

Asemakaava nro 1114

Villa Gerby

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

07.06.2021

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Gerbyn asuinalueella, noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta luoteeseen. Kaava-alue käsittää kiinteistön 31-103-1 osoitteessa Tervaleppäsuontie 4, viheralueen 31-9903-8 sekä kiinteistön 402-5-49 Gerbyn venesataman ja siihen kuuluvan pysäköintialueen vieressä.

Kaava-alue rajautuu lounaassa viheralueeseen ja koillisessa venesataman pysäköintialueeseen. Suunnittelualueella on rakennushistoriallisesti arvokas Villa Gerbyn päärakennus ja piharakennus. Samalla kiinteistössä on myös muita pieniä, puurakenteisia rakennuksia. Tervaleppäsuontien toisella puolella on 2010-luvulla rakentunut erillispientalojen korttelialue. Asuinrakennusten lisäksi kaavamuutoksen lähiympäristössä sijaitsee useita huviloita sekä Gerbyn venesataman venemajoja.



Kaava-alueen sijainti

**Kaavoitus • Planläggningen**

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

ak1114 Villa Gerby
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114

Suunnittelun tavoite

Asemakaavatyössä tutkitaan alueen käyttötarkoitusta ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kaavatyössä on tarkoitus selvittää Vaasan Talotoimen aloitteesta, onko kiinteistöstä 31-103-1 mahdollista jakaa yksi tai useampi asuintontti niin, että suojeltu rakennuskanta säilyy ja uudisrakennukset sopivat ympäristöön. Tavoitteena on säilyttää julkinen yhteys rantaan, vaikka tontit siirtyisivät yksityisomistukseen. Samalla tarkistetaan voimassaolevan kaavan mukaisia käyttötarkoituserkintöjä vastaamaan nykytilannetta.



Ortoilmakuva, johon on merkitty alustava asemakaavan muutosalueen rajaus. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.



Villa Gerbyn päärakennus 18.3.2021



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114



Piharakennus (ent. palvelijoiden asunto) 18.3.2021

Vireilletulo

Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 8.12.2020 72§ kaavoituskatsauksen 2021 hyväksymisen yhteydessä.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA

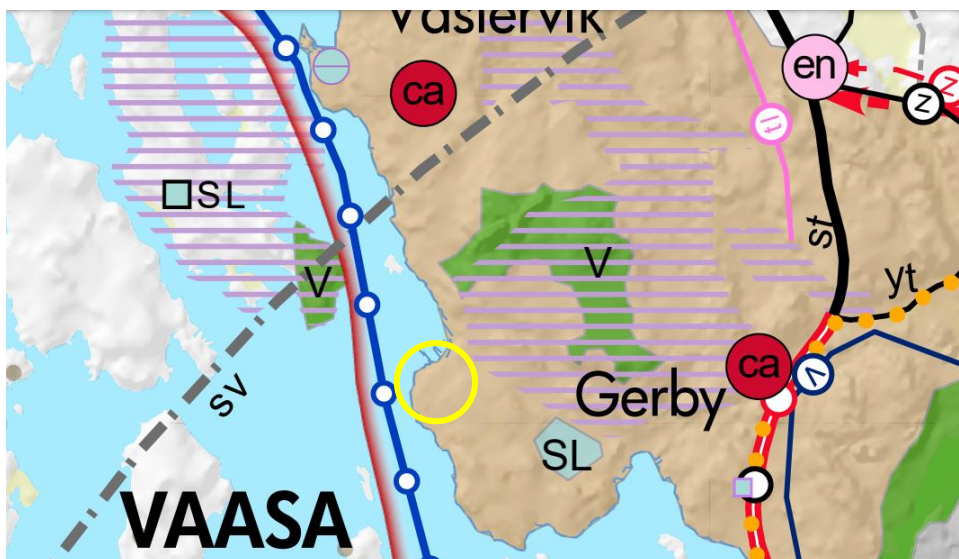
Kaava-alueella on 11.9.2020 astunut voimaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), sijaiten lähellä Gerbyn ja Västervikin lähipalvelukeskuksia sekä Gerbyn maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi merkittyä aluetta. Näiden alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät.



Kaavoitus • Planläggningen

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

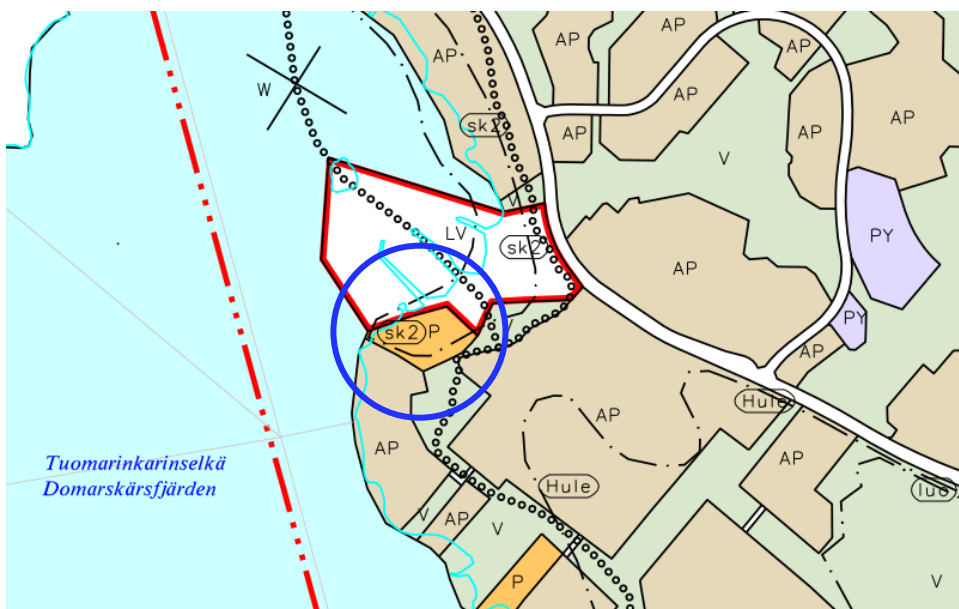
ak1114 Villa Gerby
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

YLEISKAAVA

Kaava-alue sijaitsee 13.12.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavan 2030 kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaalla (sk-2) ja palvelujen, kaupan ja hallinnon alueella (P). Kaavamerkinnällä alueen katsotaan vaalivan rakennusperintöä pitämällä se tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muuttaessa sen erityisten arvojen säilymisestä on huolehdittava. Näiden periaatteiden lisäksi alue on varattu pääosin julkisille ja yksityisille palveluille. Ympäröivä alue on venesatamaa (LV) ja pientalovaltaista asuinalueita (AP).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa 15.06.2009 kaupunginvaltuuston hyväksymä ja 12.8.2009 lainvoiman saanut asemakaava nro 946. Kiinteistö 31-103-1 on

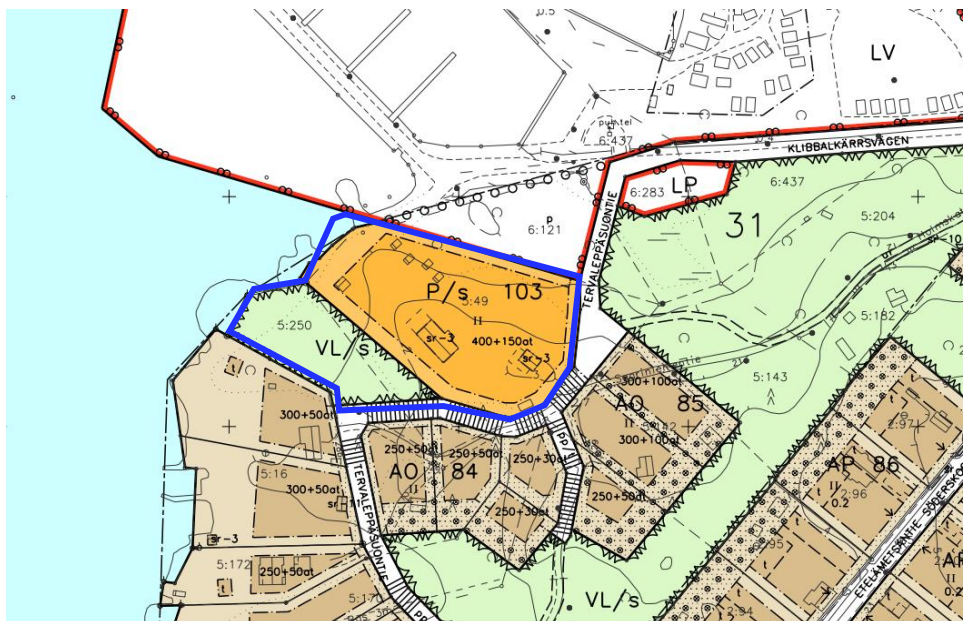


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114

palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (P/s). Alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet sekä vanhaan huvila-asetukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat tulee säilyttää. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne muodon, rakennusmateriaalien ja värityksen osalta sopeutuvat vanhaan huvilamiljööseen. Aluetta tulee kehittää siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta. Tällä kiinteistöllä on rakennusoikeutta 550 k-m², josta 400 k-m² on tarkoitettu palvelurakennuksille, ja 150 k-m² autosuoja- ja taloustilaa. Sallittu kerrosluku on 2. Kiinteistö 31-9903-8 on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Aluetta tulee kehittää sen luontotyyppin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien tai pikkutikan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai alueen luontoa muuten muuteta. Kiinteistö 402-5-49 on määritelty vesialueeksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on sinisellä merkitty alustava asemakaavan muutosalueen rajaus. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Kiinteistössä 31-103-1 ohjataan rakentamista seuraavasti: Sallitun rakennusalan mukaisesti rakennukset eivät saa olla kiinni tontin rajassa. Voimassa olevan kaavan mukaisesti kiinteistössä on kaksi suojelumerkinnällä osoitettua rakennusta, Villa Gerby ja sen piharakennus (sr-3). Tällaiset rakennukset on määritelty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamistai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusoikeudesta.

Tervaleppäsuontie on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- kaava-alueesta tehtävä luontoarvojen inventointi (2021)
- museotoimen inventointi (2007)

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

kaavoitus, kiinteistötoimi, talotoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähkö Oy/ sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan ympäristöseura, TELIA, TUKES, Gerby-Västervik hembygdsförening - kotiseutuyhdistys r.f., Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.)

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Kaavoituksen eteneminen:



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114



Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

2. KAAVALUONNOS (valmisteluvaiheen kuuleminen)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1114 Villa Gerby
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää **valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen** (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

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

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

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

Sopimukset

Asemakaavan muuttamiseksi ei tarvita sopimuksia, kun maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Aikataulu

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2021 aikana ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2022.

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Anna Myllymäki, puh: 040 152 7784

anna.myllymaki@vaasa.fi

Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. 040 508 1003 kati.vuohijoki@vaasa.fi

Kaava-assistentti May Wikström, puh: 040 170 3905 may.wikstrom@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160, kaavoitus@vaasa.fi

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

ak1114 Villa Gerby
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.06.2021
www.vaasa.fi/ak1114