

Innotalon kortteli

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelun kohde Asemakaava koskee 15. kaupunginosan korttelia 5 osoitteessa Yliopistonranta 3. Innotalon asemakaavan muutosalue (n. 1,48 ha) rajautuu koillisessa Wolffintiehen, kaakossa ja lounaassa vesialueeseen ja luoteessa Yliopistonrannan katualueeseen.



ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108

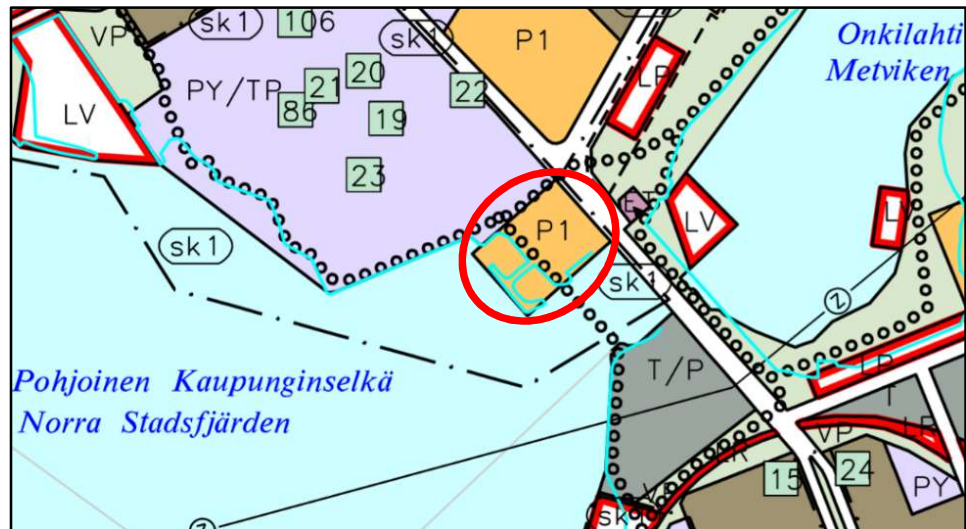
Suunnittelun tavoite	Asemakaavoitettava alue on osa Vaasan energiaosaamisen ydintä, Palosaaren tiedepuistoa. Tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on eri toimenpitein edelleen tukea, turvata ja kehittää Palosaaren tiedepuiston aluetta, sen eri toimintoja sekä saavutettavuutta ja esteettömyyttä sekä mahdollistaa arvokkaan kaupunkirakentamisen ympäristön mittakaavaan ja tyyliin sopivalla kasvutavalla.
Vireilletulo	2.12.2019 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa aiesopimus tontin kehittämisestä kaupungin sekä tontin 905-15-5-7 vuokraajan VP Facilities Oy Ab (perustettavan yhtiön KOy Smartgrid Vaasa lukuun) kesken. Aiesopimuksessa on sovittu mm. asemakaavan muutostyön käynnistämisestä alueelle. Innotalon asemakaavan muutostyön vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.
Lähtötilanne	Kaavamuutosalueen kaakkoisosassa sijaitsevalla tontilla 905-15-5-7 on ollut tontille myönnetyn rakennusluvan (24.1.2018) tilanteessa vaativat pohja- ja muut olosuhteet – mm. kaupunkikuvallinen asema, toteutuskustannuksia nostavat julkisivuvaatimukset sekä tontin pinta-alasta lähes 50% vesialueena. Rakennusoikeutta oli tonttia hallitsevan yhtiön mukaan liian vähän tarkoitukseensa nähden sekä verrattuna vallitseviin olosuhteisiin. Lisäksi osa tonttiin kuuluvista kaavan vaatimista autopaikoista oli osoitettu viereiselle tontille ja osa yleiselle paikoitusalueelle (LPA) Onkilahden rannalla. Tämä on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Kaupunki ja tontin 905-15-5-7 vuokraaja solmivat aiesopimuksen 2.12.2019, missä sovittiin mm. kaavoituksen aloittamisesta alueelle tavoitteena lainvoimainen asemakaavan muutos vuoden 2021 loppuun mennessä. Kaupungin tavoitteeksi kirjattiin toteuttaa asemakaavan muutos mahdollisimman kevyenä ja tarkastella rakennusoikeutta vähäisen asemakaavamuutoksen periaattein (lisäys maks. 20%). 31.1.2020 tontin 905-15-5-7 vuokraaja haki poikkeamista asemakaavasta (kerrosalan lisäys 508 k-m ² :llä sekä autopaikkojen sijoittaminen osin pois tontilta). Hakija kertoo, että lopullinen korttelin pysäköintiratkaisu toteutunee pysäköintikansiratkaisuna korttelin sisään, kun korttelin kolmas rakennusvaihe on valmis. Poikkeaminen asemakaavasta hyväksyttiin 18.2.2020. Kaupungin aiesopimuksen mukaisesti alueen asemakaavamuutoksen esiselvitysten tutkiminen aloitettiin yhtäaikaaisesti poikkeamisluvan kanssa. Rakennusoikeuden lisäämistoive on käytännössä ollut pohjimmainen syy tämän kaavamuutoksen laatimiselle. Suunnittelujaoston päättämä poikkeaminen siis huomioidaan tässä asemakaavan muutoksessa. Lisäksi tavoite on linjata asemakaavassa tonttijako vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä tutkia käyttötarkoituksmerkintää sekä sen päivittämistä mahdollisesti paremmin alueelle sopivaksi. Käyttötarkoituksmerkinnän muutos aiheuttaa sen, että asemakaavan muutos toteutetaan normaalina asemakaavan muutoksena vähäisen sijaan.

Kaavatilanne

YLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan kokonaisyleiskaavassa käsillä oleva asemakaavan muutosalue on Palvelujen, kaupan ja hallinnon aluetta (P1). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30% alueen kerrosalasta.

Yleiskaavassa kortteli sijaitsee Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella (sk-1). Määräyksen mukaan rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Lisäksi tontin lounaispuolelle on osoitettu yleiskaavassa Ulkoilureitti.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa asemakaava ak960, mikä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2010.

Kaava-alue koostuu kokonaisuudessaan Palvelurakennusten korttelialueesta (P), minkä kaavamääräyksessä on seuraavat täsmennykset:

Korttelin 3-kerroksiset rakennusmassat tulee toteuttaa puhtaaksimuuratulla punatiilellä ainakin katu- ja vesialueiden vastaisilta sivuilta. Kaksitoistakerroksisen rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivultaan pääosin puhtaaksimuuratulla punatiilellä ja tämän yläpuolinen osa julkisivultaan pääosin lasirakenteisena.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108

Korttelin rantaviiva tulee toteuttaa suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina.

Korttelialuetta palveleva muuntamo tulee sijoittaa rakennusrunkoon tai sen kellaritiloihin.

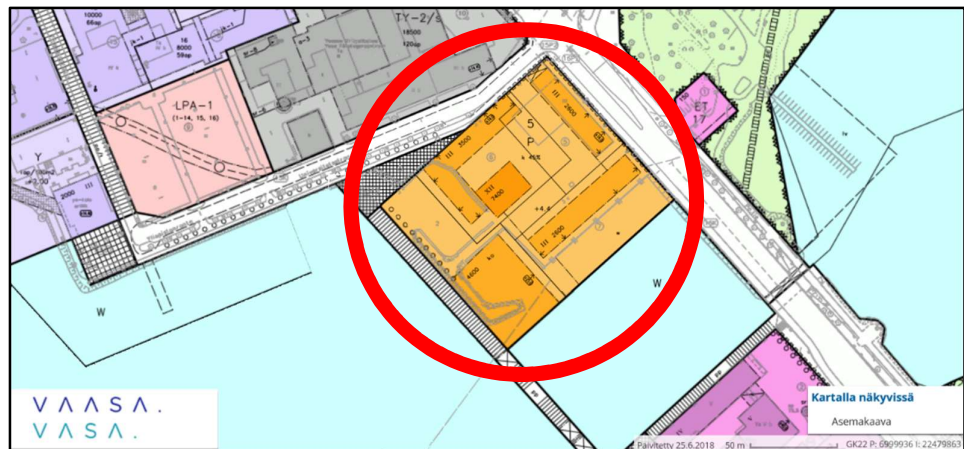
45% rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Autopaikkojen vähimmäismäärät asemakaavassa:

- teollisuus- ja laitostilat 1ap/150 k-m²
- julkiset tilat, palvelu- ja suojeltavat rakennukset 1ap/200 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m²
- kokoontumistilat 1ap/25 istumapaikkaa

Kerrosalaan laskettavia varastotiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Kortteliin on tehty asemakaavan vahvistumisen jälkeen uusi tonttijako. Asemakaavan tonttijako on siis vanhentunut.



Ote alueen ajantasa-asemakaavasta

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

Sisäsataman ja yliopistonrannan kilpailu

Vaasan kaupunki järjesti 26.10.-19.12.2005 yhdessä Vaasan Sähkö Oy:n ja Harry Schauman Stiftelsen kanssa arkkitehtikutsukilpailun, jonka tehtävänä oli ideoida Vaasan Sisäsataman ja Yliopiston rannan välisen rantavyöhykkeen tulevaa käyttöä. Kilpailun onnistuneimmaksi ratkaisuksi osoittautui tiedepuistorakentamisen sijoittaminen U-muotoiseen ryhmittelyyn maantasopysäköintialueen ympärille muodostuvan Onkilahden altaan pohjoisreunalle ("Kärmex").

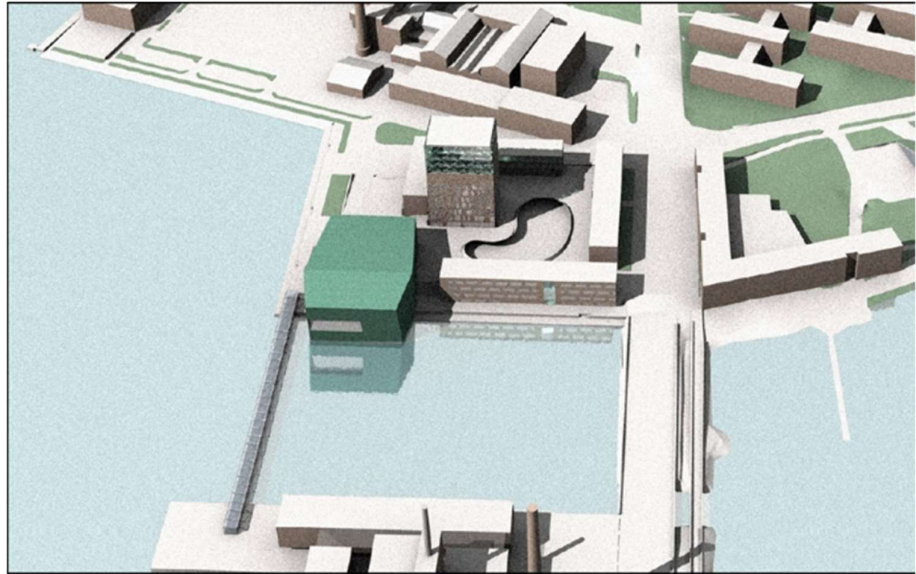
Tämä huomioitiin voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu kilpailussa esitetty kevyen liikenteen silta Palosaaren ja kaupunginrannan välille.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108



"Kärmex"-ehdotus, minkä mukaan asemakaava on laadittu. Näkymä pohjoiseen.

Palosaaren kampuksen ja salmen Kulttuuriympäristöselvitys 2008, 28.4.2008

Alue arvotettiin huonokuntoiseksi tai vähämerkitykselliseksi.

Maaperäkartoitus 10.5.2008

Kairaukset tehtiin kaava-alueen koillis-lounaisosasta, aluetta ympäröivän merialueen pohjasta.

Kampussillan ideakilpailu 1.11.-30.11.2018

Kampussilta on suunniteltu yhdistämään Vaasan eri yliopistojen alueita kevyen liikenteen verkostoon liittyen. Sillan sijainti on määritelty voimassa olevassa asemakaavassa ja lisäksi asemakaavassa osoitetaan, mikä osa sillasta on penkereellä ja mikä osa tulee olla siltana.

Kilpailun päähuomio oli ideassa, materiaaleissa, toteutettavuudessa ja ympäristöön sopivuudessa. Kilpailu käsitti sillan lisäksi ideoinnin kilpailualueeseen kuuluvan pumppaamon maisemoinnista.

Voittaneen ehdotuksen ("Sabrage") silta on arviointipöytäkirjan mukaan selkeä ja yksinkertainen sekä sulautuu kauniisti ympäröivään maisemaan. Siinä on riittävästi yksityiskohtia ja se luo mielenkiintoisen kokonaisuuden rauhallisella tavalla.

Suunnitelmassa on huomioitu myös Inno-korttelin ympäristö. Pumppaamo on maisemoitu hyvin, niin että sillä on funktio istuimena ja sen ympärille muodostuu kohtaamis- ja tapahtumapaikka, Tapahtumatori.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108



Kilpailuehdotuksen näkymä Palosaaren sillalta kohti länttä.



Näkymä Vaasan Sähkön rannasta kohti pohjoista, Innotalon korttelin aluetta.

Luontoarvot kaava-alueella

Luontotyyppi- ja lajistokartoituksen alustava arviointi 25.5.2020.

Alueella ei todettu olevan merkittäviä luontoarvoja eikä havaittu merkittäviä lajistollisia arvoja.

Maastokäynti alueelle 8.6.2020.

Yhteenvetona selvityksessä todetaan, että Innotalon asemakaava-alueella ei ollut suojeltuja luontotyyppejä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia. Maastokäynnin perusteella todettiin myös, että tarkempaa luontoselvitystä asemakaavasuunnittelun pohjatiedoksi ei alueelta tarvitse tehdä.

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108

Osalliset

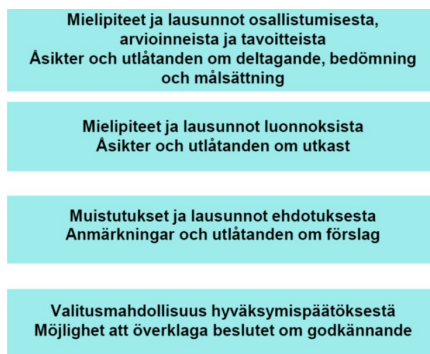
Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, alueella toimivat yritykset, Palosaaren asukasyhdistys ja Vaasan ympäristöseura ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto, Vaasan talotoimi ja Vaasan Vesi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab

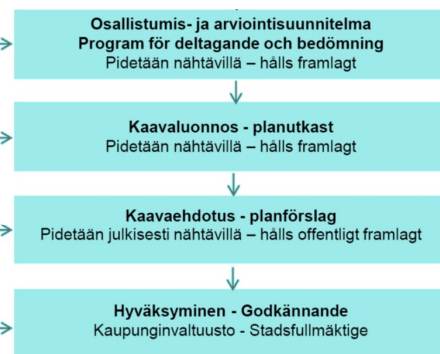
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?



Miten kaava etenee?



Valmis kaava – Färdig plan
Kuulutus - kungörelse

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan ja asetetaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavaprosessista laadittuun suunnitelmaan on kirjattu tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään kaavatyön edetessä.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108

Kaavoitukselle on mahdollista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman nähtävilläoloajan aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Pohjalainen, Vasabladet, kaupungin virallinen ilmoitustaulu pääkirjaston Kansalaisinfossa, Kirjastonkatu 13 ja verkkosivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus)

Kaavaluonnos (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä kaavoituksessa ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A, II kerros tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Kaavaehdotus (MRA 27 §)

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Vaasan tekniseen virastoon, Kirkkopuistikko 26, 2. krs:n kaavoituksen aulaan sekä kaupungin internetsivuille, www.vaasa.fi/kaavoitus.

Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää valitus Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Muutokset ovat vähäisiä verrattuna alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108

Viranomaisyhteistyö Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa. Lakisäateisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset Alueen asemakaavoitusta varten ei ole tarpeen tehdä sopimuksia.

Aikataulu Asemakaavoitus käynnistyy syksyllä 2020 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2021 kesään mennessä.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta:
www.vaasa.fi/ak1108

Yhteystiedot

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vaasa.fi

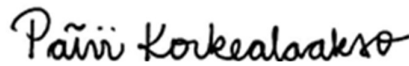
Valmistelusta vastaa

Kaavoitusarkkitehti Janina Lepistö, puh: 040 846 7202
janina.lepisto@vaasa.fi

Kaava-assistentti Outi Jalava, puh: 040 170 5609
outi.jalava@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus



Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2020
www.vaasa.fi/ak1108