



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VAASAN SATAMAN TARKISTUS

ASEMAKAAVA NRO 1045

ASEMAKAAVAN MUUTOS

12. kaupunginosa

teollisuus- ja varastorakennusten, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, teollisuusrakennusten, toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialue
katualue

13. kaupunginosa

teollisuusrakennusten, toimitilarakennusten, liike- ja toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialue
teollisuusraidealue
rakennussuojelualue
katualue

Kaavoitus 29.4.2014

7.3.2013 voimaan tulleen Sataman asemakaavan nro 974 päivittämiseen. Asemakaavan muutoksella päivitetään korttelinumerot, jolloin tonttijaot ovat mahdollisia. Luotsitalon tontinrajoja tarkistetaan rakennusoikeusmerkintöjen ohella, jolloin kyseisen tontin osalta voidaan tehdä tonttijako, joka mahdollistaa rakennuksen myynnin. Asemakaavan muutoksessa ei muuteta kortteleiden pääkäyttötarkoitusta eikä kokonaisrakennusoikeus muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten korttelialuetta (ET) Kutterikadulla. Asemakaavassa tarkistetaan tarpeellisilta osin sataman rahtiliikenteen toiminnalle oleellisia liittymäkieltomerkinkeitä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA.....	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Maanomistus	6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	7
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	7
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	7
4.3.1 Osalliset	7
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	8
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU JA SEN VAIKUTUKSET	10
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi	10
4.5.2 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	10
4.5.3 Asemakaavan muutosehdotus.....	11
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokautena tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	11
4.5.5 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	11
5.1.1 Mitoitus	11

5.2 ALUEVARAUKSET	12
5.2.1 Korttelialueet.....	12
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	12
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	12
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	12
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	12
LIITTEET	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Vaskiluodon osayleiskaava ja ote Vaasan yleiskaavasta 2030
- Liite 5. Ote ajantasa-asemakaavasta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 3.9.2013 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.4.-28.4.2014 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 15.4. – 28.4.2014, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2014, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Sataman asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Sataman tarkistuksen asemakaavamuutoksessa annetaan kortteli- ja tonttinumerot sekä tehdään sitova tonttijako. Tämä mahdollistaa tonttien vuokrauksen ja/tai myynnin ja siten edistää kaavan toteuttamista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Sataman asemakaavamuutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2014 loppuun mennessä, jonka jälkeen kaava-alueen tonttien markkinointi, vuokraaminen ja myynti on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vaskiluodossa noin 2,5 kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta lounaaseen. Kaava-alueella on öljy-yhtiöiden toimintaan liittyviä alueita, muutamia pieniä yrityksiä ja varastotoimintaa.

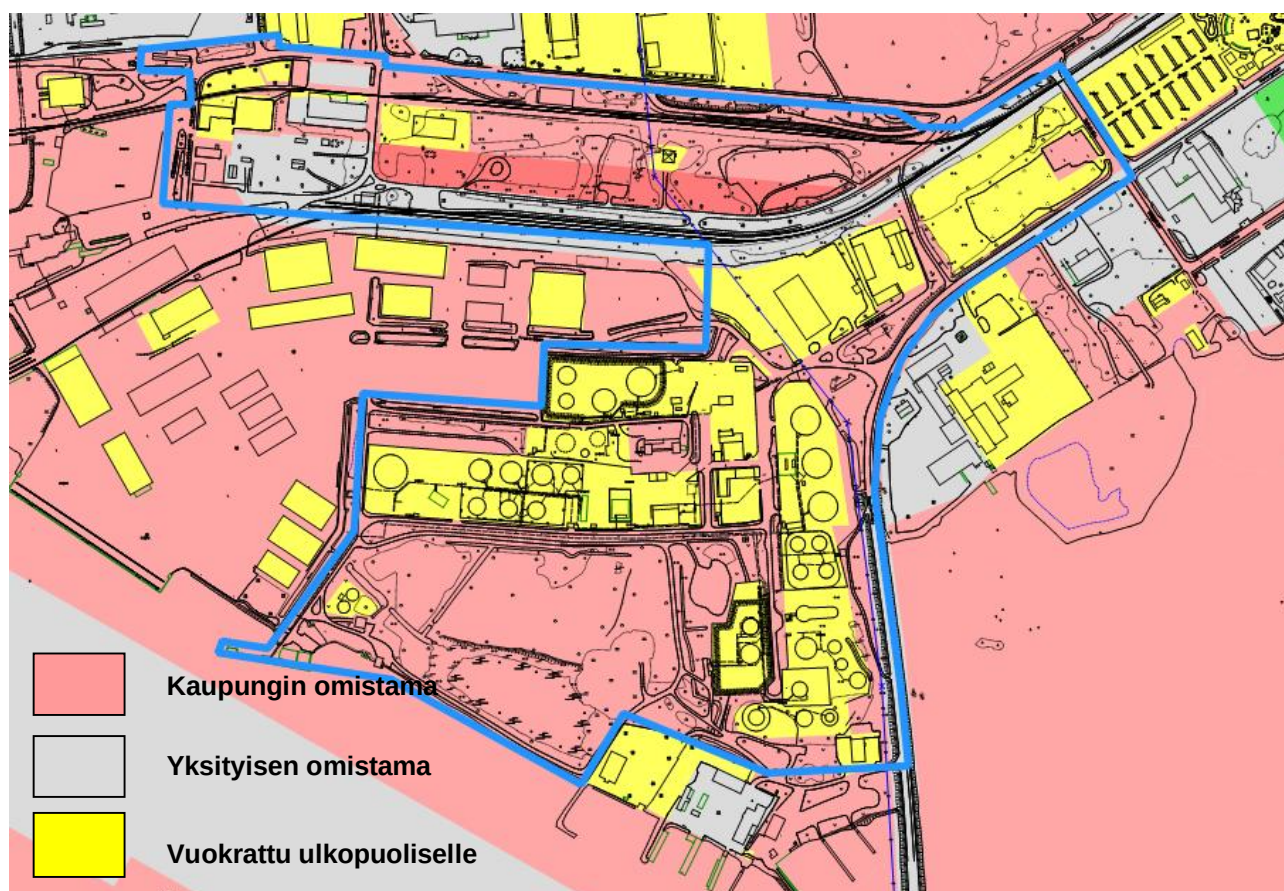
3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä satama- ja varastointitarkoitukseen. Suurehko osa maapinta-alasta on asfaltoitua katu- ja varastointialuetta. Muokkaamattomat luonnontilaiset alueet ovat vähäisiä ja ne ovat jääneet pääosin toistaiseksi hyödyntämättömiksi alueiksi. Alueen luontotyyppi on lehti- ja sekapuustoista metsikköä.

Lähes koko suunnittelualue on alavaa maastoa, alle viisi metriä meriveden pinnasta. Korkeimmat maastonkohdat ovat vain noin 5-7 metriä meren pinnan yläpuolella. Maaperä on pääosin moreenia, mutta lähempänä rantaa on savista maata.

3.1.3 Maanomistus

Pääosa asemakaavan muutosalueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Satama-alueella on määräaloja vuokrattu ulkopuolisille. Ratahallintokeskuksella on maanomistusta kaava-alueen pohjoisosissa.



Kuva 2. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 (kuva 3). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 (kuva 4). Vaskiluodon osayleiskaava on kaupunginvaltuuston vahvistama 2.3.1987 (kuva 5). Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 974, joka kaupunginvaltuuston vahvistama 21.1.2013. Ote asemakaavasta ak 974 on kuvassa 6.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 10.11.2003 ja tullut voimaan 19.12.2003.

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella on kolme rakennussuojelulailta suojeltua kohdetta.

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Vaasan sataman luontoselvitys 2009
- Satama-alueen rakennusselvitys 2009
- Rakennushistoriallinen tutkimus – Vaskiluoto 2009
- Vaasan sataman yleissuunnitelma 2010
- Vaasan sataman yleissuunnitelmaan liittyvä raideliikenneselvitys 2010
- Vaasan satamatien pääsuuntaselvitys 2010
- Vaasan seudun raidelogistiikka 2010.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vaasan sataman asemakaavassa ak974 muodostuneille kortteille tulee tehdä tonttijako, joka vaatii ensin korttelinumeroiden määrittämistä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 24 §:n mukaan korttelinumerot määritellään kaavassa. Lisäksi asemakaavan ak974 mukaista kaupunginosarajaa 12. ja 13. kaupunginosan välillä tulee tarkistaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 3.9.2013 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

Suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt, öljy-yhtiöt

Viranomaiset: Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Liikenneviraston merenkulun palvelut

Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Satama, Vaasan Talotoimi ja Vaasan Vesi

4.4 Asemakaavan tavoitteet

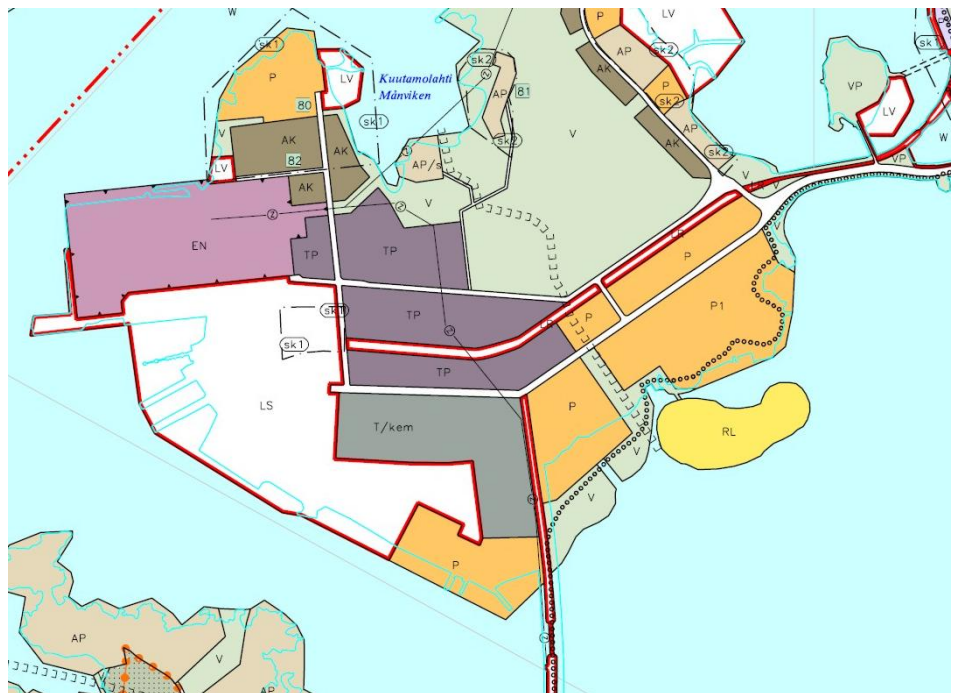
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 ja siinä kaava-alue on merkitty satama-alueeksi (LS).



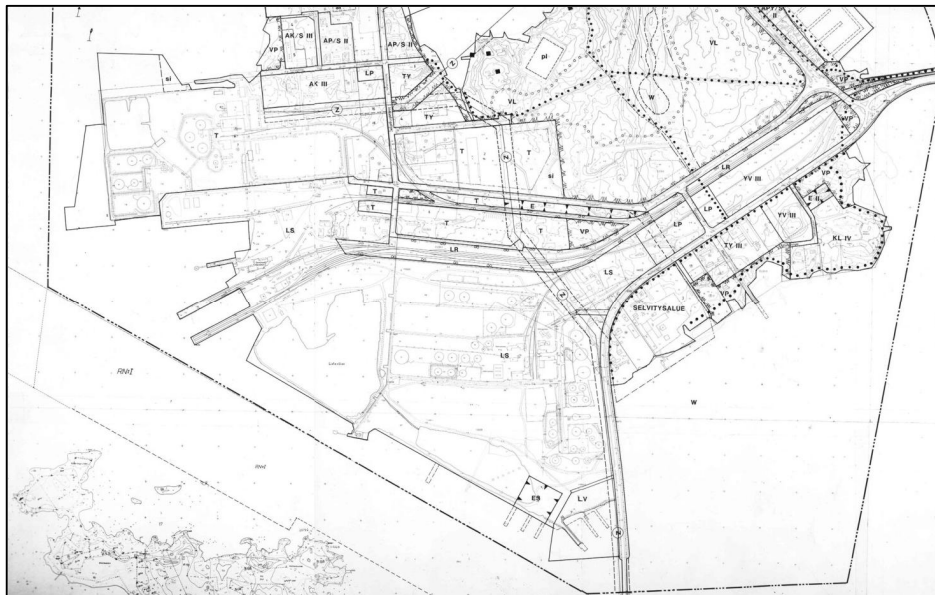
Kuva 3. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011. Kaava-alue koostuu satama-alueesta (LS), teollisuus- ja varastoalueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), työpaikka-alueesta (TP) ja palvelujen, kaupan ja hallinnon alueesta (P).



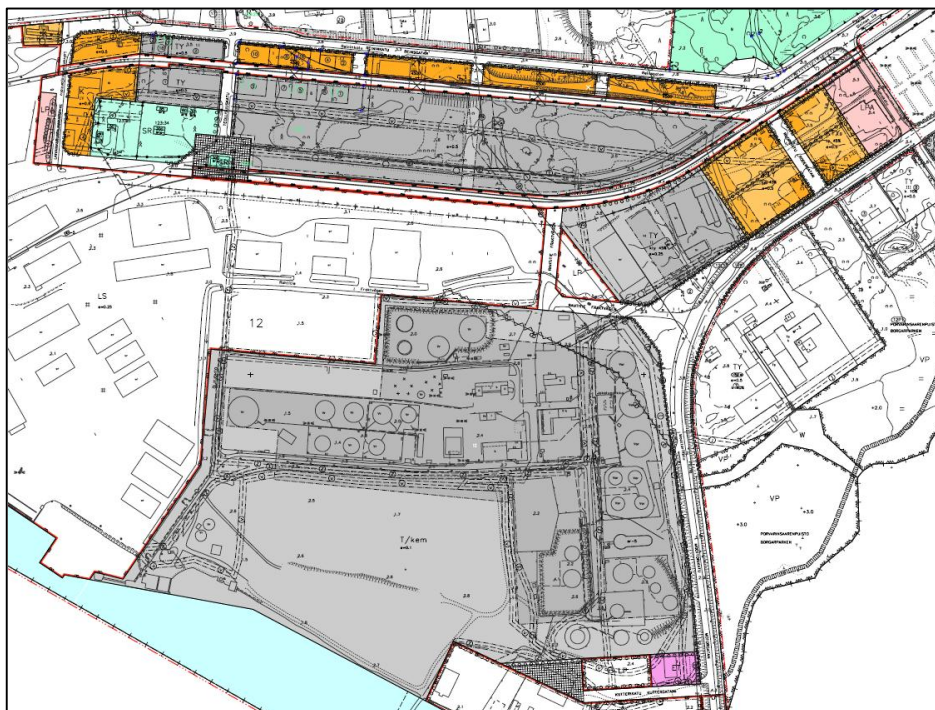
Kuva 4. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Vaskiluodon osayleiskaava on kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.3.1987 ja siinä kaava-alue muodostuu satama-alueesta (LS), rautatiealueesta (LR), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), puistosta (VP), yleisestä pysäköintialueesta (LP), erityisalueesta (E), väylänhoitotukikohdasta ja öljyntorjuntavarastoalueesta (ES) ja katualueista.



Kuva 5. Ote Vaskiluodon osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 974. Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), toimitilarakennusten korttelialueista (KTY), teollisuusrakennusten korttelialueista, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), teollisuusraidealueesta (LTR), rautatiealueesta (LR), autopaikkojen korttelialueesta (LPA), yleisistä pysäköintialueista (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) ja katualueista.



Kuva 6. Ote asemakaavasta ak974.

4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat vähäiset suhteessa suunnittelualueella voimassa olevaan asemakaavaan nro 974, joka kaupunginvaltuuston vahvistama 21.1.2013. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyt tarkennukset suhteessa voimassa olevaan asemakaava ak 974:n ovat:

- Kaupunginosarajaa 12. ja 13. kaupunginosan välillä on siirretty siten, että sataman alue (LS) kuuluu kokonaisuudessaan kaupunginosaan 12 ja teollisuusraidealue kaupunginosaan 13. Teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) halkovaa kaupunginosarajaa on siirretty siten, että edellä mainitut korttelit kuuluvat kokonaisuudessaan kaupunginosaan 12. Rakennussuojelualueet (SR) ja Laivanvarustajankadun varren liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K) ovat kokonaisuudessaan 13. kaupunginosaan kuuluvia.
- Kaava-alueen kortteleille on määritelty korttelinumerot.
- Laivanvarustajankadun varren liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tehokkuusluku on poistettu ja laskennallinen rakennusoikeus on jaettu kortteliin muodostettaville tonteille pinta-alojen suhteen.
- Rakennussuojelualueella (SR) on rakennussuojelulla suojellun ns. tullilaitoksen virkailijan asuintalon suojelumerkintä sr-5 muutettu rakennussuojelulain nojalla suojelluksi rakennukseksi (srs). Merkintä on lisätty myös kaavamääräyksiin.
- Liittymäkieltoa on poistettu Reininkadun varren teollisuusrakennusten korttelialueelta (TY).
- Kutterikadun varren Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (ET) on määritetty rakennusoikeusluku.

4.5.2 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 15.4.-28.4.2014 on tullut 3 lausuntoa ja 1 mielipide. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja mielipiteistä:

1. *Vaasan Talotoimi* 24.4.2014 (saapunut 24.4.2014):

Vaasan Talotoimi –liikelaitoksen mukaan asemakaavan ja tonttijaon muutos on Talotoimen toiveiden ja tavoitteiden mukainen.

2. *Kiinteistötoimi* 25.4.2014 (saapunut 25.4.2014)

Kiinteistötoimen mukaan asemakaavamuutos on tarpeellinen alueen toteuttamisen kannalta. Korttelien 8 ja 9 osalta olisi syytä siirtää tonttien ja LRT-alueen välinen raja kiinteistörajan mukaisesti, jolloin uusien tonttien muodostus ja käyttöönotto onnistuu ilman maakauppoja.

3. *Vaasa Parks* 25.4.2014 (saapunut 25.4.2014)

Vaasa Parks esittää, että korttelissa 13 vesijohtolinjauksen asemakaavamerkintä tulisi siirtää joko Reininkadun varteen tai korttelin 13 pohjoisrajalle. Sähkölaitteiden ja sen vieressä olevan maanalaisen johtovarauksen merkinä tulisi siirtää korttelin 13 eteläreunalle. Osa Teollisuuskadusta ja katuaukion itäinen osa tulisi merkitä tiealueiksi, joilla mahdollistettaisiin mm. satamakalustolla hoidettavat suurten kappaleiden siirrot ilman erityistoimenpiteitä.

4. *Liikennevirasto* 28.4.2014 (saapunut 28.4.2014)

Liikenneviraston näkemyksen mukaan Katuaukio/tori –merkintä tulisi jättää pois kaavasta LRT-alueen osalta, mikäli se rajoittaa alueen käyttöä rautatiealueena. Kaavaluonnoksessa on osoitettu Liikenneviraston hallinnoima raide LRT-alueina (teollisuusraidealue). Lähtökohtaisesti valtion rautatiet merkitään kaavoihin LR-alueina (rautatiealue). Liikenneviraston näkemyksen mukaan Liikenneviraston raiteet (etelän puoleinen haara) voitaisiin merkitä kaavaan LR-alueeksi ja kaupungin raiteet (pohjoinen haara) jättää LRT-alueeksi.

4.5.3 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana saatujen lausuntojen ja tarkennusten perusteella on kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä tarkistettu seuraavasti:

- Teollisuusraidealueen (LRT) eteläinen haara, joka on Liikenneviraston hallinnoima alue, on muutettu rautatiealueeksi (LR). Rautatiealuemerkintä on myös lisätty kaavamääräyksiin.

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokauden tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan ehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokauden x.x.-x.x.2014 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutus. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta:

1. *Viranomaisen* x.x.2014 (saapunut x.x.2014)

xxxxxx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.5 Julkisen nähtävilläolokauden jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- xxxx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Sataman asemakaava-alueen koko on noin 51 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 24 723 m², rakennusoikeus 23 345 k-m²
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) 18 754 m², rakennusoikeus 9378 k-m²
- Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) 97 475 m², rakennusoikeus 42 817 k-m²
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem) 257 973 m², rakennusoikeus 25 797 k-m²
- Rakennussuojelualue (SR) 10 875 m², rakennusoikeus 890 k-m²
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) 2521 m², rakennusoikeus 1000 k-m²
- Yleinen pysäköintialue (LP) 7289 m²

- Autopaikkojen korttelialue (LPA) 9093 m²
- Rautatiealue (LR) LR 14293 m²
- Teollisuusraidealue (LRT) 12410 m²

Pysäköintivaatimukset korttelialueilla ovat seuraavat:

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 1 ap/50 ka-m2
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) 1 ap/50 ka-m2 (K), 1 ap/100 ka-m2 (TY)
- Teollisuusrakennusten korttelialue (TY) 1 ap/100 ka-m2

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaava-alue muodostuu seitsemästä liike- ja toimistorakentamisen korttelialueesta (K), kahdesta toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY), neljästä teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY), yhdestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), kahdesta rakennus-suojelualueesta (SR), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) ja kahdesta autopaikkojen korttelialueesta (LPÅ).

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos koskee vähäisiä muutoksia ja niille ei ole vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutos koskee vähäisiä muutoksia ja niille ei ole vaikutuksia alueen luonnonympäristöön.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite 1).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa. Varsinkin kaupungin omistamalle maalle muodostettavia liike- ja toimistorakennusten, toimitilarakennusten ja teollisuusrakennusten korttelialueiden tonttien markkinointia voidaan edistää.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Vaskiluodon osayleiskaava ja ote Vaasan yleiskaavasta 2030
- Liite 5. Ote ajantasa-asemakaavasta