

Asemakaava nro 1120
Pikitehtaankatu 28
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.6.2021

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Suunnittelun kohde

Kaavamuutosalue sijaitsee Palosaarella, Varisselänkadun ja Pikitehtaankadun risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 905-18-2-25, jolla sijaitsee entinen Palosaaren työväentalo.

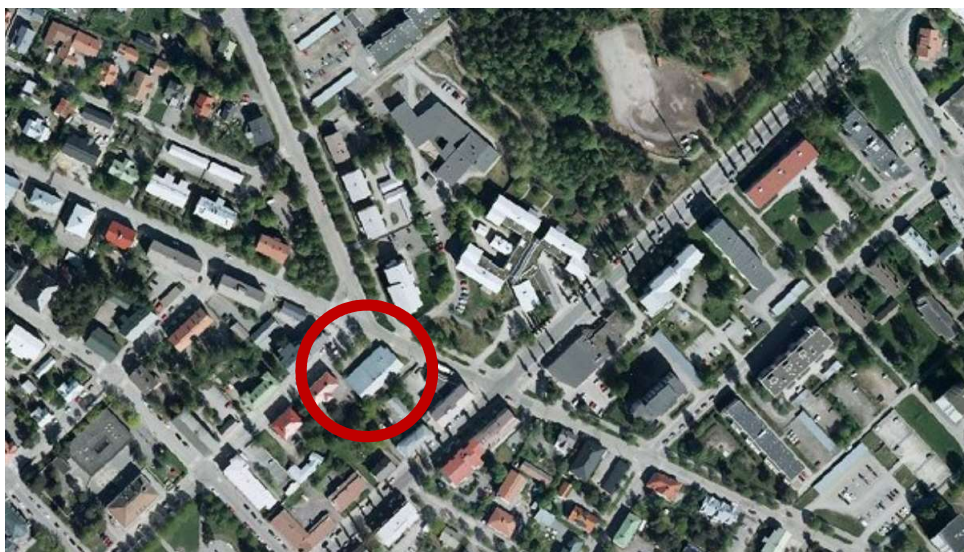
Kaava-alueelta on matkaa Palosaaren torille noin 250 metriä ja Vaasan kauppatorille noin 2500 metriä.



Kaava-alueen sijainti



Yllä olevassa kuvassa asemakaavoitettava kiinteistö on merkitty opaskartalle



Yllä olevassa kuvassa asemakaavoitettava kiinteistö on merkitty vuoden 2018 ortoilmakuvaan.

Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Asemakaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta korvata nykyinen rakennus ympäristöön sopivalla asuinkerrostalolla. Kiinteistöllä oleva entinen Palosaaren työväentalo inventoidaan ja sen arvot tutkitaan osana asemakaavaprosessia.

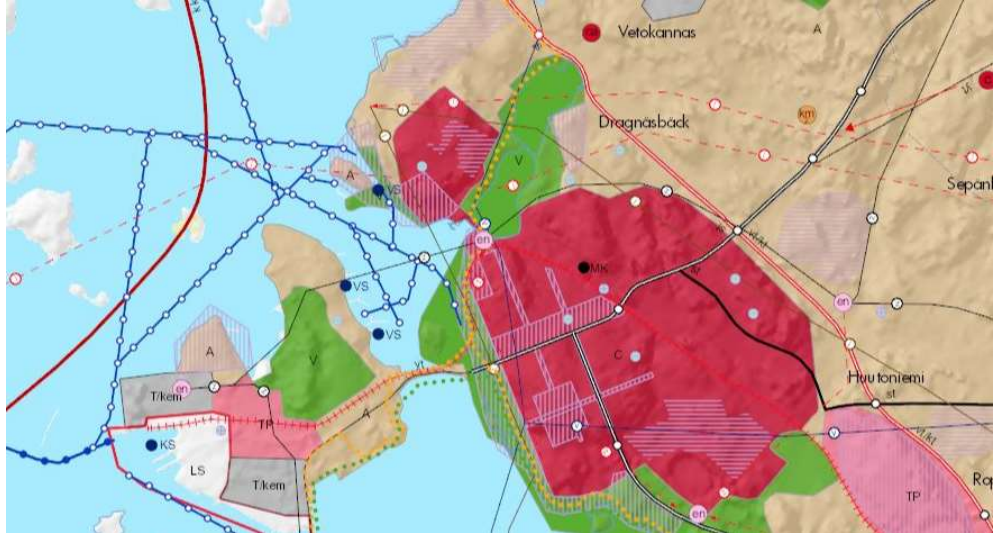
Vireilletulo

Asemakaavan muutos tulee vireille suunnittelujaoston päätöksellä, kun se hyväksyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C). Se sijaitsee Palosaaren ja Vikingan kaupunginosien rajakohdassa. Niistä molemmat on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi. Arvot liittyvät alueiden historiaan huvila-alueena.

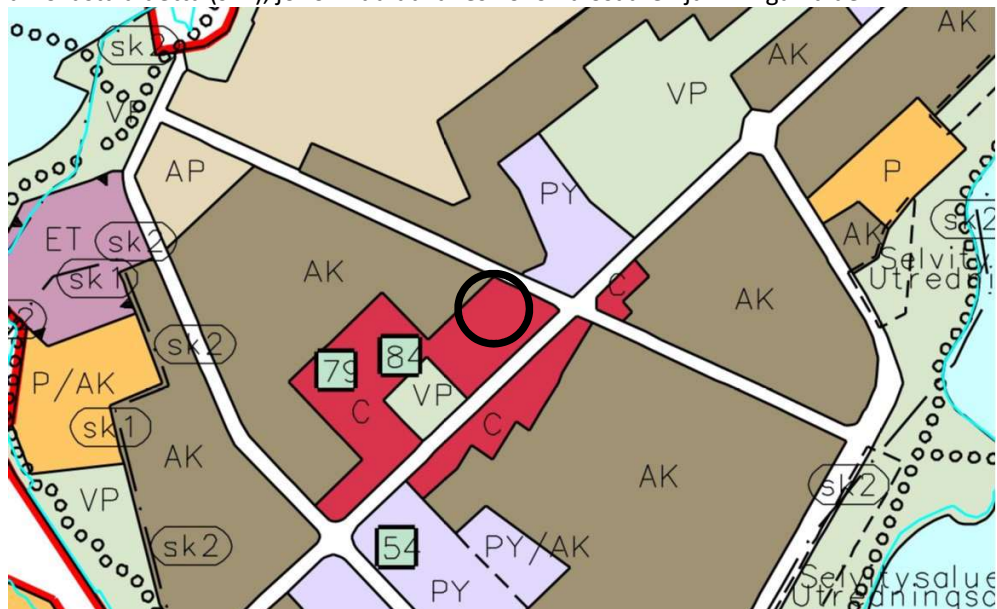


Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

VAASAN YLEISKAAVA 2030

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C): *Alue varataan Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskusta-alueelle soveltuvalla asumisella sekä ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

Kaavoitettava alue on osa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta (sk2), johon kuuluu lähes koko Palosaaren ja Vikingan alue.

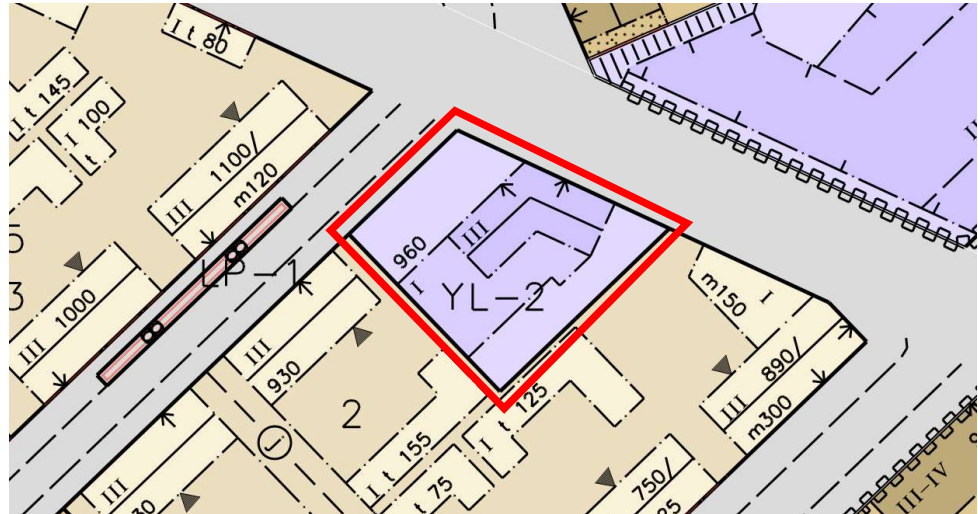


Ote Vaasan yleiskaavasta. Kuvaan on merkitty kiinteistö, jota asemakaavan muutos koskee

ASEMAKAAVATILANNE

Kaavoitettavalla kiinteistöllä on voimassa asemakaava 658, joka on vahvistettu vuonna 1987. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-2), jolla *rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu tai rappaus ja rakennuksella tulee olla harjakatto, jonka räystään leveyden tulee olla 30-50 cm.*

Asemakaavassa on mahdollistettu työväentalon korvaaminen Varisselänkadun katulinjaan kiinni rakennettavalla pohjamuodoltaan tylpän kulman muotoisella 3-kerroksisella rakennuksella, jossa olisi pihan puolella myös 1-kerroksinen osa.



Kaavarajaus merkitty punaisella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkarttaan.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Alueella tehdyt luontoselvitykset
- Kiinteistöllä olevan rakennuksen inventointi (laaditaan kaavatyön kuluessa)

Muita selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Palosaaren asukasyhdistys ry, Vikingan Kyläyhdistys ry,
- Muut alueella toimivat yritykset ja yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

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

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

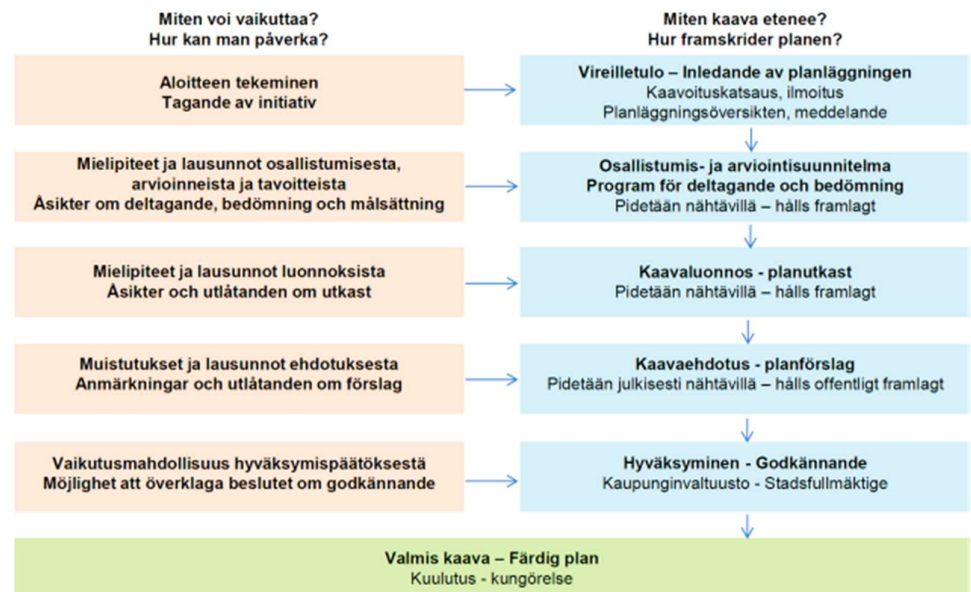
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Liikennevastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö

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 kaavoituksen kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.)

Asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä on mahdollista hyödyntää osallistumista tukevia työkaluja, kuten kyselyjä ja vuorovaikutustilaisuuksia.

Kaavoituksen eteneminen:



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 täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1120

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.

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

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan

kaavaselostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- liikenteeseen ja pysäköintiin
- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- sosiaalisiin olosuhteisiin (kuten asuin ympäristön viihtyisyys)

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 kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2022.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta:

www.vaasa.fi/ak1120

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. 040 508 1003

kati.vuohijoki@vaasa.fi

kaavoitus@vaasa.fi

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 §