



Asemakaava nro 1130  
Karhuntie

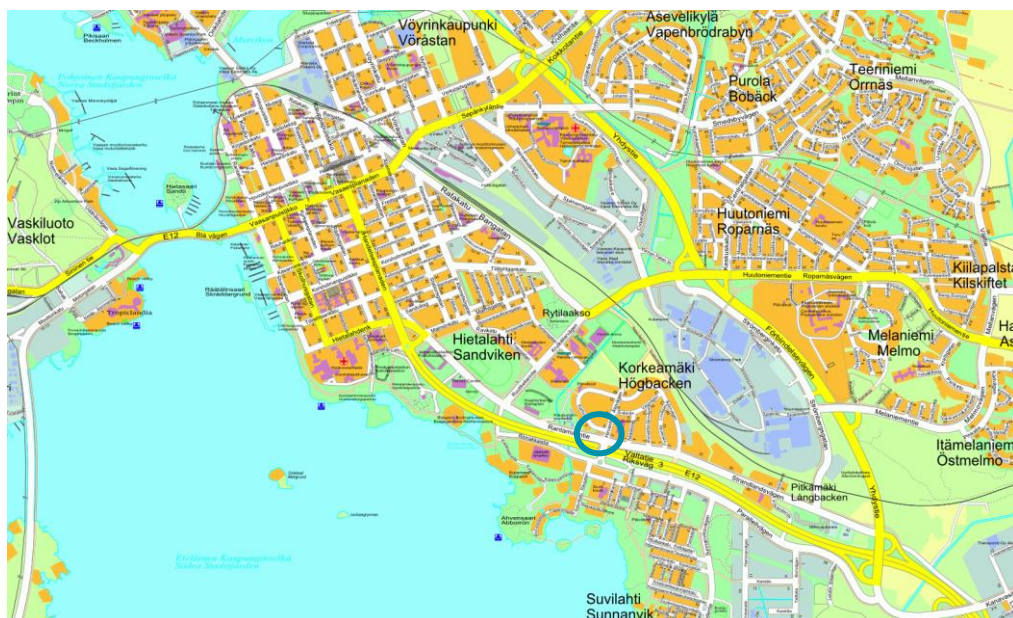
## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.1.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta [www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)

**Suunnittelun kohde** Asemakaavoituksen kohteena on Korkeamäen asuinalueella, kaupunginosassa 25 kortteli 16 sekä sen viereinen yleinen alue 25-9906-101. Kaavoitettava alue sijoittuu Karhuntien alkupäähän Korkeamäen risteysalueen tuntumaan. Alueella on toimintansa lopettaneen ostoskeskuksen tontti (2582 m<sup>2</sup>) ja viereinen pysäköintiin kaavoitettu alue (2364 m<sup>2</sup>), pinta-alaltaan yhteensä 4 946 m<sup>2</sup>.



*Kaavoitettavan alueen sijainti*



### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1130 Karhuntie  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023  
[www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)

**Suunnittelun tavoite** Alueelle on voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen tavoitteena asemakaavoittaa pääosin asuntorakentamiseen varattua korttelialuetta. Alueen palveluiden turvaamiseksi pyritään lisäksi osoittamaan kerrosalaa vähässä määrin myös lisäpalveluille.

Kaavamuutoksella tavoitellun rakentamisen mahdollistamiseksi kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota uudisrakennusten sijoitteluun ja läheiseltä moottoritieltä kantautuvan liikennemelun torjumiseen. Lisärakentamisen soveltuvuus ympäröiviin alueisiin ja kaupungin sisääntuloväylältä avautuvaan näkymään ovat myös aiheita joita kaavatyössä arvioidaan.

Alueen halki kulkeva kevyen liikenteen yhteys on mahdollisuuksien mukaan tavoitteena säilyttää.



**Vireilletulo** Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaavoituspäätös on tehty Kaupunkiympäristölautakunnassa 30.11.2020 kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä.



## Kaavoitus • Planläggningen

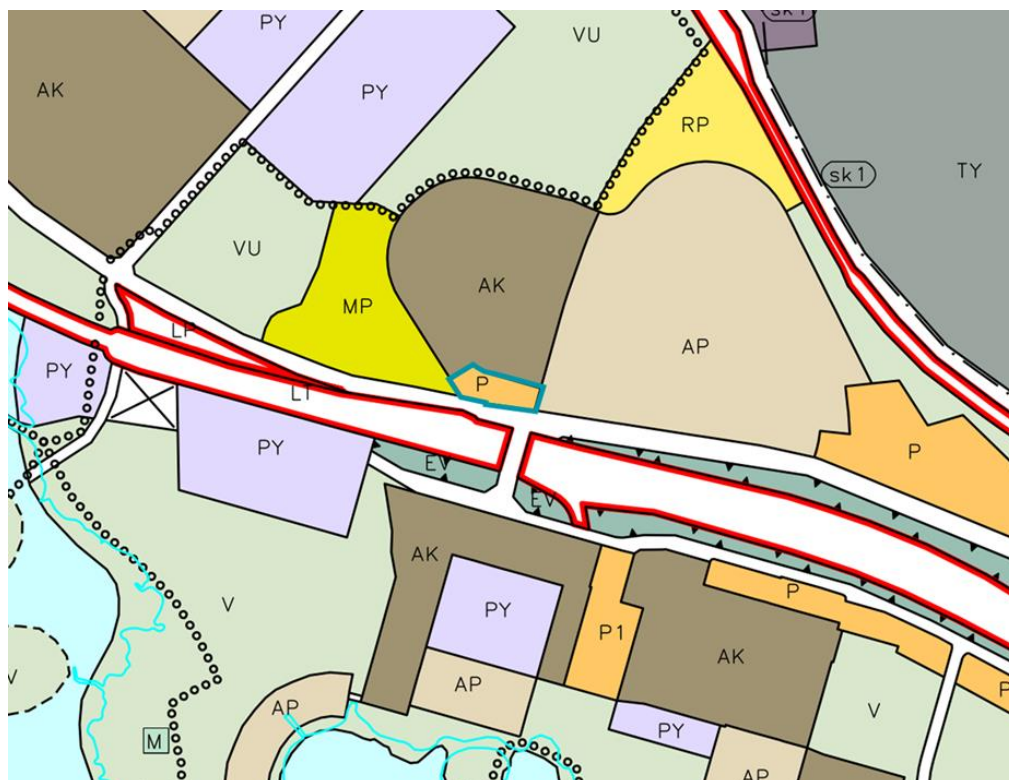
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1130 Karhantie  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023  
[www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)

## Kaavatilanne

## YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Yleiskaavassa alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

## ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Kiinteistöllä 905-25-16-1 on voimassa asemakaava nro 346, joka on vahvistettu sisäministeriössä 17.4.1964. Kaavassa kiinteistön käyttötarkoitus on AL<sup>1</sup>; myymälätontti, jolle saadaan rakentaa yksi ainakin E-luokan mukainen, enintään 2-kerroksinen asuin- ja myymälärakennus sekä yksi ainakin E-luokan mukainen talourakennus. Tontin alasta saadaan enintään 1/5 rakentaa. Rakennus on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennuksen sijoituksen hyväksyy kaupungin maistraatti. Katon kaltevuus saa olla enintään 30°. Tontille on varattava yksi autopaikka/asunto ja liiketiloja varten yksi autopaikka



## Kaavoitus • Planläggningen

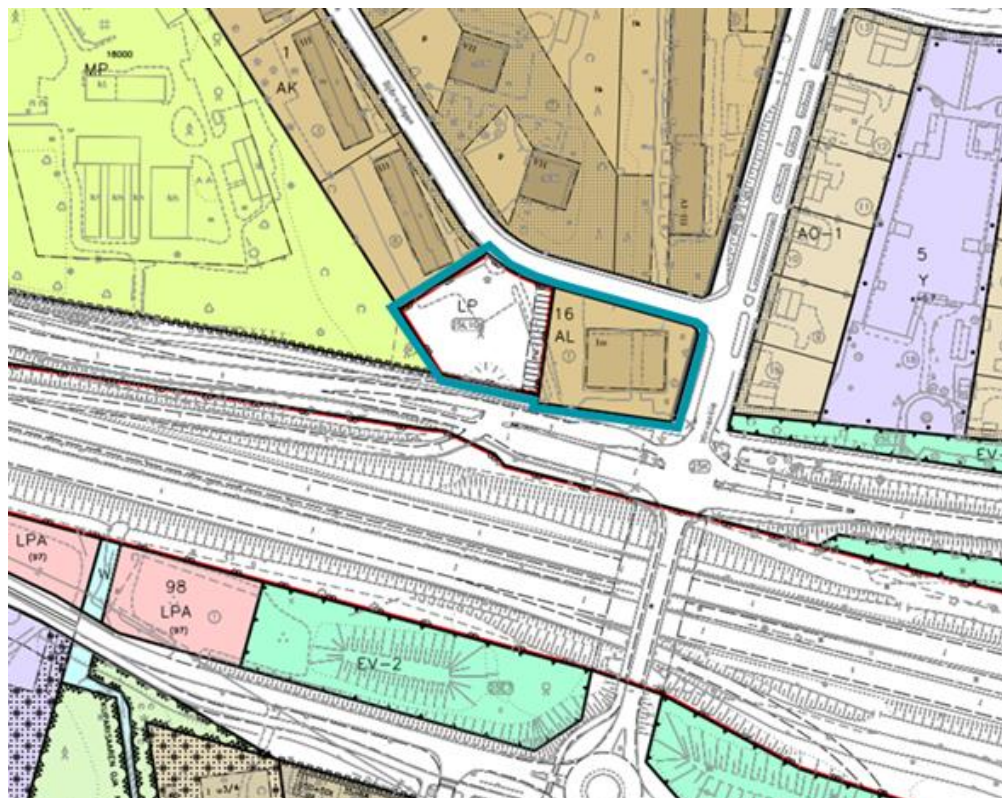
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1130 Karhantie  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023  
[www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)



kutakin täyttä kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti ja näistä on autosuojiksi varattava vähintään 25% ja vähintään yksi.

LP-alueella 905-25-9906-101 on voimassa asemakaava nro 724, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1988. Alue on kaavoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jonka eteläreunalla merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



*Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (ajantasa-asekaava), johon on kaavoitettava alue rajattuna.*

### Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Korkeamäen luontokartoitus. Kaavoitus 2022.
- Melu- ja värinäselvitys. Sitowise 2023 (valmistuu tammikuun loppuun mennessä). Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

### Maanomistus

Entisen ostoskeskuksen tontti on yksityisomistuksessa ja yleisen alueen omistaa Vaasan kaupunki.



### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1130 Karhuntie  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023  
[www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)



## Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat ja yritykset.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:  
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Konsernihallinto, Ympäristötoimi ja Vaasan Vesi.
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:  
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan museo, Puolustusvoimat/Logistiikkalaitos, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, Vaasan Sähkö Oy/Sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy/Kaukolämpöyksikkö, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Lohde Oyj, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Korkeamäen asukas yhdistys ja Suvilahtiseura ry.

## Vaikutusten arviointi

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

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

## Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri toimialojen edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa, mikäli he eivät itse ilmaise etteivät myöhemmissä vaiheissa näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

## Sopimukset

Kaavamuutoksen hakijan kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimus, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.11.2022. Hankekaavana laadittava asemakaavan muutos edellyttää lisäksi kaupungin ja maanomistajan välillä solmittua maankäyttösopimusta.



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1130 Karhuntie  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023  
[www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)



## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

### Miten voin vaikuttaa?

Mielipiteet ja lausunnot osallistumisesta, arvioinneista ja tavoitteista  
Asikter och utlåtanden om deltagande, bedömning och målsättning

Mielipiteet ja lausunnot luonnoksista  
Asikter och utlåtanden om utkast

Muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta  
Anmärkningar och utlåtanden om förslag

Valitusmahdollisuus hyväksymispäätöksestä  
Möjlighet att överklaga beslutet om godkännande

### Miten kaava etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Program för deltagande och bedömning  
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaluonnos - planutkast  
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaehdotus - planförslag  
Pidetään julkisesti nähtävillä – hålls offentligt framlagt

Hyväksyminen - Godkännande  
Kaupunginvaltuusto - Stadsfullmäktige

Valmis kaava – Färdig plan  
Kuulutus - kungörelse

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Oas) (MRL 63 §, MRA 30 §)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla 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.

Kaavoitukselle on mahdollista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman 14 päivän nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutus käytännön mukaisesti (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet ja verkkosivuilla [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus)).

### Kaavaluonnos (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään 14 päivän ajan nähtävillä kaavoituksessa ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutus käytännön mukaisesti. Lisäksi tarvittaessa tullaan järjestämään vuorovaikutustilaisuus, jossa osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

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).



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1130 Karhuntie  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023  
[www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)

**Kaavaehdotus** (MRL 65 §, MRA 27 §)

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

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

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

**Asemakaavan hyväksyminen** (MRL 52 §)

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää valitus Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

**Aikataulu**

Asemakaavoitus käynnistyy alkuvuonna 2023 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden loppuun mennessä.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivulta [www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)

**Yhteystiedot**

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757  
[paivi.korkealaakso@vaasa.fi](mailto:paivi.korkealaakso@vaasa.fi)

Kaavasuunnittelija Eija Kangas, puh: 0400 961 090  
[eija.kangas@vaasa.fi](mailto:eija.kangas@vaasa.fi)

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto: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 | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1130 Karhentie  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023  
[www.vaasa.fi/ak1130](http://www.vaasa.fi/ak1130)