

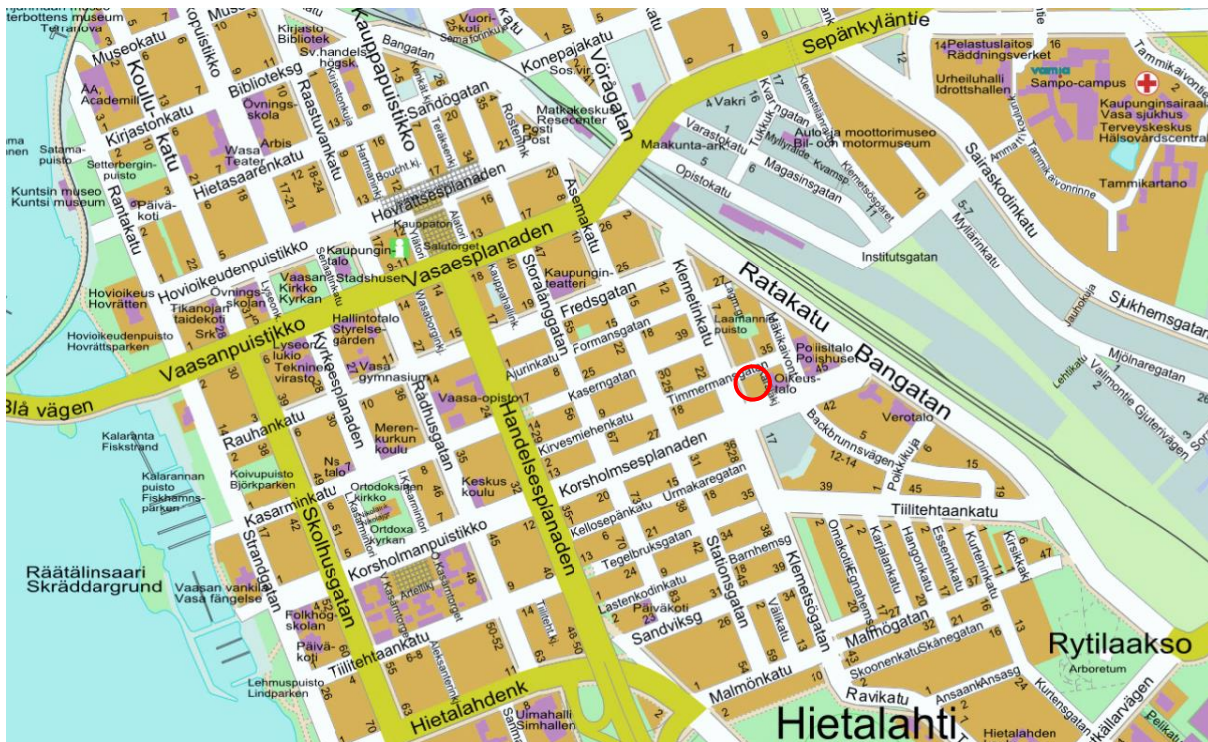
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Korsholmanpuistikon painotalon kulma, asemakaavan muutos ja tonttijako (ak1098)

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vaasan keskustassa, alle kilometrin etäisyydellä torilta kaakkoon. Kaava-alue käsittää asemakaavasta numero 763 kolme tonttia; 905-8-20-1 ja 905-8-20-3 osoitteessa Korsholmanpuistikko 37–39 ja 905-8-20-2 osoitteessa Klemetinkatu 15, jotka sijoittuvat Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmaan (kuva 1). Korsholmanpuistikon tontilla on Framin vanha painotalo ja Klemetinkadulla asuinkerrostalo.

Kaava-alue sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä virastopainotteisella alueella, jossa sijaitsevat esimerkiksi Pohjanmaan käräjäoikeus, Maahanmuuttoviraston palvelupiste ja Vaasan pääpoliisiasema. Kaava-alueen ympärillä on myös asuinrakennuksia, kuten Kapsäkin puutaloalue.



Kuva 1. Asemakaavan muutostonttien sijainti opaskartalla.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista maankäyttöä tonteilla 905-8-20-1, -2 ja -3. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tontilla numero 1 olevan Framin vanhan liike- ja toimistokäytössä olleen rakennuksen purkamisen edellytykset ja uudisrakentamisen mahdollisuus asumiskäyttöön. Lähtökohtana on kehittää muutostonttien piha-alueiden viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Asemakaava ajantasaistetaan keskustan osayleiskaavan mukaiseen suuntaan, mitä tukee asumisen lisääminen keskusta-alueelle. Asemakaavamuutoksella osoitetaan tonteille sijoittuvien rakennusten rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tontikohtainen auto- ja pyöräpysäköinti.

Suunnittelussa tulee huomioida muutostonttien sijainti Korsholmanpuistikon varrella. Museovirasto on määritellyt kaikki viisi Vaasan keskuspuistikkoa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY), minkä vuoksi uudisrakentamisen tulee täydentää hallitusti lähiympäristön puistikon puurivistöä sekä vanhaa rakennuskantaa, erityisesti Kapsäkin arvokasta puutaloaluetta. Kapsäkki sijoittuu vastapäätä muutostontteja Klemetinkadun toiselle puolelle.

Vireilletulo

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020, jonka kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt kokouksessaan 10.12.2019. Vireilletulosta ilmoitettiin 1.3.2020, kun kaavoituskatsaus julkaistiin.

Lähtötiedot

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Muutostontit ovat keskustatoimintojen aluetta C-merkinnällä, jolla osoitetaan kaupunkikeskustojen palvelutoimintojen alue. Alueelle sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Tontit sijaitsevat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla alueella. (kuva 2)



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

Tämän kaavan korvaavaa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 laaditaan parhaillaan ja tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020. Valmisteilla olevassa kaavassa sopimusalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), ja se sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vieressä.



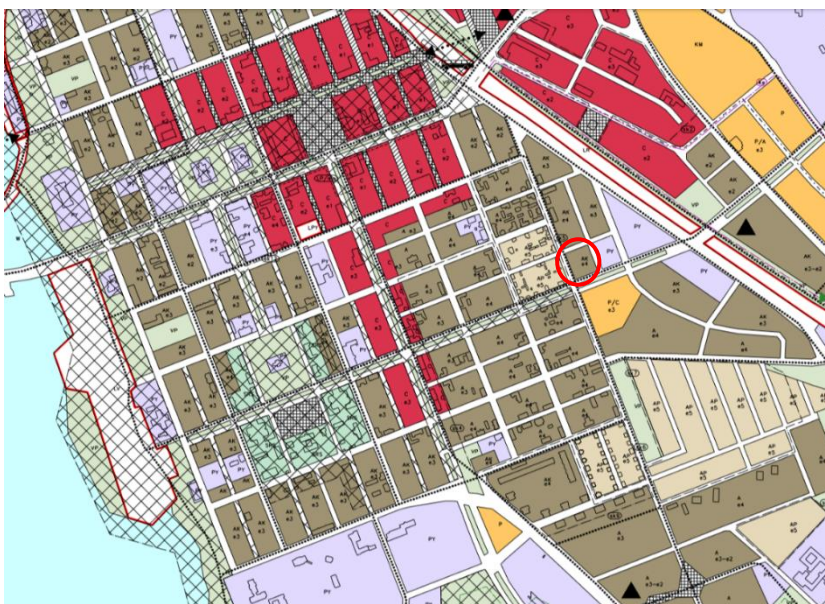
Kaavoitus • Planläggningen

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

Keskustan osayleiskaava

Kaava-alue sijaitsee lainvoiman 22.8.2019 saaneessa keskustan osayleiskaava 2040 asuinkerrostalojen alueelle (AK). Kaavamerkinnällä alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asumista tukevia toimintoja, kuten kauppia, työpaikkoja ja palveluja. Korttelitehokkuusluokka kaava-alueella on e4 eli 0,4–1,0, joka huomioi nykyisen käytön. (kuva 3)

Keskustan osayleiskaavan korttelitehokkuus on määritelty olemassa olevaa käyttötarkoitusta mukailen, minkä vuoksi tässä asemakaavatyössä tutkitaan käyttötarkoituksen muutoksen tuoma vaikutus korttelitehokkuuteen. Uudisrakentamisen tehokkuuden mittakaava tulee mitoitaa arvokkaaseen kaupunkiympäristöön soveltuvaksi.



Kuva 3. Asemakaavan muutostonttien sijainti Keskustan osayleiskaavassa.

Asemakaava

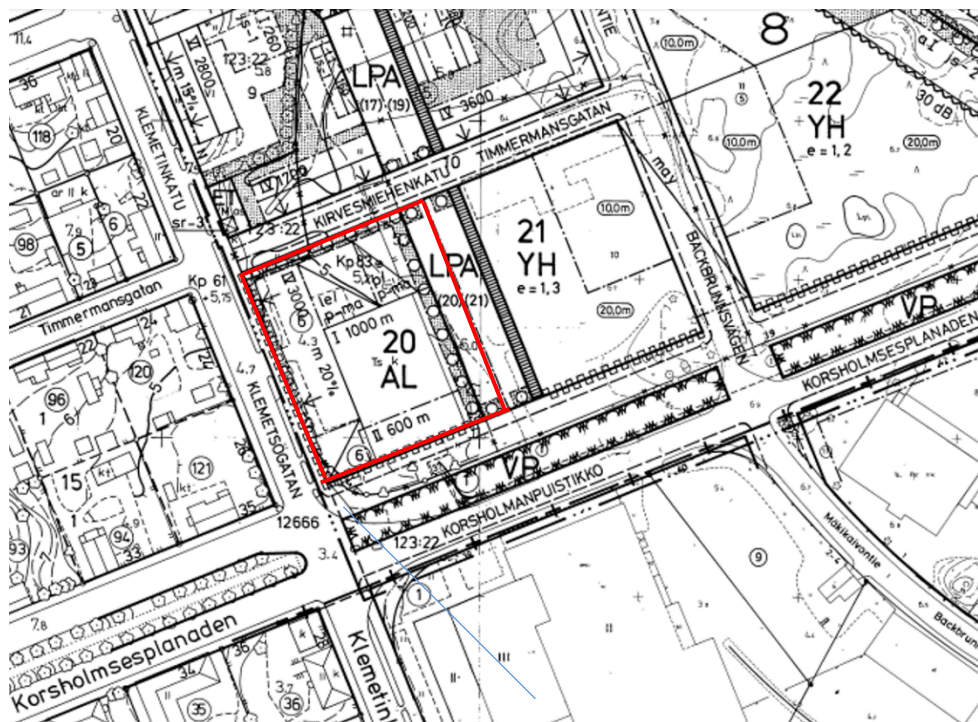
Kaava-alueella on voimassa 16.9.1993 lainvoiman saanut asemakaava nro 763. Suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tontilla nro 1 rakennusoikeutta on 1600 k-m² ja sallittu kerrosluku on 1–2. Tontilla nro 2 rakennusoikeutta on 3000 k-m² ja sallittu kerrosluku on 4.

Tonteilla nro 1 ja 2 ohjataan rakentamista seuraavasti: kokonaan luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta tulee varata tonteille vähintään 10 m² asuntokerroksalan 100 m² kohti. Kyseinen alue on erotettava tontin muista toiminnoista riittävillä istutuksilla. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) on liittymäkielto sekä rakennusten ja autopaikkojen tonttien välissä on istutettava alueen osa, johon on istutettava puurivi. Kaava mahdollistaa asuinkerrostalon vieressä olevalle piha-alueelle maanalaisen autonsäilytyspaikan (p-ma). (kuva 4)



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 4. Asemakaavan muutostonttien sijainti voimassa olevassa asemakaavassa.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Keskustastrategia 2012
- Kulttuuriympäristöselvitys 2010
- Rakennusperinneselvitys 2000
- Vaasan keskustan osayleiskaavan selvitykset:
 - Luontoselvitys 2014
 - Liikenneselvitys 2015

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

Maanomistus

Asemakaavan muutostonteista 905-8-20-1 ja 905-8-20-3 ovat yksityisessä omistuksessa Kiinteistö Oy Vaasan Korsholmanpuistikko 37–39 omistamina. Klemetinkadun puoleinen tontti 905-8-20-2 on Kiinteistö Oy Sekahaun omistama, mutta kyseinen tontti on todennäköisesti siirtymässä Vaasan kaupungin omistukseen.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, vuokraajat ja asukkaat
- Asukasyhdistykset:
Kantakaupungin asukasyhdistys ry ja Hietalahden pienikiinteistöyhdistys ry
- 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 kuuluslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla poikkeuksellisesti Hallintotalolla (Raastuvankatu 33) sekä kaavoituksen ilmoitustaululla ja 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 §, 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.

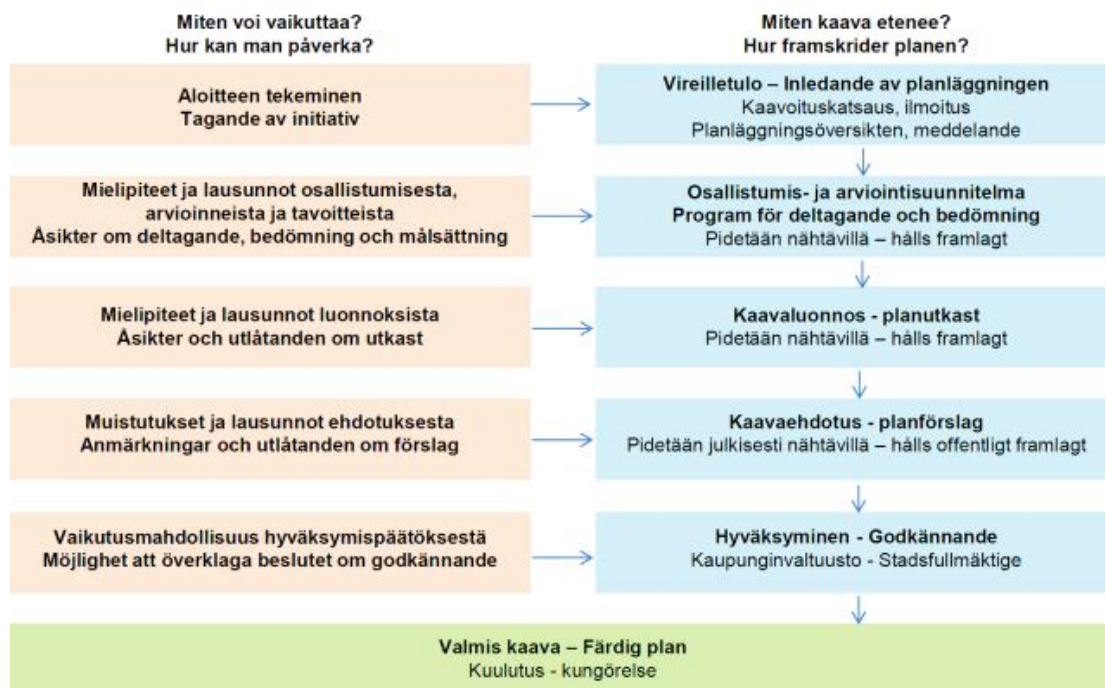
Lainvoimainen asemakaava (MRL 52 §).

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan, ja valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.



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

Asemakaavoitus käynnistyy vuoden 2020 alusta ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2021. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1098

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavaprosessissa arvioidaan suunnittelutonteille sijoittuvan rakennuksen purkamisen ja uudisrakentamisen vaikutuksia:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- sosiaalisiin olosuhteisiin (kuten asuin ympäristön viihtyisyys)
- yhdyskuntatalouteen
- ilmastomuutokseen 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 kuulutusvaiheissa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Sopimukset

Asemakaavan muutosprosessiin on ryhdytty kaavoituksen käynnistämissopimuksen pohjalta, kun kyseessä on asemakaavan muutos yksityisen toimijan 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, 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 §, 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