

Asemakaava nro 1122
Koulukatu 56-58
Asemakaavan muutos ja tonttijako

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

16.8.2023

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/ak1122

Suunnittelun kohde

Kaavoitettava alue sijaitsee Koulukadun varrella alle kilometrin päässä kauppatorista.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kolme rakennusta, jotka ovat Gustavsborgs daghemin käytössä. Päiväkotitoiminta on siirtymässä viereiselle kasarmi-alueelle, ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin käyttötarkoituksen muutos.



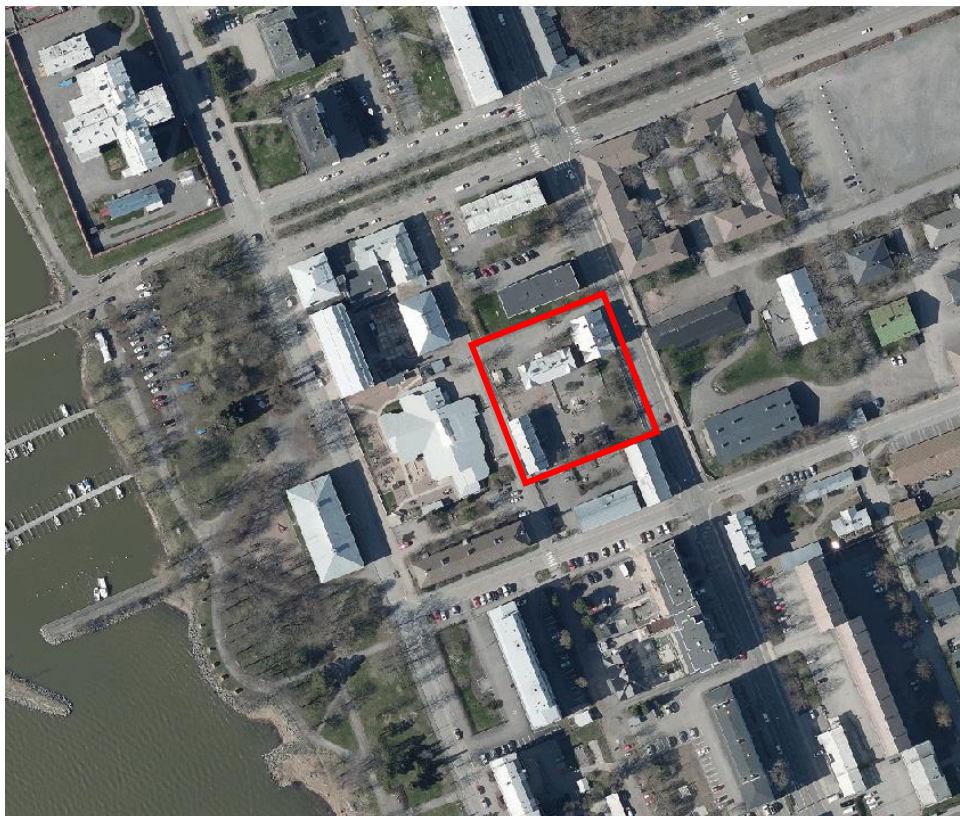
Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1122 Koulukatu 56-58
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122



Asemakaavarajaus esitettyä ortoilmakuvan päällä.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavatyössä tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta ja täydennysrakentamismahdollisuuksia Koulukatu 56-58:n tontilla. Muutosalue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävän puukasarmialueen vieressä. Myös kaavamuutostontilla on suojeltuja puurakennuksia 1800-luvulta. Kun nykyinen päiväkotitoiminta muuttaa alueelta, rakennukset vapautuvat muuhun käyttöön. Kaavan keskeisenä tavoitteena on synnyttää onnistunut vuoropuhelu uuden ja vanhan välille määrittelemällä ympäristöön sopiva rakentamisen mitta-kaava ja tapa.

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, osallistumisen ja yhdenvertaisuuden vahvistaminen)

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (Asukasmäärän kasvuun varautuminen)

Hiilineutraali Vaasa

- Energiatehokkuus ja energiaviisaus



Kaavoitus • Planläggningen

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

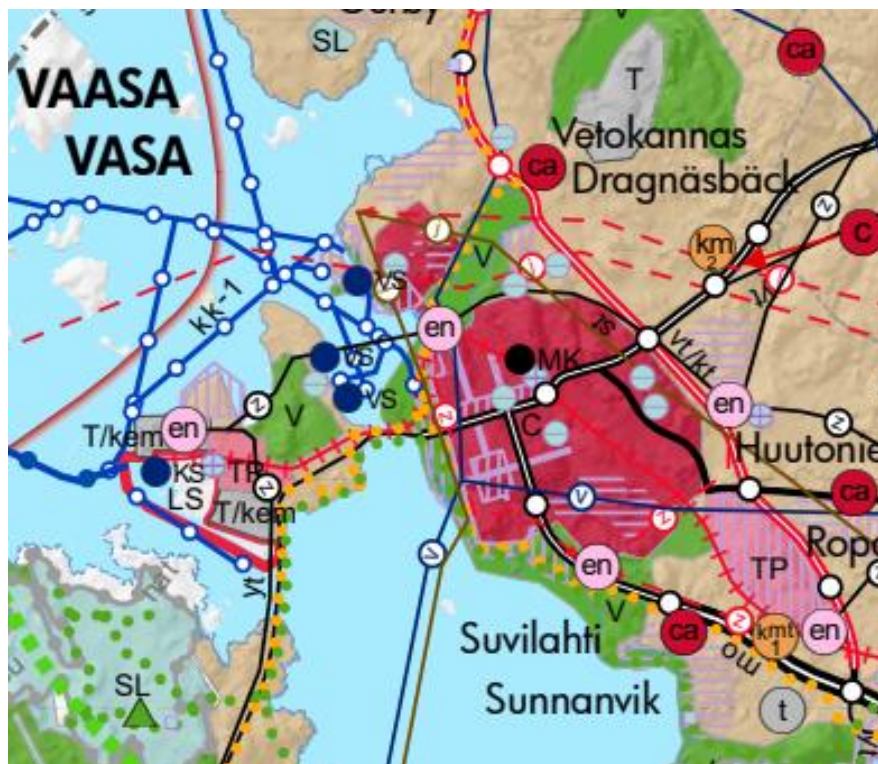
ak1122 Koulukatu 56-58
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut mukana vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavan muutos tulee vireille, kun tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville. Asemakaavoitukseen ryhdytään kaupungin omasta aloitteesta.

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).

Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkea-luokkainen 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 keskustaan sekä pyöräilyreitit keskustassa.

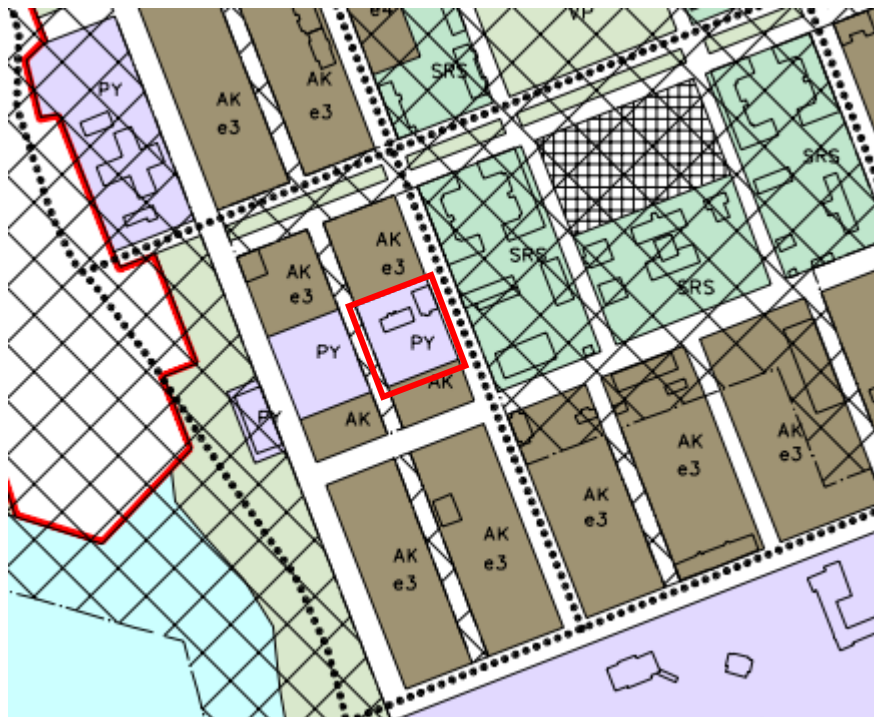


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1122 Koulukatu 56-58
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122

Keskustan osayleiskaava



Ote keskustan osayleiskaavasta.

Keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman elokuussa 2019. Kaavamuutosalue on osayleiskaavassa varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueelle saa sijoittaa jonkin verran myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja. Korttelitehokkuus on määritelty välille 0,8–1,6 (e3). 1800-luvulta peräisin olevat rakennukset on merkitty rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi ja vaalittaviksi rakennuksiksi. Kaavamuutosalueen ympärillä on kerrostaloalueita (AK) ja rakennussuojelualueita (SRS), sekä valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä (Vaasan keskuspuistikot ja palokadut, Vaasan tarkka-ampujakasarmit).

Suojelupäätökset

Koulukatu 56 rakennukset on suojeltu asemakaavassa nro 825, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.9.1998. Rakennusten suojelumerkintä on sr-4: Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.

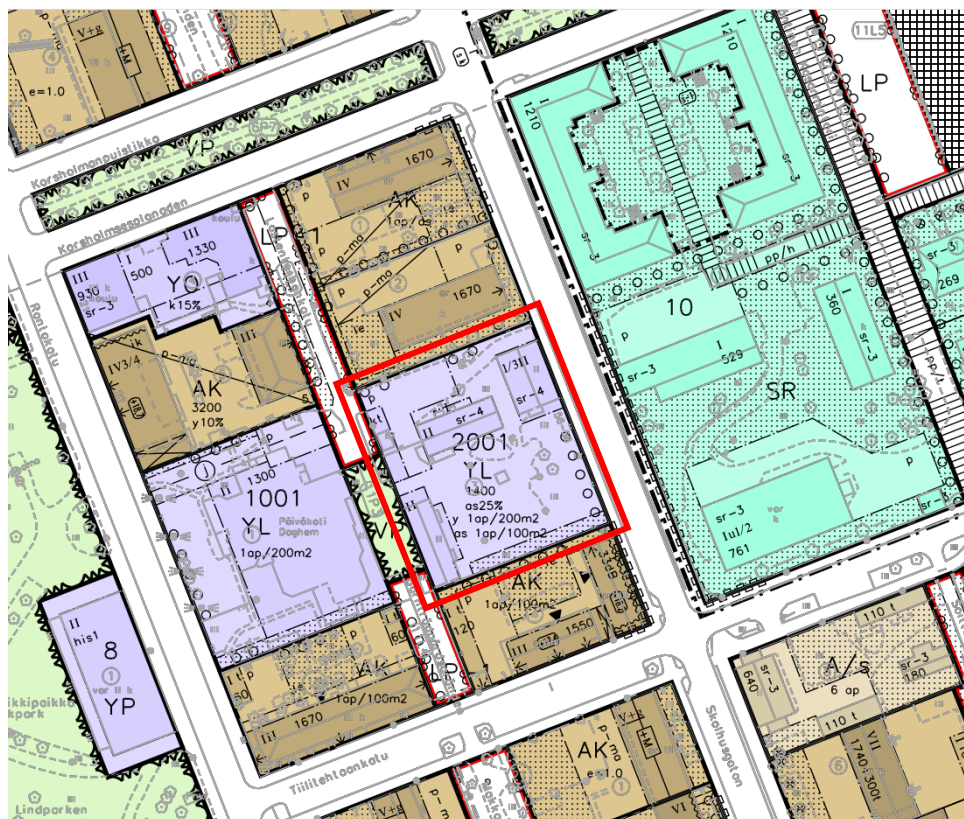


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1122 Koulukatu 56-58
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122

Asemakaava



Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 825, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.9.1998.

Tontin käyttötarkoitus on YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on 1400 k-m², josta 25 % saa olla asumista.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Koulukatu 56-58 kulttuurihistoriallinen selvitys, Emilia Virtanen, Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2021
- Luontoselvitys (valmistuu kaavaprosessin aikana)
- Hulevesiselvitys (valmistuu kaavaprosessin aikana)

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1122 Koulukatu 56-58
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 www.vaasa.fi/ak1122

Maanomistus



Kartta alueen maanomistustilanteesta. Kaavamuutosalue rajattu mustalla. Punaiset ja keltaiset alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavamuutosalue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Kantakaupungin asukasyhdistys ry



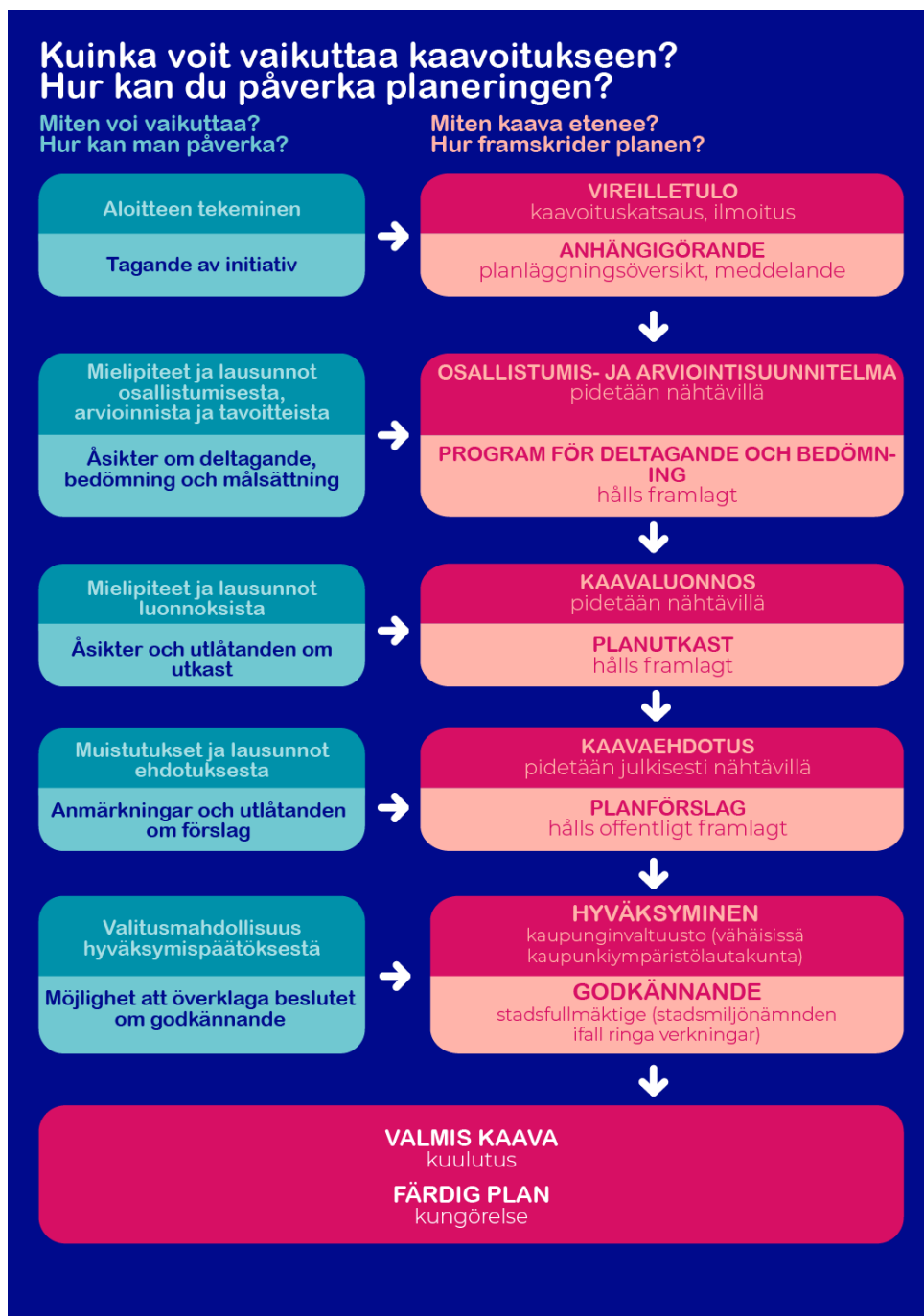
Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1122 Koulukatu 56-58
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122

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 internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmenneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1122 Koulukatu 56-58
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122

Lisäksi järjestetään 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/ak1122

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

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). 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.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (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
- vaikutukset 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.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1122 Koulukatu 56-58
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122

Aikataulu

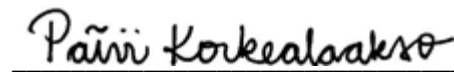
Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2023 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2024. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1122

Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaa:
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. +358 (0)40 743 8149
sähköposti anne.majaneva@vaasa.fi

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

ak1122 Koulukatu 56-58
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1122