vastine: Merkitään tiedoksi

4.2.2. Vaasan Vesi 14.6.2019

Vaasan Vedellä ei ole alueella johtoja ja tehdasalueen johdot ovat tontin sisäisiä, eikä Vaasan Vedellä ole niistä tietoja.

Vastine: Merkitään tiedoksi

4.2.3. Pohjanmaan museo 19.6.2019

Asemakaavan muutos alue on pieni, mutta se on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY Strömbergin tehdas- ja asuinalue. Kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön on arvioitava. Museo viranomaiset tulee lisätä kaavan osallisiin.

Vastine: Tielinjaus siirtyy lähemmäs kahta arvokkaaksi arveltua rakennusta (kts. 3.2). Muutos voimassa olevaan kaavaan on vähäinen. Pohjanmaan museolta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

4.2.4. Pohjanmaan pelastuslaitos 14.6.2019

Katulinjaus siirtyy lähemmäksi öljyvarastoa, joka tiettävästi on käytössä, joten turvallisuus on otettava huomioon. Pelastuslaitos tulee lisätä kaavan osallisiin.

Vastine: Selvitetään tarkemmin rakennuksen nykykäyttö ja sen vaikutukset. Katualue jää noin 30 metrin päähän rakennuksesta. Asiasta neuvotellaan erikseen pelastuslaitoksen kanssa ja pelastuslaitokselta pyydetään lausuntoehdotusvaiheessa.

4.3. Julkinen nähtävillä olo

Asiasta annettiin kaksi lausuntoa. Pohjanmaan museo toteaa lausunnossaan, että asemakaavaselostuksessa esitetty arvio muutoksen vaikutuksesta RKY-alueeseen on riittävä. Vaasan veden lausunto koskee asemakaavan muutosalueen ulkopuolista aluetta, mutta Itäisen Ratakadun aiempaa osaa, joka rakennetaan samassa yhteydessä. Lausunto annetaan tiedoksi kuntatekniikkaan.

4.4. Hyväksyminen

Suunnittelujaosto hyväksyi asemakaavan muutoksen 1.10. Kaavasta ei jätetty/jätettiin x valitusta. Asemakaavan muutos kuulutettiin lainvoimaiseksi xx.xx.xxxx.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella katualuetta laajennetaan siten, että katu mahdollista rakentamaan, vaikka liito-oravan levähdys- ja lisääntymispaikka kierretään. Enimmillään katualue leventyy noin 20 metriä. Lisäksi tontista muutetaan kaduksi voimassa olevassa kaavassa tonttiin kuuluva, mutta tontin sisäiseen liikenteeseen varattu alue, joka on noin 80 metriä pitkä. Alue toimii jatkossa osana alueen katuverkkoa ja nyt siihen saadaan liittymä ja sisäänajokatu alueelle. Katu saattaa myös mahdollistaa tonttijakojen tekemisen alueella, mutta rakennusoikeudet ja pysäköintipaikat pitää tutkia ennen tonttijakojen laatimista.



Kuva 3 Asemakaavan havainnekuva

5.1. Kaavamääräykset

Merkintä

Selitys



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

På området har konstaterats i 49 § i naturvårdslagen avsedda platser där flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndet på området bör bevaras eller vårdas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem bevaras. Tillräckligt med trädbestånd bör bevaras för att flygekorren ska kunna röra sig och få sin föda.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

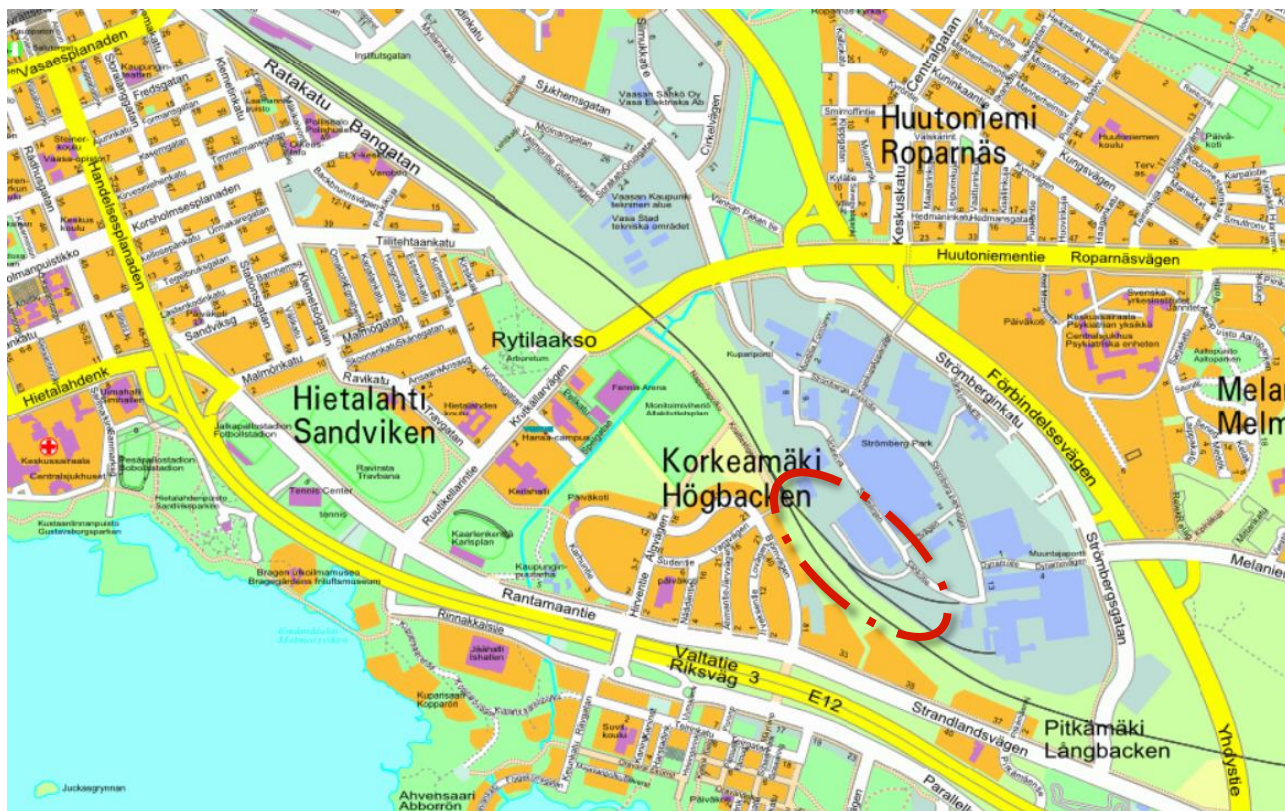
Itäisen Ratakadun asemakaavan muutos (ak1095)

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutos koskee Strömberg Parkin teollisuusalueen tonttia 9 ja sen lounaispuolella kulkevaa Itäisen Ratakadun katualuetta. Asemakaava laaditaan vaiheasemakaavana, jossa tarkistetaan vain korttelialueen ja katualueen rajaa. Muutoksia tulee vain pieneen osaan tonttia.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin kolme kilometriä keskustasta koilliseen.

Kaava-alueen alustava rajaus



Suunnittelun tavoite

Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu katualue Strömberg Parkin lounaispuolelle. Katualueeksi varatulla alueella on sittemmin löytynyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue. Itäisen Ratakadun linjausta muutetaan siten, että se kiertää arvokkaan luontokohteen ja sen kohdalla asemakaavaan



Kaavoitus • Planläggningen

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

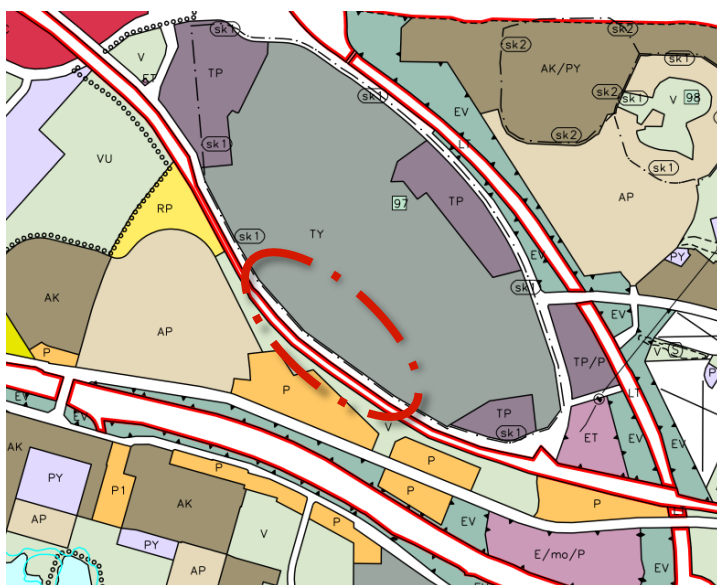
merkitään suojeltava alue. Osa korttelialueesta muutetaan katualueeksi. Asemakaavan tarkoituksena on myös helpottaa korttelialueen jakamista tonteiksi myöhemmin.

Vireille tulo

Hanke tulee vireille kaavoitusjohtajan päätöksellä, koska kyseessä on vähäinen tarkistus korttelirajoihin.

Lähtötiedot

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja katualueeksi.



Alueella on voimassa asemakaava 885 vuodelta 2002. Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.

Maanomistus

Tontin 905-24-156-9 omistaa ABB oy. Katualueen omistaa Vaasan kaupunki.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kiinteistötoimi
- Kuntatekniikka
- ABB oy
- Liikennevirasto
- Vaasan sähköverkko oy



Kaavoitus • Planläggningen

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

- Vaasan Vesi

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkadulla 13, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla osallistumis- ja arviointisuunnitelman 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 (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotus menee suunnittelujaoston hyväksyttäväksi.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Aikataulu

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville kesäkuussa 2019. Tavoitteena on lainvoimainen kaava vuoden 2019 aikana.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos ei laajuutensa osalta edellytä erillistä arviointisuunnitelmaa. Alueen maiden pilaantuneisuutta tutkitaan osana katusuunnittelua.

Sopimukset

Itäisen ratakadun rakentamisesta on sovittu alueen edellisen asemakaavan muutoksen yhteydessä.



Kaavoitus • Planläggningen

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



kaavanumero: 1095

Itäinen ratakatu

3.6.2019 Sivu 4 / 4

Yhteystiedot

Valmistelusta vastaa kaavoitusinsinööri Matti Laaksonen, puh. 040 8468379, sähköposti matti.laaksonen@vaasa.fi. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160.

Vierailuosoite: Vaasanpuistikko 17

Kaavaproessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus

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

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	12.11.2019
Kaavan nimi	Itäinen ratakatu		
Hyväksymispvm	01.10.2019	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2019
Hyväksymispykälä	50	Kunnan kaavatunnus	1095
Generoitu kaavatunnus	905L011019A50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1478	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1478

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1478	100,0			0,0000	-4856
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,9711	-4856
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,1478	100,0			0,9711	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,1478	100,0			0,0000	-4856
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,9711	-4856
T					-0,9711	-4856
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,1478	100,0			0,9711	
Kadut	3,1478	100,0			0,9711	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						