

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Kuulahdenkadun asemakaavamuutos ja tonttijako

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään 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-sivuilta: [www.vaasa.fi/ak1103](http://www.vaasa.fi/ak1103).

### Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vaskiluodossa Kuulahden rannalla. Alue käsittää Kuulahdenkadun puoleisen rannan vanhan huvila-alueen, Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevat vanhat venevajat sekä metsän läpi Kaarlentietä Niemelläntielle kulkevan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit. Kaavamuutos ja tonttijako koskevat seuraavia tontteja: 905-14-23-8, 905-14-23-9, 905-14-23-10, 905-14-23-11 sekä vuokra-alueita: 00852, 00843, 00844, 04179, 05308, 04915 ja 00384. Lisäksi alueeseen kuuluu puisto- ja vesialueita. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 15 hehtaaria.



*Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.*

### Suunnittelun tavoite

Kaavoitettavalla alueella olevien huviloiden käyttötarkoituksimerkintä päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta asumisen mahdollistavaksi. Huvila-alueen rakennusten, rakennelmien ja pihapiirien sekä Suomen Sokerin puoleisen rannan venevaja-alueen arvot sekä suojelun tarve selvitetään.



### Kaavoitus • Planläggningen

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

Vaskiluodon osayleiskaavassa 2040 on tutkittu saaren liikenteellisiä kehittämistarpeita kokonaisuutena. Tässä yhteydessä on havaittu tarve päivittää Vaskiluodon metsässä kulkevien auto-, kävely- ja pyöräilyliikenteen reitistöjä.

Liikennejärjestelyjen osalta kaavamuutoksella mahdollistetaan kaavallisesti reittejä, joita on suunniteltu Vaskiluodon osayleiskaavassa ja Vaskiluodon metsän yleissuunnitelmassa. Kaksi reittimuutosta on jo toteutettu: Ajoneuvoliikenne ohjataan huvila-alueelle Kaarlentien kautta sekä Vaskiluodon metsän läpi kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti. Reittimuutoksien tavoitteena on parantaa Vaskiluodon metsän virkistysmahdollisuuksia ja liikkujien turvallisuutta sekä tarjota nopea ja suora kevyen liikenteen yhteys Keskustasta Suomen Sokerin alueelle ja viereisille työpaikka-alueille. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan alkuosa uudesta Kuulahdenkadulta kohti saaren pohjoisosaa jatkuvasta kävely- ja pyöräilyliikenteen reittiyyhteystä, jonka tulee soveltua pelastustieksi.

**Vireilletulo** Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020, jonka kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt kokouksessaan 10.12.2019. Vireilletulosta ilmoitettiin 1.3.2020, kun kaavoituskatsaus on julkaistu.

**Kaavatilanne** POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040



*Asemakaavan muutosalueen alustava sijainti maakuntakaavassa.*

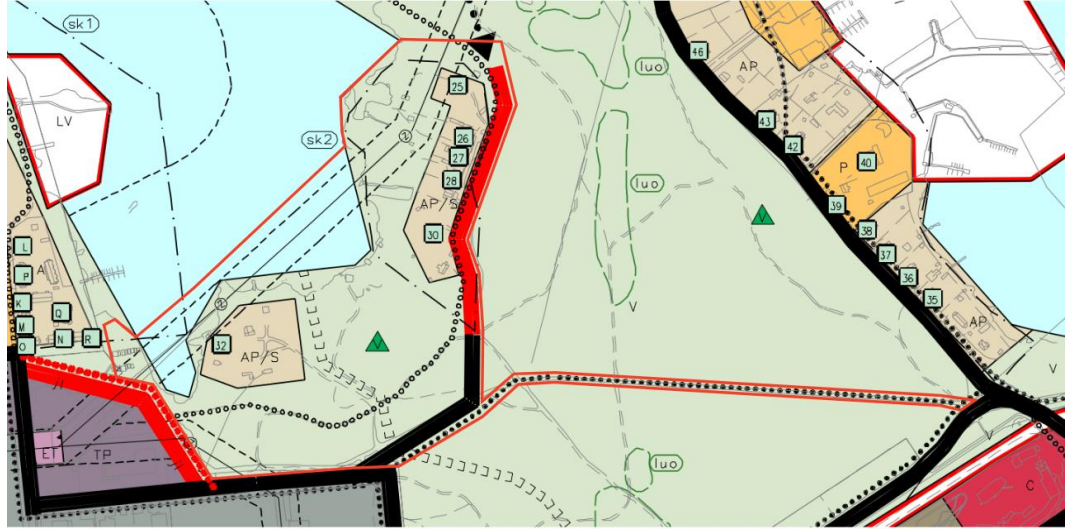
Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on virkistysaluetta (V), ja alueen pohjoisosaa halkoo voimansiirtojohto (z) lounais-koillis-suuntaisesti.



**Kaavoitus • Planläggningen**

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 40 188 4187  
kaavoitus@vaasa.fi

## VASKILUODON OSAYLEISKAAVA 2040



*Asemakaavan muutosalueen alustava sijainti Vaskiluodon osayleiskaavassa.*

Vaskiluodon osayleiskaava 2040 on saanut lainvoiman 25.11.2022. Asemakaavoitettavalla alueella on osayleiskaavassa osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

- Virkistysalue (V): Alue varataan yleiseen virkistykseen ja alueella on sallittu sitä palveleva rakentaminen.
- Pientalovaltainen asuinalue (AP/s): Alue varataan pääosin asuinpientaloille.

*Pientaloalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäröivä miljö ja uudisrakentamisen ilme, korkeus ja tyyli tulee sovittaa yhteen alueen miljöön kanssa. Alueet sijoittuvat olemassa olevien vanhojen huviloiden rakennuspaikoille, jotka on osayleiskaavassa suojeltu s-merkinnällä alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä. Kuulahdenkadun varren huvilat on määritelty sk2-merkinnällä maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat ja alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueen suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia. Huviloista kuusi (numerot 25-28, 30 ja 32) on merkitty kohdesuojelumerkillä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai muuksi kohteeksi. Kohteen suojelutarpeet ja -taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy.*

Osayleiskaavatyössä on tutkittu saaren liikenteellisiä kehittämistarpeita kokonaisuutena. Kuulahdenkadun nykyinen osuus on määritetty osayleiskaavassa uudeksi



*tai merkittävästi parannettavaksi katuyhteydeksi.* Nykyisen katulinjan jatkeeksi on osoitettu kävely- ja pyöräilyliikenteen yhteystarve kohti saaren pohjoisosaa, ja reitityhteyden tulee soveltua pelastustieksi. Vaskiluodon metsän läpi länsi-itä-suuntaisesti kulkeva kevyen liikenteen yhteys on osoitettu *kävely- ja pyöräilyliikenteen reitiksi.* Sen Kaarlentien puoleinen alkuosa on merkitty *kokoojakaduksi.*

Virkistysalueella oleva jalkapallokenttä on merkitty *virkestyskohteeksi.* Metsässä Kaarlentietä kohti Kuulahtea etelä-pohjois-suuntaisesti on moottorikelkkailureitti ja ulkoilureitti mutkittellee Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välissä länsi-itä-suuntaisesti. Osittain vesialueella kaava-alueen pohjoisosaa halkoo voimalinja lounaiskoillis-suuntaisesti.

### ASEMAKAAVA



*Asemakaavan muutosalueen alustava sijainti asemakaavassa.*

Alueella on voimassa lainvoiman 8.7.1978 saanut asemakaava nro 497. Kaavoitettava alue on pääasiassa määritelty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL). Kaavarajaukseen kuuluu myös osa Kuulahdesta. Asemakaavan rantaviiva on määritelty kaavan laatimissajan tilanteen mukaisesti. Tämän jälkeen rantaviiva on vetäytynyt maankohoamisen vuoksi kauemmas merelle.

Huvila-alueella käyttötarkoituksmerkintä PL ei mahdollista asumista. Neljä vanhoista huviloista on ohjeellisilla rakennusaloilla, mutta yhdellekään huviloista ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Alueen kulkuväylät, Kuulahdenkatu mukaan lukien, eivät ole asemakaavassa katualueita, vaan *sijoitukseltaan ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja korttelin tai alueen osia.*



Nykyinen jalkapallokenttä on merkitty *ohjeelliseksi pallokentäksi*. Ilmajohdon nykyinen linjaus on merkitty *voimansiirtoalueeksi*.

### Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Karhunmaa, S. & T. Tarkkanen (2021). Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi. Ramboll.
- Kiviluoma, T., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Kuulahdenkadun asemakaava AK 1103 luontokartoitus 2021: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T. & J. Nyman (2019). Vaskiluodon osayleiskaavan huleve-siselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L. & J. Nyman (2016). Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Rakennusperinneselvitys (2000). Pohjanmaan museon ja Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Vaskiluodon liikenneselvitys: Vaskiluodon osayleiskaava (2018). Sitowise.
- Vaskiluoto: Kulttuurihistoriallinen selvitys (2019). Sitowise.

Muut mahdolliset selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

### Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistuksessa olevat huviloiden pihapiirien määräalat sekä Vaskiluodon voimailaitosalueelta koilliseen suuntautuvan ilmajohdon alue on vuokrattu yksityisille. Huvilatontti 905-14-23-8 on yksityisomistuksessa.

Alueella on voimassa rakennuskielto, koska tontit eivät ole voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Kaupunki laatii tarvittaessa sopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa osapuolten maankäyttötoiveista.

### Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Liikuntapalvelut, Vaasan Vesi.

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Aluehallintovirasto, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaskiluodon Voima Oy,



### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 40 188 4187  
kaavoitus@vaasa.fi

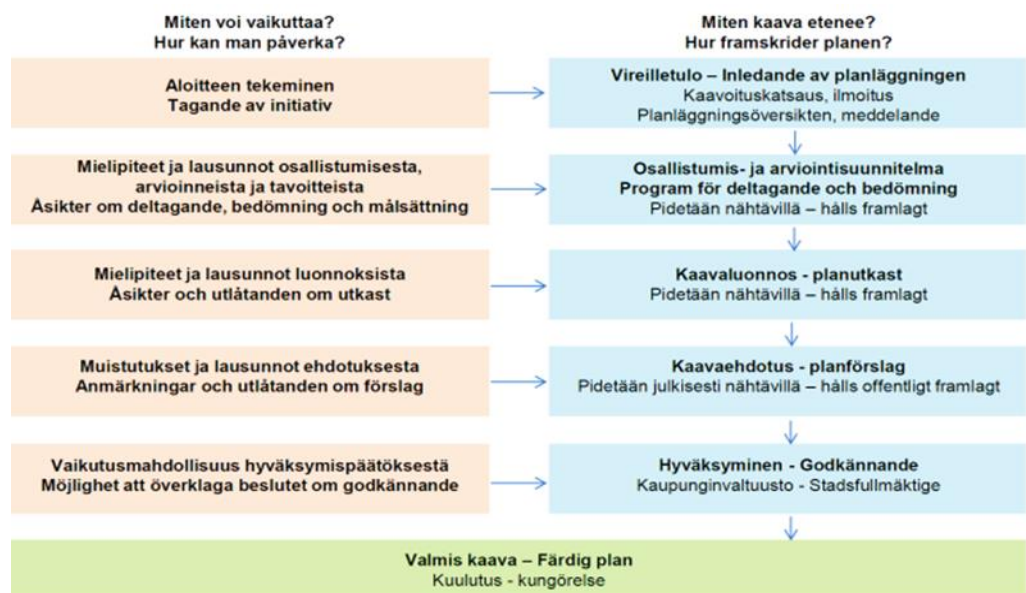
Suomen Turvallisuusverkot Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj, Museovirasto, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ry.

## Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ikka-Pohjalainen, Vasabladet), kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivuilla [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus). Kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille ilmoitetaan kirjeitse.

Asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä on mahdollista hyödyntää osallistumista tukevia työkaluja, kuten kyselyjä ja vuorovaikutustilaisuuksia. Viranomaisyhteistyö järjestetään prosessin aikana erikseen sovittavin neuvotteluin ja heiltä pyydetään erikseen lausunnot.

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun kaavoitusprosessin eri vaiheissa:



*Vireilletulo ja OAS (MRL 63 §, MRA 30 §)*

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk).

Osallisia kuullaan koskien asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

*Kaavaluonnos: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)*

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja nähtävillä asetettua kaavan luonnosta.



## Kaavoitus • Planläggningen

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

*Kaavaehdotus: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)*

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta.

Lausuntojen ja muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhalituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

*Lainvoimainen asemakaava (MRL 52 §).*

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan, ja valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

### Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- yhdyskuntatalouteen
- sosiaalisiin olosuhteisiin (kuten asuinympäristön viihtyisyys)
- ilmastomuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta.

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 2024. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/ak1103](http://www.vaasa.fi/ak1103).



**Yhteystiedot** Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. 040 508 1003  
[kati.vuohijoki@vaasa.fi](mailto:kati.vuohijoki@vaasa.fi)

Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen, puh. 040 758 6794  
[annukka.ilonen@vaasa.fi](mailto:annukka.ilonen@vaasa.fi)

Kaavoituksen kanslia, puh. 040 188 4187.  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijoiden kanssa etukäteen.

**Allekirjoitus**   
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

**Lakiviitteet** Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62–67 §, 188 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30–32 §

