

Asemakaava nro 1101

Kotirannan ja Kustaan alue

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

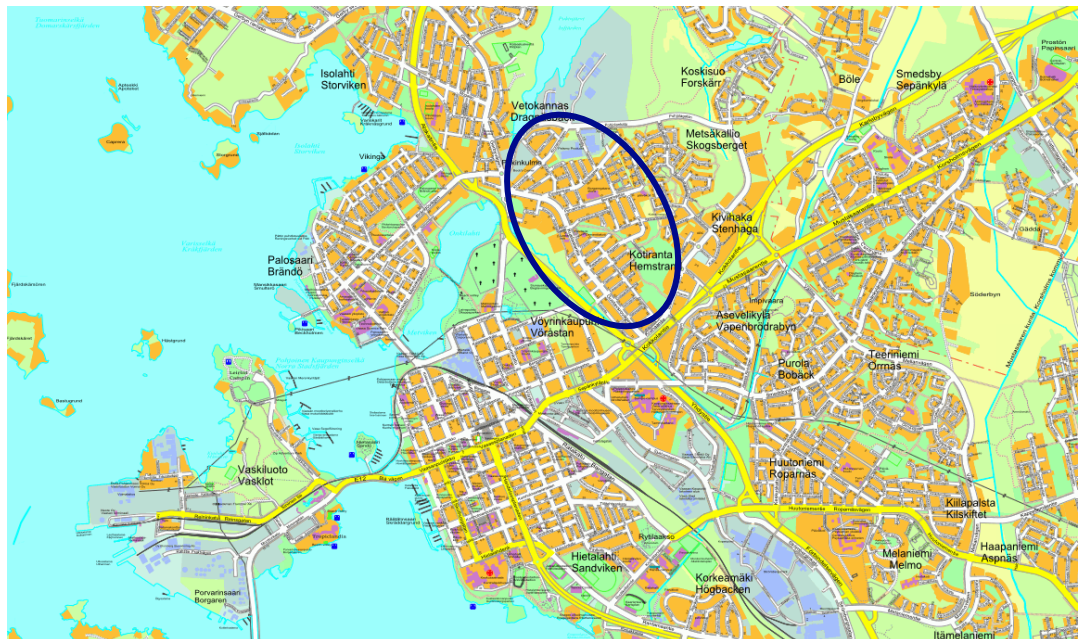
17.11.2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASSA (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/ak1101

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue koskettaa Kotirannan, Kustaan ja Vetokannaksen kaupunginosia. Muutosalue sijaitsee noin puoleltoista kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta koilliseen. Kaava-alue käsittää lähes seitsemänsataa kiinteistöä, joista suurin osa on yksityisomistuksessa.

Kaava-alue rajautuu koillisessa Metsäkallion asuinalueeseen ja Kotirannanpuistoon, kaakossa Kivihaantiehen, lounaassa Kustaan tien sekä luoteessa Pukinkulman ja Pukinjärven alueeseen. Alue on vanhaa merenlahden rantaa, joka alkoi rakentumaan pientaloalueeksi 1920-luvulla. Alueella sijaitsee kourallinen palveluita sekä Porvarinkadun koulu. Suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, ja siellä sijaitsee useita historiallisesti arvokkaita rakennuksia.



Kaava-alueen sijainti



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus päivittää Kotirannan ja Kustaaan alueen vanhentuneet asemakaavat helppolukuisempaan ja nykyaikaisempaan muotoon, sekä yhtenäistää alueen kirjavia kaavamääräyksiä. Kaavatyössä kartoitetaan myös alueen vaalittavat kulttuuriympäristöarvot ja suojelutarpeet. Samalla tutkitaan alueelle sopivan täydennysrakentamisen paikat ja mittakaava.



Ortokuva, johon on merkitty alustava asemakaavan muutosalueen raja. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavamuutoksella tuetaan seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

- Onnelliset ja hyvinvoivat asukkaat: elävyyden ja viihtyisyyden lisääminen vahvistamalla ja vaalimalla vanhojen asuinalueiden identiteettiä. Osallistumisen ja yhdenvertaisuuden vahvistaminen lisäämällä asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omiin elinympäristöihinsä.

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu: asukasmäärän kasvuun varautuminen luomalla monipuolista asuntotarjontaa ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Hiilineutraali Vaasa

- CO₂-päästöjen vähentäminen ja hiilineutraali energiankulutus: kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentaminen olemassaoleviin kaupunkiympäristöihin, hyvien kulkuyhteyksien varrelle.



Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut mukana vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, mutta esitietoja kaavamuutosta varten on kerätty jo aikaisemmin.

Asemakaavan muutos tulee vireille, kun tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville. Asemakaavoitukseen ryhdytään kaupungin omasta aloitteesta.

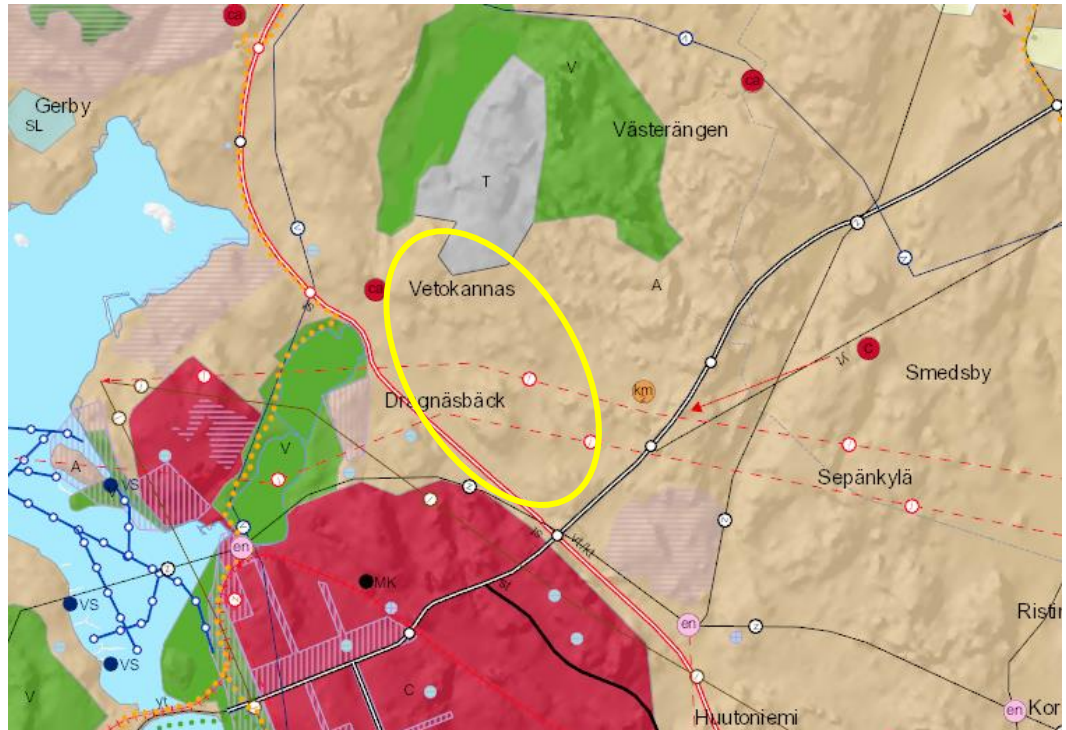
Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA

Kaava-alueella on 11.9.2020 astunut voimaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueelle on merkitty kaksi siirtoviemärin yhteystarvetta (punainen katkoviiva). Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lähipalvelukeskukseksi (ca) merkitty Pukinkulma. Kivihakaan on osoitettu myymäläkeskittymä kaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km). Suunnittelualue sijaitsee lisäksi lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä (sv).

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnos on ollut nähtävillä 27.4-31.5.2023 välisenä aikana. Kaavaa laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaisuusmaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Ensisijaisesti päivitettäviä kohteita ovat energia- ja kiviaineshuolto.

Maakuntakaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat ovat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa. Tavoitteena on hyväksytyt maakuntakaava vuoden 2024 lopussa.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

YLEISKAAVA

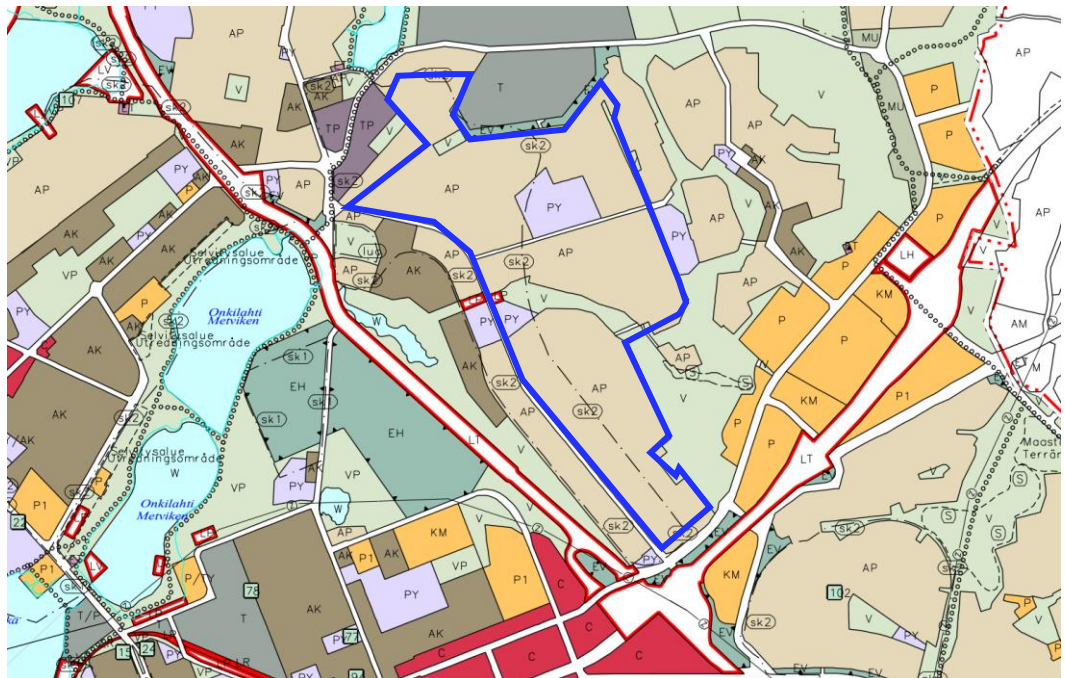
Kaava-alueella on 13.12.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 seuraavia käyttötarkoituksia:

- Kustaalantien varsi on merkitty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk-2). Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

- Pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

- Porvarinkadun koulun ja Kotirannan päiväkodin alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.

Aluetta halkova Kustaanpuisto ja Leivonkadun leikkialue on varattu yleiskaavatasolla virkistysalueeksi (V). Lisäksi alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa 27 eri kokoista ja eri aikakausina valmistunutta asemakaavaa (suluissa lainvoimaisuus- tai hyväksymispäivämäärä): ak86 (11.10.1943), ak139 (17.1.1950), ak158 (2.1.1951), ak162 (3.12.1951), ak167a (3.12.1951), ak185 (5.10.1953), ak212 (27.5.1957), ak242 (16.4.1958), ak257 (24.11.1958), ak272 (10.8.1959), ak276 (3.6.1960), ak312 (15.6.1962), ak337 (20.11.1964), ak340 (6.2.1964), ak345 (30.9.1964), ak388 (2.2.1968), ak390 (20.4.1967), ak392 (15.1.1969), ak404 (14.4.1969), ak443



Kaavoitus • Planläggningen

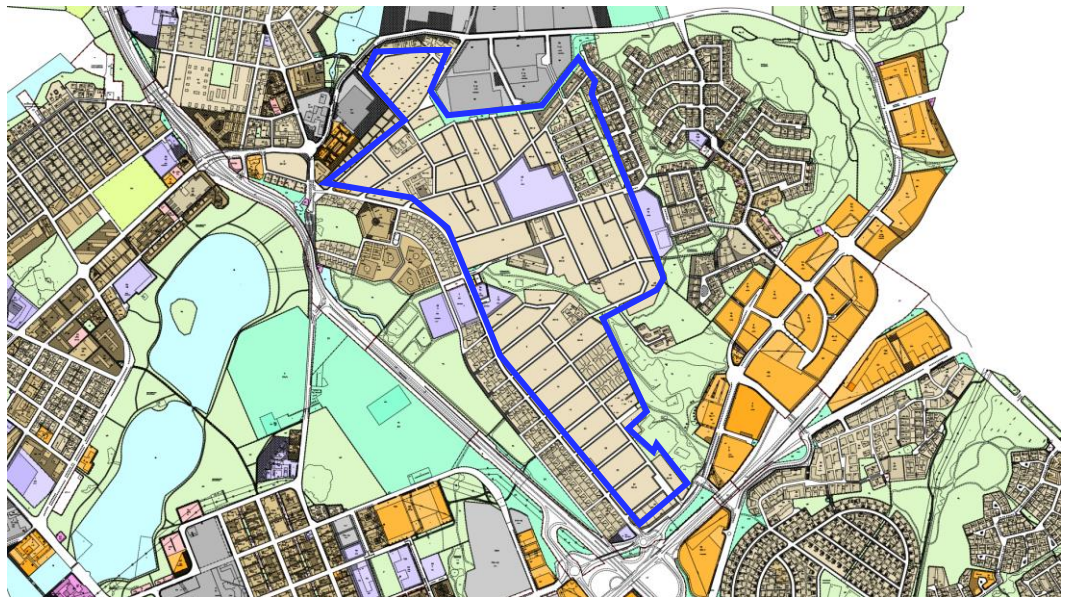
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

(28.2.1973), ak474 (20.4.1976), ak506 (29.3.1979), ak591 (13.1.1983), ak746 (12.2.1993), ak780 (7.3.1994), ak787 (2.8.1995), ak919 (10.8.2006).

Pääosa kaavamuutosalueen korttelialueista on kaavoitettu asumiselle, ja tyypillisin korttelimerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Porvarinkadun koulun vieressä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Suunnittelualueella on lisäksi muutama rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR). Näiden lisäksi alueella on yleisten rakennusten korttelialue (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Kustaalantien varressa on kaksi korttelialuetta, joiden käyttötarkoituksimerkintä on liikerakennusten korttelialue (KL). lähipysäköintialue (LP), suojaviheralueita (EV), sekä puistoalueita (VP ja P).

Rakentamista ohjataan vaihtelevasti. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat yhden ja kahden välillä. Asuinkiinteistöjen tontin pinta-alasta saa tyypillisesti rakentaa 10-20 prosenttia, julkisten palveluiden kortteleissa rakentamista ohjaa tehokkuusluku. Vanhemmissa asemakaavoissa rakennusten sijoittelua tontilla ei ohjata juuri lainkaan, tyypillisesti asemakaavassa määrätään vain kadun vastaiselle rajalle jätettävä 4 metriä leveä istutusvyöhyke. Poikkeuksena voidaan pitää asemakaavaa ak390, jossa rakentamista ohjataan muodostaaman täysin samanlaisina toistuva katujen ja viheralueiden sarja.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on sinisellä merkitty alustava asemakaavan muutosalueen raja. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Alueen runsaasta historiallisesta rakennuskannasta huolimatta sillä on vain yksi asemakaavalla suojeltu rakennus, Riihikadulla sijaitseva vanha panimo (sr-3). Tällaiset rakennukset on määritelty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusoikeudesta.

Alueen tärkein viherelementti on Kustaanpuisto, joka kytkee Onkilahteen Kotirannan, Kustaan ja Metsäkallion puistoalueet.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Luontoselvitys (2020)
- Kulttuuriympäristöselvitys (2022)
- Rakennusinventointi (2023)

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettavasta alueesta suurin osa on yksityisomistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- 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, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy, Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, TUKES, Pohjanmaan kauppakamari, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Vaasan ympäristöseura, Vaasan pohjoinen kaupunginosayhdistys, Pohjanmaan Omakotiyhdistys

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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.

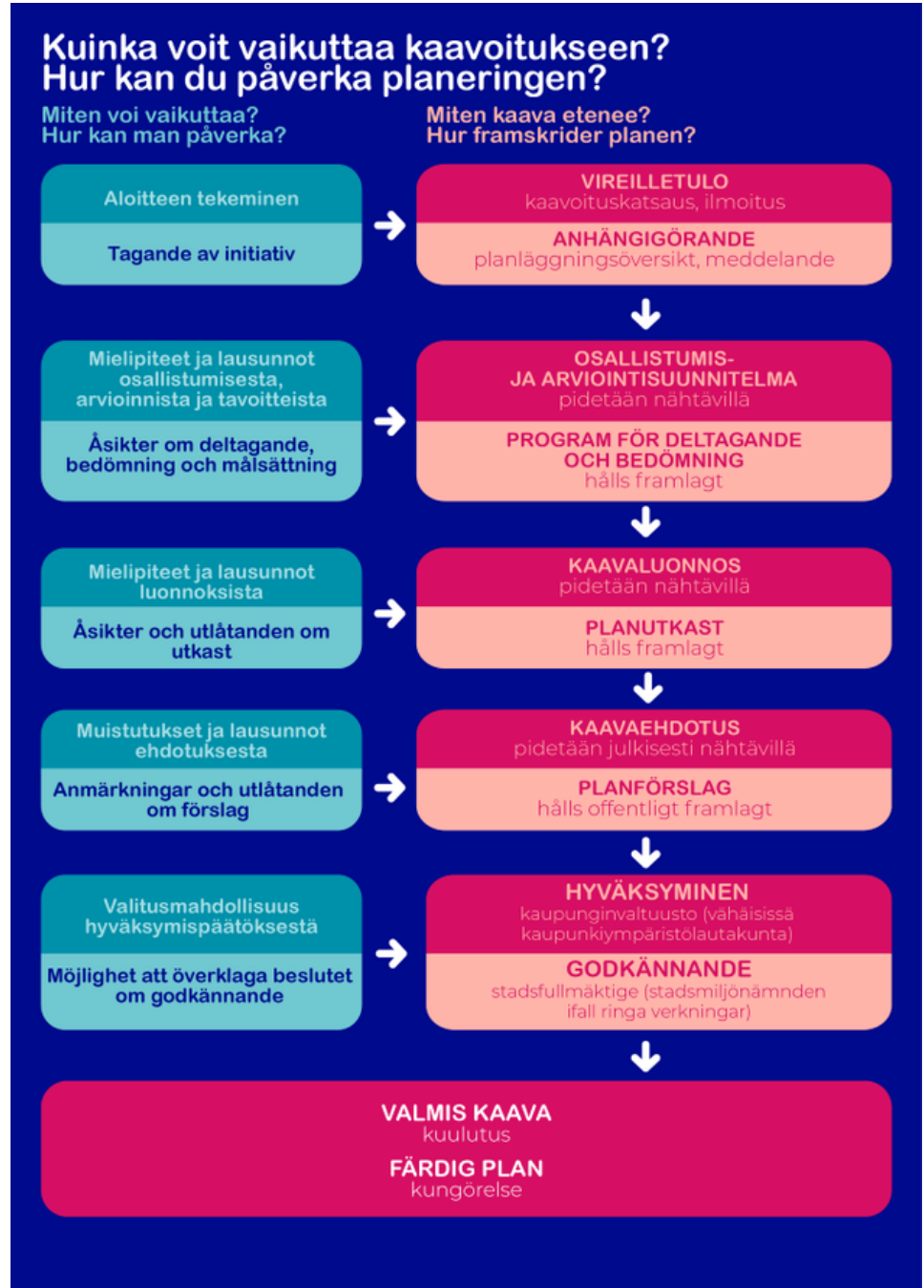
Kaavoituksen eteneminen:



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101



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.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1101 Kotirannan ja Kustalan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101

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 §). Valitusoikeudesta 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 luonnonympäristöön
- 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 kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset Aikataulu

Kaupunki neuvottelee tarvittavat sopimukset.

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2024 alussa. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2024.

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Anna Myllymäki, puh: 040 152 7784
anna.myllymaki@vaasa.fi

Kaava-assistentti May Wikström, puh: 040 170 3905 may.wikstrom@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1101 Kotirannan ja Kustaalan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101



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 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1101 Kotirannan ja Kustaan alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
www.vaasa.fi/ak1101