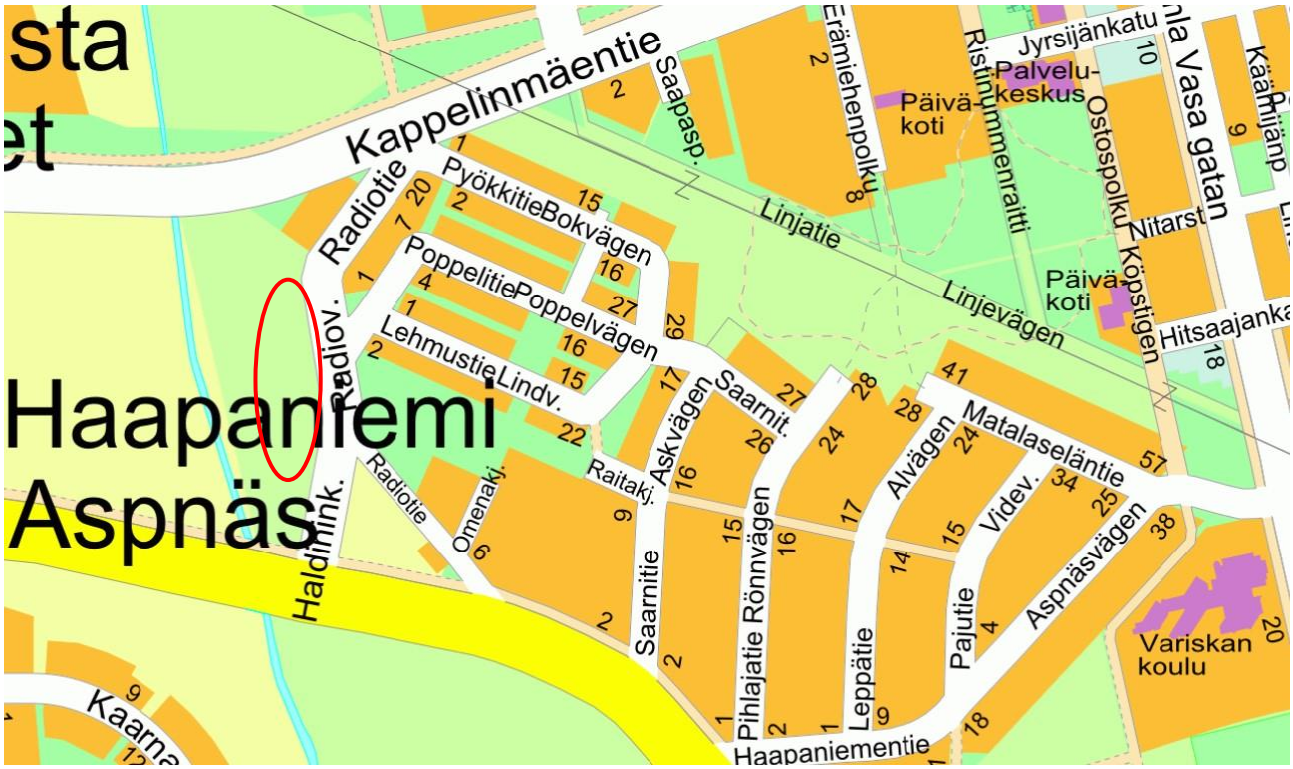
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Radiotien täydennysrakentaminen, asemakaavan muutos ja tonttijako (ak1105)

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Haapaniemellä noin viiden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta itään. Kaava-alue on nykyisellään enimmäkseen metsä- ja peltoaluetta, joka sijoittuu Kappelimäentien ja Huutoniementien väliselle alueelle Radiotien länsipuolelle (kuva 1). Alueen keskiosissa on vanha Vaasan rannikkoradioasema, jossa nykyisin toimii keittiötukkuliike.

Kaava-alueen lähellä sijaitsevat Radiotien puisto sekä Lehmustien ja Pyökkitien välisellä alueella oleva pientaloalue. Kaupunginosakeskuksena kehitettävä Ristinummen keskusta sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan maankäyttöä voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi, pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta asumiseen ja tutkia mahdollisuutta osoittaa pientalotontteja Radiotien länsipuoleiseen metsikön ja pellon muodostamalle alueelle. Vaasassa pientalotonttien kysyntä on jatkunut tasaisena, minkä vuoksi pientalojen potentiaalisia rakennuspaikkoja tutkitaan tällä kaavamuutoksella. Entisen rannikkoradioaseman nykyinen käyttö huomioidaan kaavatyössä.

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

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttijako, osoitetaan tonteille sijoittuvien rakennusten rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen auto- ja pyöräpysäköinti.

Kaavamuutoksessa tulee huomioida kaava-alueen lähelle sijoittuvan tukiasemamaston suojaetäisyydet sekä rakennusten perustusten näkökulmasta haastavat maaperäolosuhteet kaava-alueen maalajien ollessa savea ja kalliota. Kaava-alueen länsipuolella on laaksoalue, joka jää viheralueeksi yleiskaavan mukaisesti.

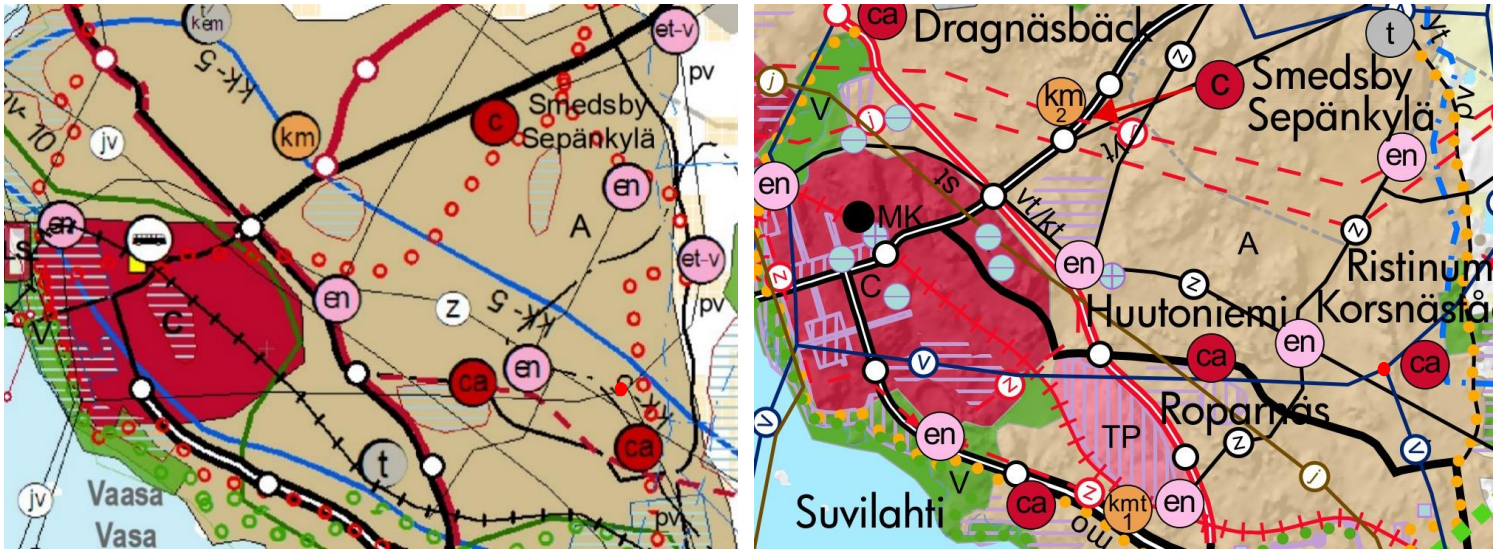
Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston (17.3.2020) päätöksen kautta osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

Lähtötiedot

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Tämän kaavan korvaavaa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 laaditaan parhaillaan ja tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020. Molemmissa maakuntakaavoissa Radiotien kaava-alue sijaitsee lähellä Ristinummen keskustatoimintojen alakeskusta (kuva 2).



Kuva 2. Asemakaavan muutosalueen sijainti Pohjanmaan maankuntakaavoissa 2030 ja 2040.

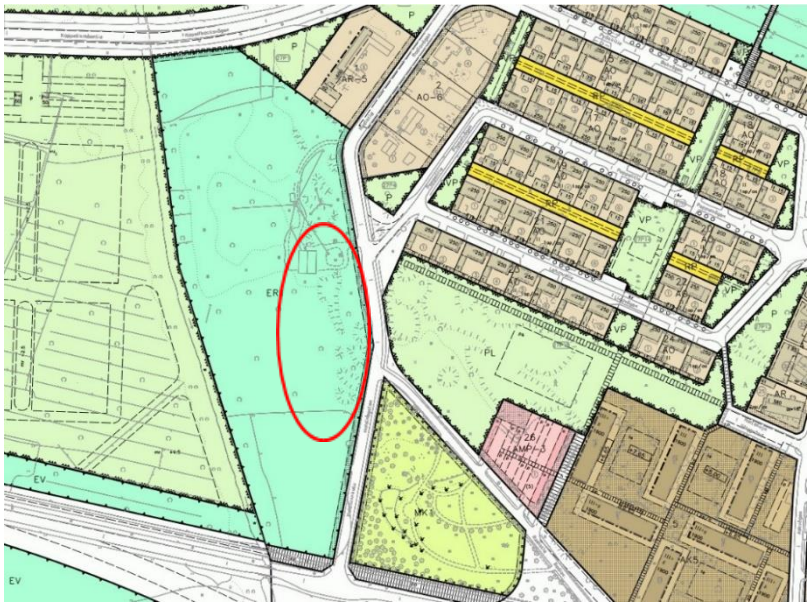
Yleiskaava

Lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Pääosa alueesta varataan asuinpientaloille, mutta alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja (kuva 3).

Kuva 3. Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa yleiskaavassa.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa lainvoiman 10.11.1981 saanut asemakaava numero 563, jossa alue on merkitty lyhytaaltoradioaseman alueeksi (ER[1]). Alueelle saa rakentaa sen käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja laitteita, ja pinta-alasta saa korkeintaan rakentaa viisi prosenttia. Rakennusten enimmäiskorkeus on 8 metriä.



Kuva 4. Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa asemakaavassa.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- kaava-alueesta tehtävä luontoarvojen inventointi (2020)

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

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

Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa koko kaava-alueen. Keittiötukkuliike toimii kaupungilta vuokratulla tontilla rannikkoradioasemalla.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, vuokraajat ja asukkaat
- 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

Osallistaminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa Kirjastonkatu 13:sta, sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus/.

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 §, MRA 30 §)

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

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

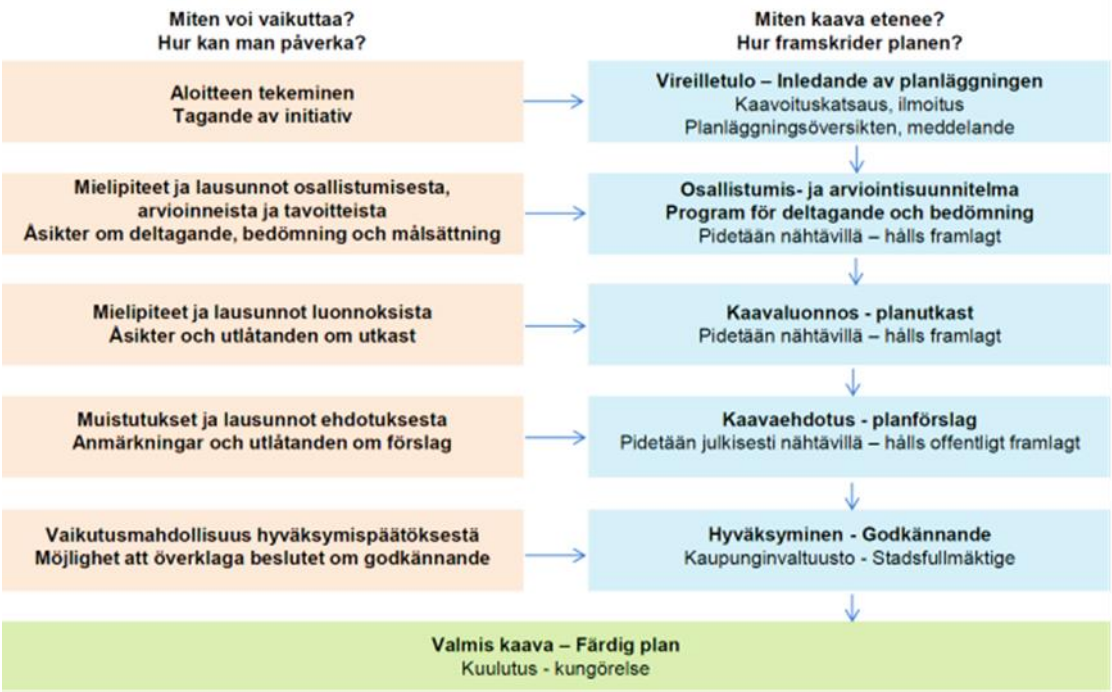
Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja nähtäville asetettua kaavan luonnosta.

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

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.

Lainvoimainen asemakaava (MRL 52 §).

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan, ja valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.



Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyy vuoden 2020 alusta ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava alkuvuonna 2021. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/ak1105*

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavaprosessissa arvioidaan uudistuotantona rakennettavien pientalojen, niiden piha-alueiden ja muun infrastruktuurin rakentamisen vaikutuksia:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- liikenteeseen ja pysäköintiin

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

- sosiaalisiin olosuhteisiin (kuten asuinympäristön viihtyisyys)
- yhdyskuntatalouteen
- ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta

Asemakaavan vaikutustenarviointi tehdään yhteistyössä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteisö

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

Sopimukset

Kaupungin omistaman alueen asemakaavoitus ei edellytä sopimuksia. Vuokratonttiin liittyen selvitetään ja laaditaan tarvittaessa sopimus.

Yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen, puh. 040 758 6794, annukka.ilonen@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160, kaavoitus@vaasa.fi

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2.krs, 65100 Vaasa.

Allekirjoitus Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30–32 §