

Asemakaava nro 1125
VÖYRINKAUPUNGIN KONEPAJA-ALUE
Asemakaavamuutos ja tonttijako

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

16.5.2023 (korvaa 10.10.2022 päivätyn version)

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/ak1125

Suunnittelun kohde

Kaavoitettava alue sijaitsee Vaasan keskusta-alueella Onkilahden rannassa. Alueen sijainti on keskeinen; etäisyys rautatieasemalta on alle 500 metriä ja Vaasan kauppatorilta alle kilometri. Kaavamuutoksen kohteena on tehdasalue, jolta Wärtsilän toiminta on poistumassa. Tehdasalueen lisäksi asemakaavassa on mukana Onkilahden rannan viher- ja vesialueita sekä katu-, rautatie- ja pysäköinti-alueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria.

Alue on ollut teollisuuskäytössä vuosikymmeniä. Se vapautuu kehitettäväksi muuhun käyttötarkoitukseen, kun Wärtsilä siirtää Järvikadulla olleet toiminnot Vaskiluodon uuteen tutkimus- tuotekehitys- ja tuotantokeskukseen Sustainable Technology Hubiin. Viimeiset Wärtsilän toiminnot poistuvat alueelta arviolta vuonna 2025.



Alustava asemakaavarajaus esitettynä opaskartalla (musta katkoviiva)



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125



Alustava asemakaavarajaus esitettyinä ortoilmakuvan päällä

Suunnittelun tavoite

Suunnittelun tavoitteena on kaupungin vetovoimaa lisäävä, kestävän kehityksen mukainen kokonaisuus, jossa hyödynnetään alueen keskeistä sijaintia, meren läheisyyttä ja historiaa. Asemakaavatyössä tutkitaan alueen muuttuvaa käyttötarkoitusta, mitoitusta ja kokonaisrakennetta. Tavoitteena on luoda monipuolista ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä niille, jotka asuvat ja työskentelevät alueella, mutta samalla myös luoda lisäarvoa Vaasan keskusta-alueen asukkaille ja muille alueen käyttäjille.

Nykyisin tehdasalue on suljettu. Yhdessä rautatiealueen kanssa se erottaa toisistaan kolme kaupunginosaa: Keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren. Tavoitteena on luoda kulkuyhteyksiä eri kaupunginosien välille, mutta lisäksi rakennetun kaupunkiympäristön ja viheralueiden välille.

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa on keskeinen. Alueella tehtävät muutokset vaikuttavat merkittävästi näkyviin Keskustasta, Vöyrinkaupungista ja Palosaarelta katsottuna. Tämän vuoksi tavoitellaan korkeatasoista kaupunkirakentamista. Alueella on useita suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää suojellut rakennukset ja turvata niiden pysyminen tarkoituksenmukaisessa käytössä.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

- Väestön onnellisuus (turvallisuus, elävyys, viihtyisyys, lapsiystävällisyys, hyvinvoinnin edistäminen, kansainvälistämisen edistäminen, vapaa-ajan ja kulttuurin mahdollisuudet)

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (Merellinen asuminen, monipuolinen asuntotarjonta, elinvoimaisen ja vireän kaupunkikeskustan kehittäminen)
- Työpaikkojen määrän kasvu (Osajien houkuttelu, tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoiminnan tukeminen ja kehittäminen verkostomaisesti)



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Hiilineutraali Vaasa

- Energiatehokkuus ja energiaviisuus, kestävien liikkumismuotojen kehittäminen, ilmastonmuutokseen sopeutuminen, viheralueiden ja viherrakentamisen monimuotoisuuden lisääminen

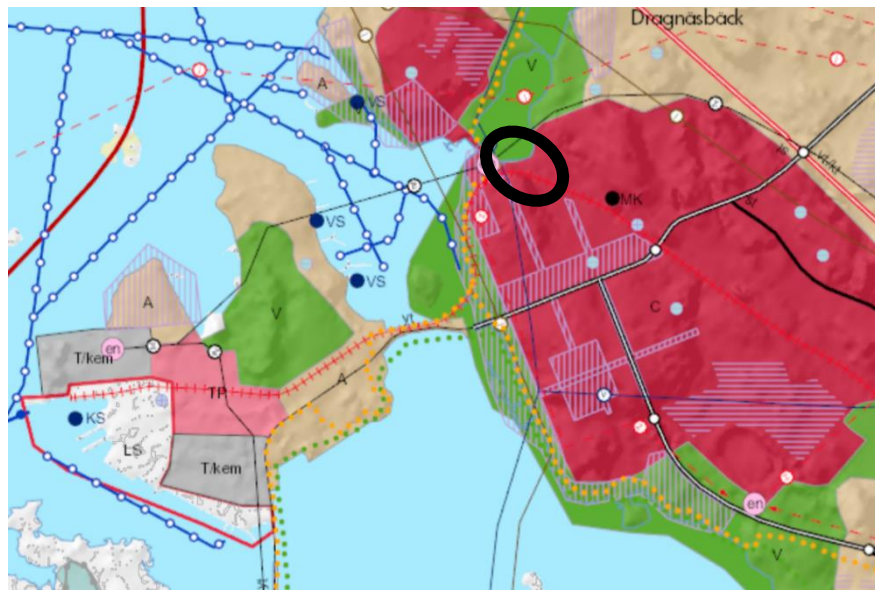
Vireilletulo

Vaasan kaupungin ja maanomistajan välinen aiesopimus Onkilahden alueen kehittämistä on hyväksytty kaupunginhallituksessa 15.6.2020

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021.

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Alueella on 11.9.2020 voimaan tullut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C) ja virkistysalueeksi (V).

Keskustatoimintojen (C) aluevarausmerkinnällä osoitetaan ”keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoinen.” Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: ”Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskusta sekä pyöräilyreitit keskustassa.”

Alueen eteläreunalla sijaitsee parannettavaksi merkitty rataosuus. Alueen halki kulkee voimansiirtojohto ja päävesijohto

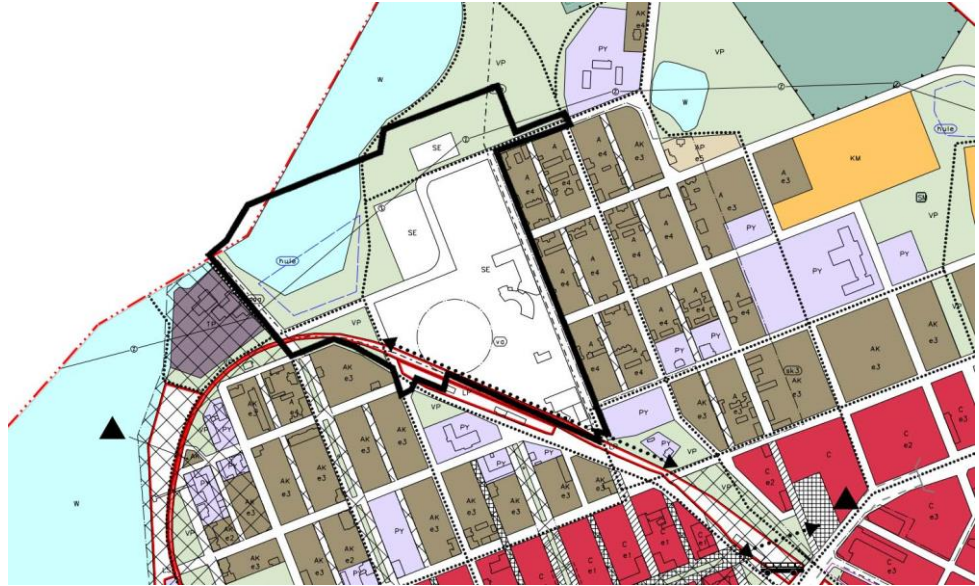


Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Keskustan osayleiskaava



Ote Keskustan osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty mustalla alustava asemakaavan raja.

Vaasan keskustassa on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä Keskustan osayleiskaava 2040. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Selvitysalue (SE):** Alue, jonka tuleva maankäyttö selvitetään ja ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavatyönä
- **Puistoalue (VP):** Alue varataan yleiseen puistokäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen
- **Vesialue (W)**
- **Rautatieliikenteen alue (LR)**

Lisäksi alueella on seuraavia määräyksiä ja merkintöjä:

- Alueelle on merkitty viisi **rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja vaalittavaa rakennusta**. Kohteen suojelutarve sekä – taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy.
- Radan varteen on osoitettu **jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve**.
- Puistoalueelle on merkitty **pyörätieverkoston pää- tai aluereittejä**. Reitit suuntautuvat alueelta kohti pohjoisia kaupunginosia, keskustan ruutu-kaava-alueita sekä keskustan rantapuistovyöhykettä.
- Alueen halki kulkee **voimalinja**.
- Alueelle on merkitty **vaara-alue (va)**, jonka lähiympäristöön ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, joiden tyhjentäminen poikkeustilanteessa on vaikeaa.
- Alue on määritelty **puhdistettavaksi/kunnostettavaksi alueeksi (saa)**, jonka maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



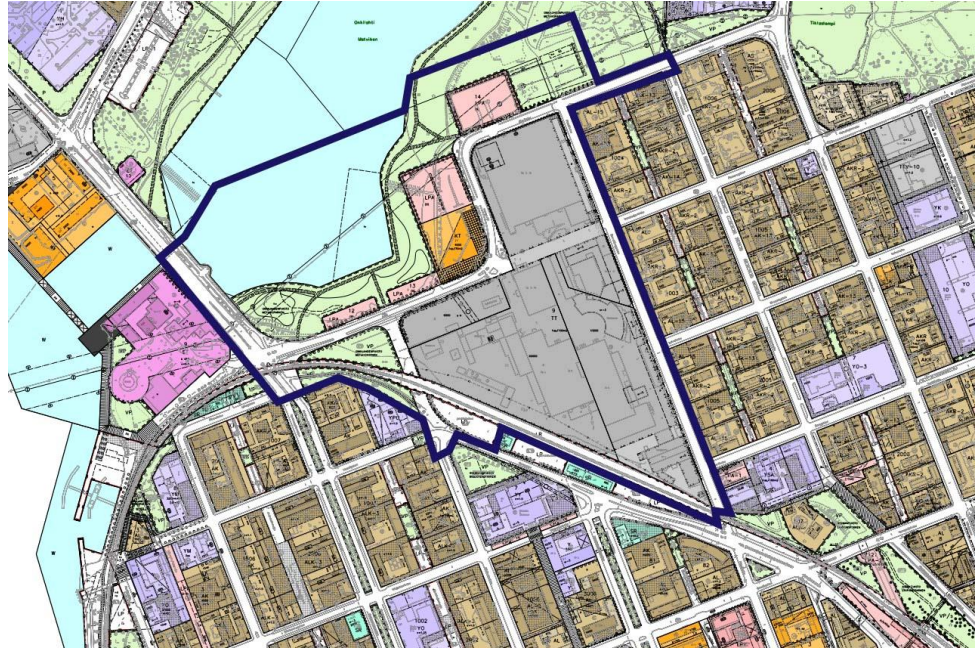
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

- Puisto- ja vesialueelle on määritelty **ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule)**
- Kaavoitettavan alueen koillispuolella sijaitseva Vöyrinkaupungin kaupunginosa on määritelty **maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi (sk3)**

Asemakaava



Ote asemakaavasta (alustava kaavarajaus sinisellä)

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- 12.10.2009 hyväksytty asemakaava nro 939 (Tehdasalue)
- 4.5.2020 hyväksytty asemakaava nro 970 (Puisto- ja vesialueet)
- 9.11.1912 päivätty asemakaava nro 11 (Pitkäkatu/Järvikatu)

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

- **Teollisuusrakennusten korttelialue (TT)**
- **Toimistorakennusten korttelialue (KT)**
- **Puisto (VP)**
- **Vesialue (W)**
- **Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hv)**
- **Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lv)**
- **Rautatie (LR), katu- ja pysäköintialueet (LP/LPA)**

Vuonna 2009 hyväksytyssä asemakaavassa 939 on osoitettu suojelumerkintä yhteensä kuudelle rakennukselle:

- Pitkädadun ja Ratakadun risteuksen läheisyydessä sijaitsevalle muuntamolle
- Kiertokankitehtaalte (Vevstaksfabriken)



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

- Takomolle / Pajalle (Smedjan)
- Veturitalille (Lokstallet)
- 1-tehtaalle (1-fabrik)
- Entiselle veturimiesten huoltorakennukselle (on sijainnut Pitkäkadun varressa Veturitalin etupuolella)

Vuonna 2013 veturimiesten huoltorakennus on siirretty pois tehdasalueelta ja varastoitu poikkeusluvalla. Luvan ehtona oli, että rakennuksen hirsirunko otetaan talteen ja se pystytetään uudelleen toiseen paikkaan.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

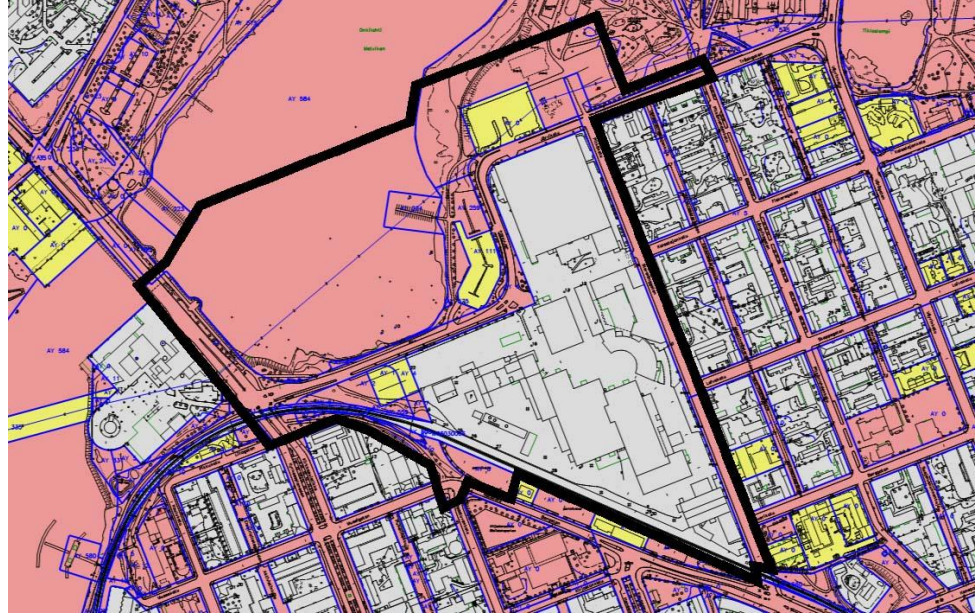
- Keskustan osayleiskaavan taustaselvitykset
- Rakennusinventoinnit: rakennusperinneselvitys 1984 ja Vaasan kulttuuriympäristöselvitys 2010
- Wärtsilän Vaasan tehdasalue, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2021
- Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka 2018
- Hulevesiselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Luontoselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Pilaantuneiden maiden selvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Tuulisuus- ja pienilmastoselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Liikenneselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Melu- ja värinäselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan. Koska alue on merkitty osayleiskaavassa selvitysalueeksi, selvitysten tulee olla riittävän laajoja, jotta voidaan arvioida, miten alueella tapahtuvat muutokset vaikuttavat kaupunkiin kokonaisuutena.

Ennen asemakaavan vireilletuloa on tehty alustavaa selvitystyötä alueen roolista kaupunkirakenteessa. Työ on sisältänyt kaupunkikuvallista ja paikkatietoaineistoon liittyvää analyysia, asiantuntijahaastatteluja ja alustavia viitesuunnitelmia.



Maanomistus



Kartta alueen maanomistustilanteesta. Harmaat alueet yksityisessä omistuksessa, punaiset Vaasan kaupungin omistuksessa. Keltaiset alueet Vaasan kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna.

Suurin osa selvitysalueesta on yksityisessä omistuksessa. Katu- ja viheralueet sekä Onkilahden puiston puolelle sijoittuvat pysäköintikentät ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisen maan asemakaavan muutoksen tavoitteista on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä aiesopimuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyoössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan maakuntamuseo Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, EPV Alueverkko Oy, Finavia Oyj, Väylävirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, TUKES, Senaatti-kiinteistöt, VR-Yhtymä Oyj, Vaasan Yrittäjät ry, Rannikko-Pohjanmaan Yrittäjät ry, MERINOVA, Oy Vaasa Parks Ab, Visit Vaasa, VA-SEK, Pohjanmaan kauppakamari, Vaasan kantakaupungin asukas yhdistys VKA ry, Vaasan ympäristöseura ry



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivulla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. 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 (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). 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, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1125

2. KAAVALUONNOS: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

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

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

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 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

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
- sosiaalisiin olosuhteisiin

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 tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2023 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2024. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1125

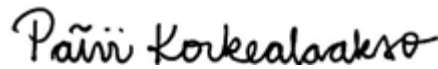
Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaavat:
Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. +358 (0)40 508 1003
email kati.vuohijoki@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. +358 (0)40 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta:
www.vaasa.fi/kaavoitus

Allekirjoitus



Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125