

Asemakaava nro 1050
Sundomin keskusta

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

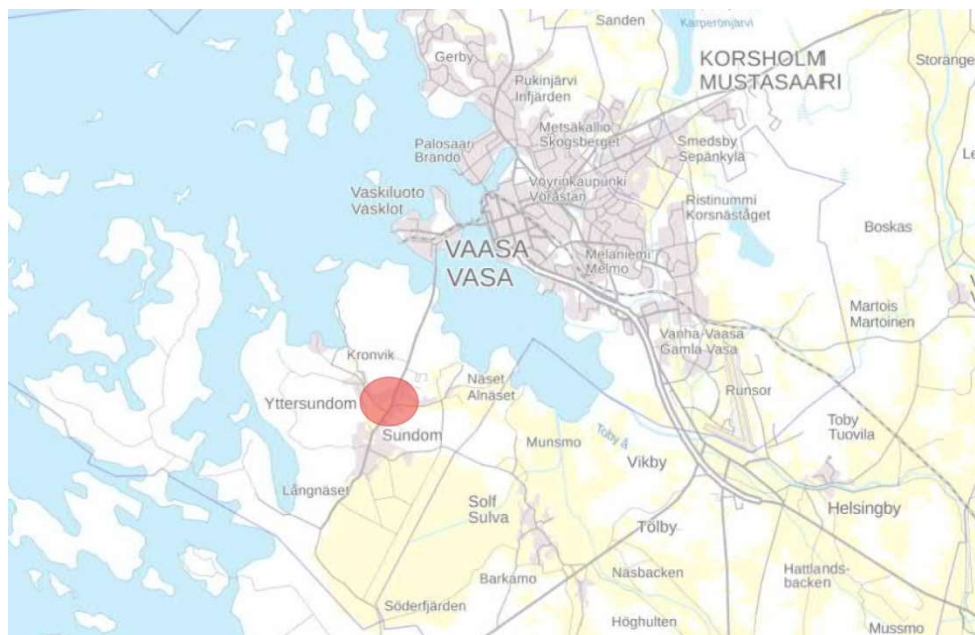
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

31.5.2022 (12.11.2020 päivätyn version)

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on Yttersundomissa sijaitsevien koulun, pappilan, ja kotiseutumuseon alueet sekä pappilan luoteispuolella sijaitseva senioreiden ja erityisryhmien asumisen ympäristö. Lisäksi alueeseen kuuluu Sundomin vanhan koulun alue ja sen länsipuolella oleva peltoaukea. Alueen pääväylä Sundomintie kulkee alueen keskellä.

Kaavoitettavalla alueella on muun muassa alakoulu, päiväkotia, kirjasto, pappila, museotoimintaa, yritystoimintaa sekä senioreiden ja erityisryhmien asumista. Alue on asemakaavoittamaton.



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelun tavoite

Kaavoitettava alue on ylemmillä kaavatasoilla määritelty Sundomin kylän keskukseksi. Tämän tavoitteen mukaisesti on tarkoitus luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja Sundomin palvelurakenteen kehittämiseksi. Lisäksi tutkitaan toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Kaavan tavoitteena on myös tukea arvokkaan kyläympäristön säilymistä. Sundom on hyvin säilynyt ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kylä, jonka maisemallinen

perusominaisuus on maiseman avoimuus. Tämän vuoksi on tärkeää sovittaa täydennysrakentaminen alueen rakennuskantaan ja maisemaan. Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään myös vanhan rakennuskannan arvot ja mahdollinen suojelun tarve.



Ortoilmakuva vuodelta 2021 kaava-alueesta ja lähiympäristöstä. Kuvaan on merkitty punaisella asemakaavan raja.

Vireilletulo

Asemakaava ja tonttijako on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.



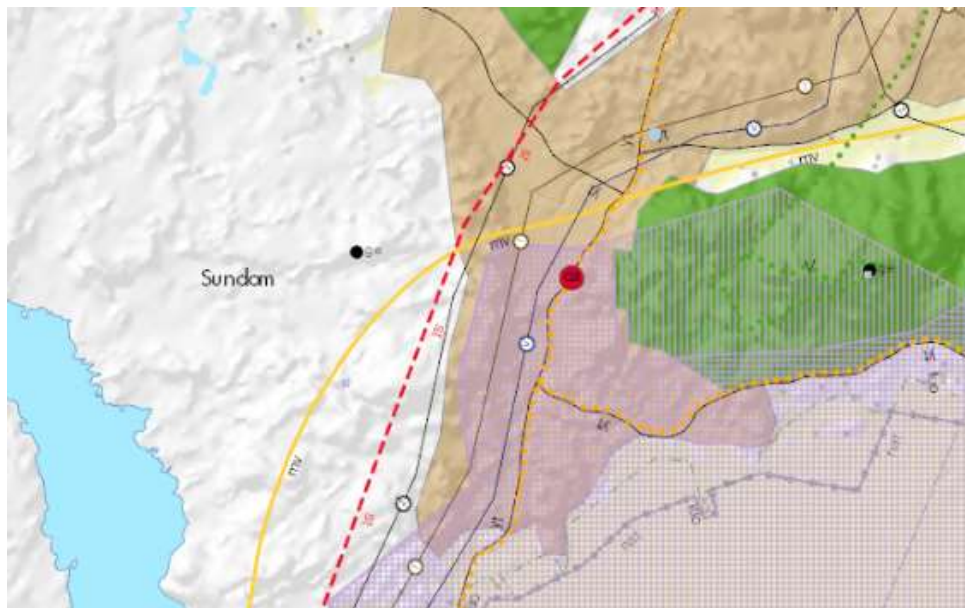
Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

Kaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja tuli voimaan 11.9.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040 korvasi Pohjanmaan maakuntakaavan ja sen vaihekaavat. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 sai lainvoiman 8.1.2022. Kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Yttersundomiin on osoitettu lähipalvelukeskus (ca). Idän ja etelän suunnassa lähimmät maakuntakaavaan merkityt lähipalvelukeskukset sijaitsevat Sulvalla ja Maalahdessa. Pohjoisen suunnassa lähimmät keskukset ovat Vaasan keskusta ja Suvilahti.

Östergränden ja Sundomin pappila on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. *”Myrgrundintien ja Näsintien väliin jäävällä yhtenäisellä alueella on hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa, kuten pappila, tuulimylly ja museo. Vanhat, säilyneet talot ovat 1800-luvulta tai 1900-luvun alusta. Alue on maiseman solmukohta ja tärkeä osa Sundomin identiteettiä.”*

Alueen länsipuolitse on esitetty ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus seututielle. (Sundomin ohikulkutie)

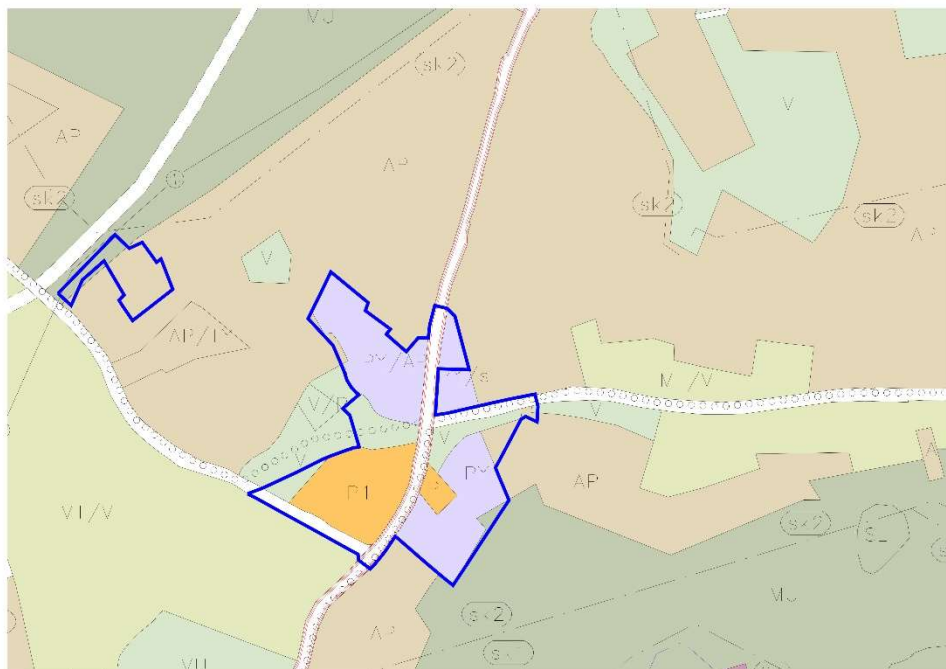


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Yleiskaava



Ote Vaasan Yleiskaavasta 2030. Kuvaan on merkitty sinisellä asemakaavan rajaus.

18.9.2014 vahvistuneessa Vaasan yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty Sundomin keskukseksi.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P):** Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- **Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue (P1):** Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY):** Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) / Pientalovaltainen asuntoalue (AP):**
 - PY: Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
 - AP: Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- **Virkistysalue (V):** Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön.
- Virkistysalueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Reitti on merkitty Ådranin valtaojan varrelle.



Kaavoitus • Planläggningen

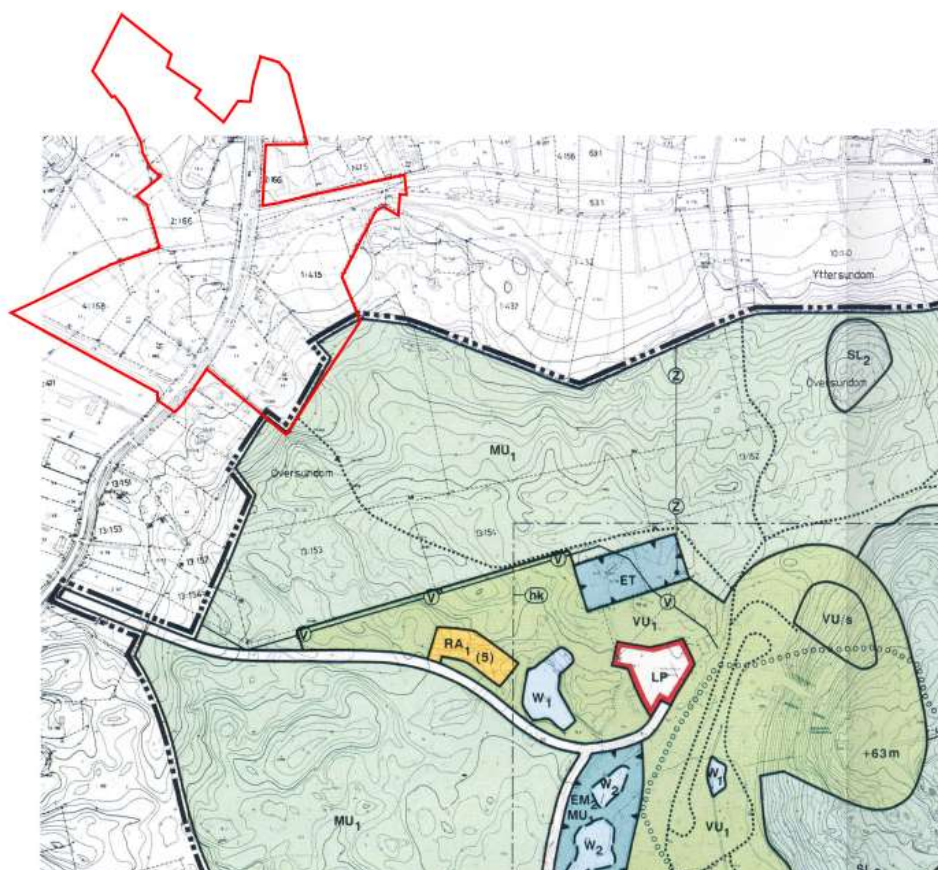
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Sundom on yleiskaavallisesti pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaista sekä pientalovaltaista aluetta. Vähittäiskaupalle ja muille palveluille on osoitettu niukasti alueita. Yttersundomin lisäksi vain Översundomissa on palvelujen, kaupan ja hallinnon alue ja se on pinta-alaltaan huomattavasti pienempi. Seuraavaksi lähimmät palveluille ja kaupalle osoitetut alueet ovat Myrgrundissa ja Vaskiluodossa.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää aluetta (sk2), jolla *Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.*

Alue rajautuu lounais- ja luoteissivuiltaan peltoaukeisiin, joista lounaisen puoleisen on yleiskaavassa suunniteltu jäävän avoimeksi alueeksi. Se on osoitettu Maatalous- ja virkistysalueeksi (MT/V). Luoteispuoleinen peltoaukea on määritelty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Idässä alueen ulkopuolelle rajautuu Öjbergetin alue, joka on määritelty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä luonnonsuojelualueeksi (SL). Öjbergetin osalta on voimassa osayleiskaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä, kts alla.



Ote Öjbergetin osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty punaisella asemakaavan rajaus.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Asemakaava-alue rajautuu Öjbergetin osayleiskaava-alueeseen. Pieni osa asemakaavoitettavasta alueesta on Öjbergetin osayleiskaavan rajauksen sisällä. Kaava on vahvistettu 12.11.1998 ympäristöministeriössä.

Asemakaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäistöarvoja (MU₁):**

Maa- ja metsätalousalue, jolla varsinaisen käytön ohella tulee kiinnittää huomiota luonnonarvoihin ja jolla ulkoilun ohjaamiseksi osoitetaan erikseen hiihtourat ja ulkoilureitit levähdyspaikkoihin. Alue kuuluu Öjbergetin rinnemetsiin. Alueella on rakentaminen kielletty. Alueella on lisäksi voimassa RakL 124a §:n mukainen toimenpidekielto. Alueella on RakL 135 §:n nojalla kielletty maankamaran kaivaminen. louhiminen ja tayttöminen sekä yli 1 ha:n suuruiset uudistushakkuut. Hakkuualueille on välittömästi istutettava alueelle luonteenomaisia puulajeja.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Sundomin keskustan asemakaava (ak1050), kaupallisten vaikutusten arviointi 2021 (Finnish Consulting Group Oy)
- Sundomin rakennusinventointi 1996-2003 (Pohjanmaan museo)
- Sundomin keskustan inventointi 2013 (Pohjanmaan museo / Viljanen Rossi, Ruusa)
- Sundomin keskustan inventointi – täydennys 2021 (Vaasan kaupunki, kaavoitus)
- Vaasan kaupunki – kulttuuriympäristöselvitys 2010 (Vaasan kaupunkisuunnittelu)
- Vaasan Sundomin luontoselvitys 2018 (Vaasan kaavoitus / Nyman, Jan; Lahti, Laura; Kiviluoma, Tuomas)
- Happamat sulfaattimaat ja hulevedet, täydennys luontoselvitykseen 2021 (Vaasan kaupunki, kaavoitus)
- Sundom Byaplan 2001 (Sundom Bygdeförening r.f.)
- Sundom Byaplan 2012 (Andersen, Matts / Glad, Agneta et al.)
- Sundoms historia 1 – Byn som steg ur havet (Nygård, Bertel)
- Sundom folkskola 1892-1952, historik (Hagman, Ragnar)

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat tilat 905-427-19-4 (Pappila); 905-427-32-0(verstas) 905-427-1-534 (liikekiinteistö) ; 905-427-1-252 (liikekiinteistö); 905-427-39-0 (liikekiinteistö), 905-427-4-168 (peltoalue), 905-427-1-460 (ajorasite Kårkullan tontille) sekä 427-40-2 (Kårkullan alue).

Kiinteistöistä 905-427-4-96 ja 905-427-3-119 osa muutetaan asemakaavalla katualueeksi (nykyinen katulinjaus). Muu osa kiinteistöistä jää asemakaavarajauksen ulkopuolelle.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Sundomin aluetoimikunta
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Kaupunginhallituksen konsernijaosto, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Perusopetus, Varhaiskasvatus, Vammaisneuvosto, Kirjastotoimi, Liikuntapalvelut
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan hyvinvointialue, Pohjanmaan poliisilaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, EPV Alueverkko Oy, Anvia telecom, Viria, Fingrid Oyj.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1050 Sundomin keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

**Osallistumisen ja
vuorovaikutuksen
järjestäminen**

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

ak1050 Sundomin keskusta
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2022
www.vaasa.fi/ak1050

Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutus käytännön 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.

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

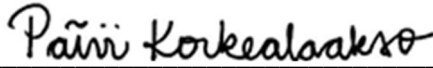
Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää **valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen** (MRL 188 §). Valitus oikeudesta 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 ympäristöön • 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	Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.
Aikataulu	Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2022. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1050
Yhteystiedot	Kaavoitusinsinööri Gun-Mari Back 040 706 4514 gun-mari.back@vaasa.fi Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki 040 508 1003 kati.vuohijoki@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 §

