VAASA.
VASA.

Asemakaava nro 972
Gerbyn rinne

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.9.2022

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on osittain asemakaavoittamaton alue Gerbyn rantatien, Suopellontien, Mäntymaantien ja Rantalahdentien väliseltä alueelta. Alue koostuu alavasta nykyisestä puistoalueesta, kaavoittamattomasta metsäisestä rinnealueesta, kaavoittamattomasta metsäisestä lakialueesta sekä tuoreeltaan kaavoitetusta Uusmetsäntiestä ja sen varren päiväkodin tontista. Aluetta halkoo Gerbyyn ”keskuspuistoon” johtava pururata ja useita polkuja.



Kaava-alueen sijainti

Kaavan lähtötietoja

Kaava-alue on laajuudeltaan noin 13 ha, josta asemakaavoittamatonta aluetta on noin 10 ha ja asemakaavoitettua 3 ha. Asemakaavan muutos koskee Gerbyn rantatien, Suopellontien, Mäntymaantien ja Rantalahdentien välistä aluetta, tontteja ja tiloja 905-31-104-1, 402-2-242, 402-5-7, 402-6-273, 402-8-6, 402-8-85, 402-17-2 sekä katu-, pysäköinti-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta ja puistoja. Kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa olevaa 7380 m^2 laajuista tilaa Rantalahdentien ja Gerbyn Rantatien risteyksessä.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimiljööksi ja osittain virkistysalueeksi.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka varataan pääosin asuinkerrostaloille, mutta alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Asemakaava sijoittuu osittain kaavoittamattomalle alueelle ja osittain 1985 vahvistetun asemakaavan 623 osoittamalla puistoalueella (VP).

Alueella sijaitsee kaksi huvilakäytössä olevaa rakennusta piharakennuksineen. Alueelle on laadittu asemakaavatyön yhteydessä luontokartoitus.



Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa

Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on kehittää Gerbyn keskukseen tukeutuva laadukas luontoympäristön huomioiva uusi asuinalue. Alueelle pyritään toteuttamaan myös asumisen yhteyteen soveltuvia ja niitä tukevia palveluita.

Tarkoitus on tavoitella luonnonmukaista kokonaisratkaisua sekä yleisillä alueilla että yksityisillä tonteilla. Yhtenä kantavana ajatuksena on noudattaa Gerbyn alueelle 1980- luvulla kehitettyä ajatusta, jossa luodaan luonteva ja tasapainoinen suhde rakennetun ympäristön ja luonnon välille, joka samalla edistää ihmisten monipuolista hyvinvointia.

Koko kaava-alueen asuntotavoitemäärä on Vaasan kaavoitusohjelman 2020-2040 mukaisesti 40 kerrostalohuoneistoa, 45 rivitalohuoneistoa ja 21 omakotitaloasuntoa. Viimeisten arvioiden mukaan alueelle tavoitellaan asemakaavassa noin. 50 kerrostalohuoneistoa, 50 rivi- / paritalohuoneistoa sekä 10 omakotitalo-asuntoa. Paritalohuoneistojen arvioidaan vastaavan melko tehokkaasti myös omakotitalotarpeeseen.

Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on hyväksytty suunnittelujaostossa vuoden 2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Kaava tulee vireille kaavoitusjohtajan päätöksellä tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville hyväksymispäätöksellä.

Kaavatilanne

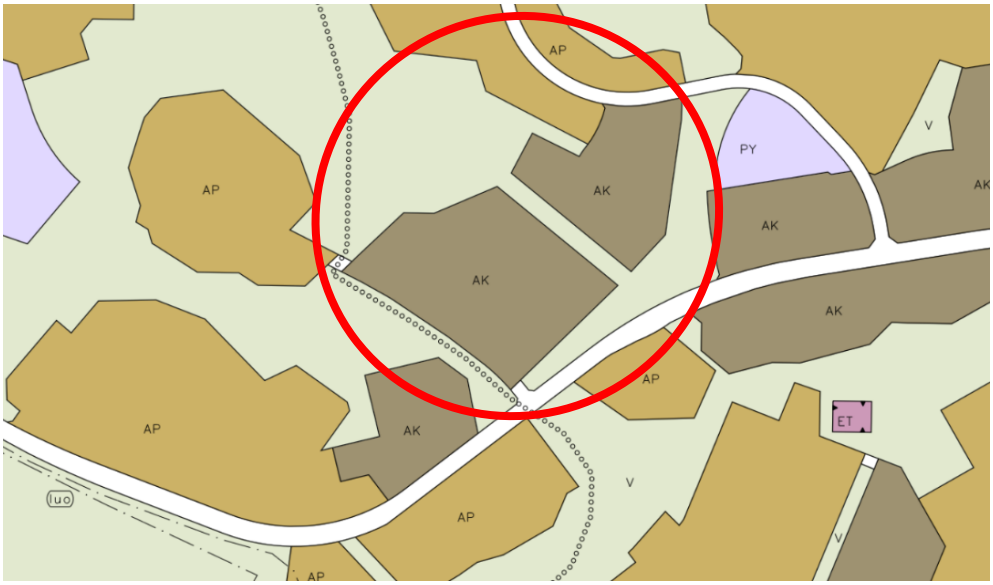
Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimiljööksi ja osittain virkistysalueeksi.



Ote pohjanmaan maakuntakaavasta

Vaasan Yleiskaava 2030
Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka varataan pääosin asuinkerrostaloille, mutta alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaava
Kiinteistö sijaitsee osittain kaavoittamattomalla alueella ja osittain 1985 vahvistetun asemakaavan 623 osoittamalla puistoalueella (VP)

Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään seuraavia selvityksiä:

- Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030
- Luontoselvitys 2018
- Kasvillisuusselvitys 2018
- Maaperäselvitys

Kaavatyön aikana laaditaan ainakin seuraavat selvitykset:

- Hulevesiselvitys
- Viheralueiden yleissuunnitelma

Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa pääosin Vaasan kaupunki. Gerbyn Rantatien ja Rantalahdentien nurkkauksessa on 7380 m^2 laajuinen vanha huvilatontti, jolla on vielä kaksi vanhaa huvilarakennusta ulkorakennuksineen.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
  Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan poliisilaitos, Logistiikkarykmentti, Pohjanmaan liitto, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy/kaukolämpöyksikkö, Gerby Västervik kotiseutuyhdistys r.f., Pohjoisten kaupunginosien aluetoimikunta

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Asemakaavan vireille tulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla pääkirjastossa (Kirjastonkatu 13) sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje.

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää

valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Kaavaprosessin edetessä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaikissa kaavavaiheissa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Asemakaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus.

Aikataulu	Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2023. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: https://www.vaasa.fi/ak0972
Yhteystiedot	Kaavamuutoksesta on mahdollista keskustella sopimalla tapaaminen suunnittelijan kanssa. Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges, puh: 0408467792. oliver.schulte-tigges(at)vaasa.fi Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187. kaavoitus(at)vaasa.fi Vierailuosoite: 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 §

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi