VAASA.
VASA.

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

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 m²) ja viereinen pysäköintiin kaavoitettu alue (2364 m²), pinta-alaltaan yhteensä 4 946 m².



Kaavoitettavan alueen sijainti

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

VAASA.
VASA.

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.

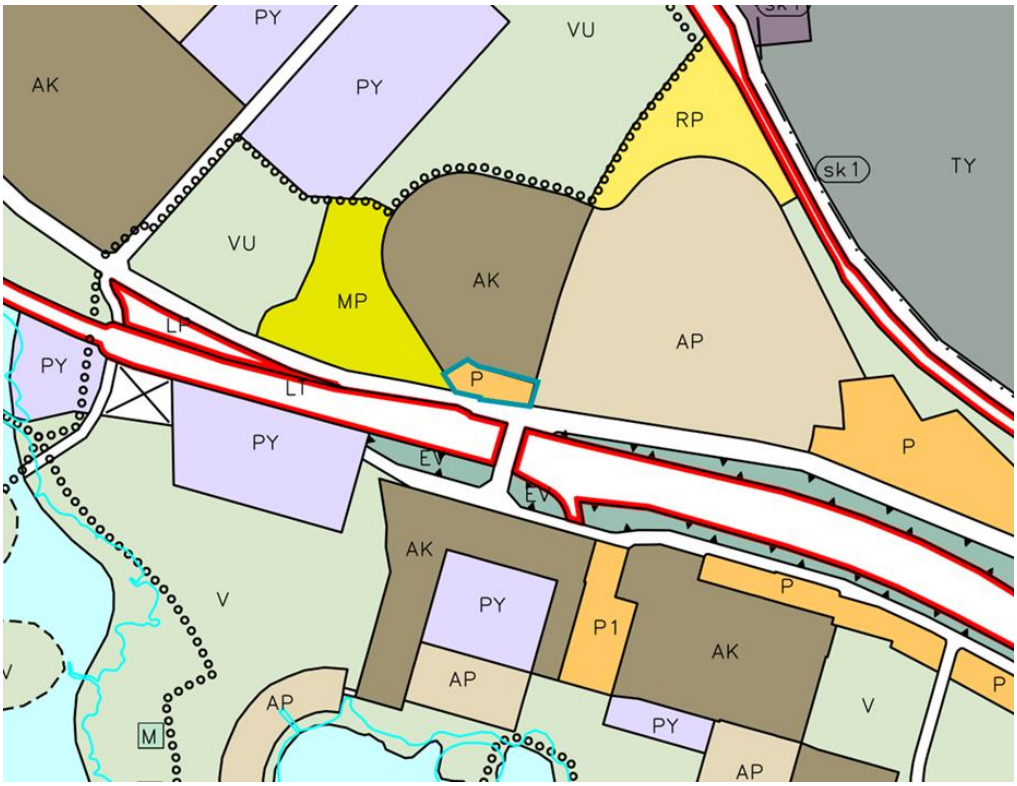
Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

VAASA.
VASA.

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

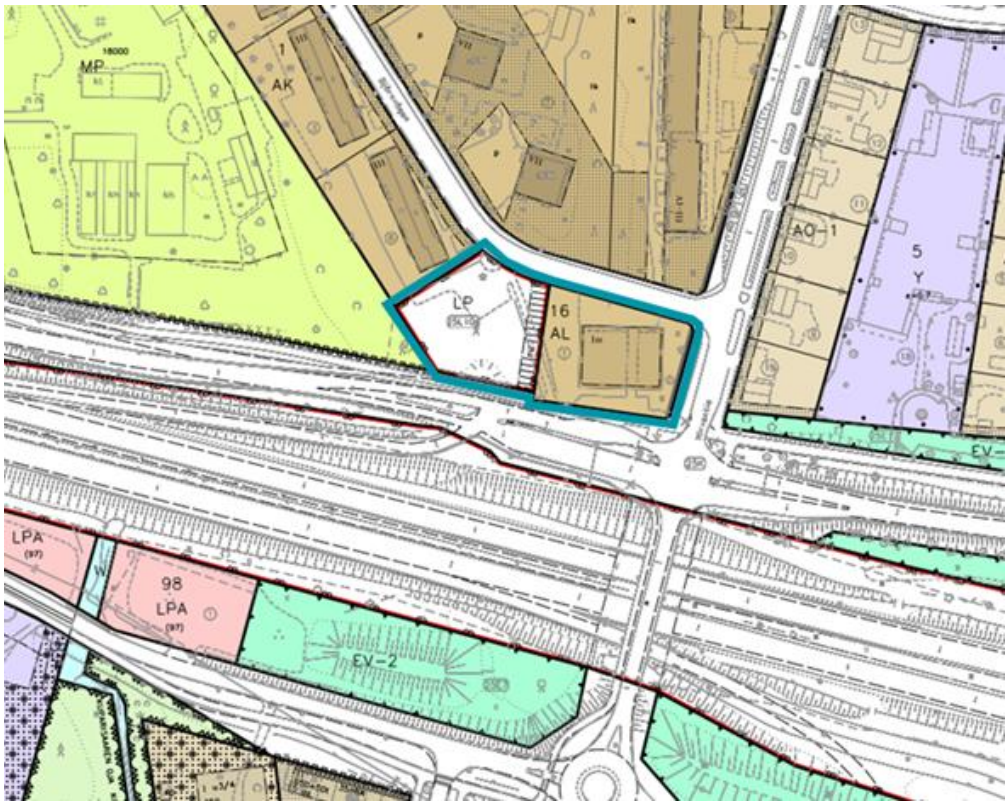
ASEMAKAAVA

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[1]; myymälätontti, jolle saadaan rakentaa yksi ainakin E-luokan mukainen, enintään 2-kerroksinen asuin- ja myymälärakennus sekä yksi ainakin E-luokan mukainen talousrakennus. 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

kutakin täyttä kerrosalan 100 m² 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-asemakaava), johon on kaavoitettava alue rajattuna.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Korkeamäen luontokartoitus. Kaavoitus 2022.
- Melu- ja tärinäselvitys. 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 | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

VAASA.
VASA.

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, Loihde Oyj, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Korkeamäen asukasyhdistys 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 kuulutusvaiheessa, mikäli he eivät itse ilmaise etteivät myöhemmissä vaiheissa näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

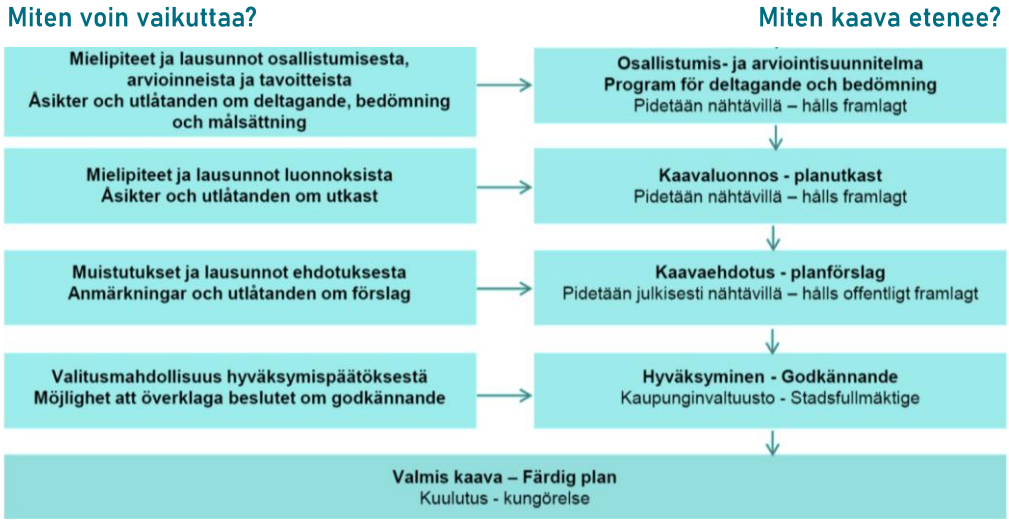
Kaavamuutoksen hakijan kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimus, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.11.2022. Hankekaavana laadittava asemakaavan muutos edellyttää lisäksi kaupungin ja maanomistajan välillä solmittua maankäyttösopimusta.

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

VAASA.
VASA.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



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 mahdoillista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman 14 päivän nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet ja verkkosivuilla 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 kuulutuskäytännön 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.

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

VAASA.
VASA.

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.
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(at)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

Yhteystiedot

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vaasa.fi

Kaavasuunnittelija Eija Kangas, puh: 0400 961 090
eija.kangas@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §