

Asemakaava nro 1102
STRÖMBERGIN YRITYSPUISTO
Asemakaavamuutos ja tonttijako

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 9.12.2024

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/ak1102.

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 24. kaupunginosassa Huutoniemellä rautatien, Strömberginkadun ja Huutoniementien rajaamalla alueella käsittäen Strömberg Parkin yrityspuiston ja osan rautatiealueesta. Kaava-alue on noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon ja etäisyys lentokentälle on viisi ja satamaan kuusi kilometriä. Sijainniltaan alue on keskeinen sekä liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti. Kaava-alue on kooltaan noin 90 hehtaaria.

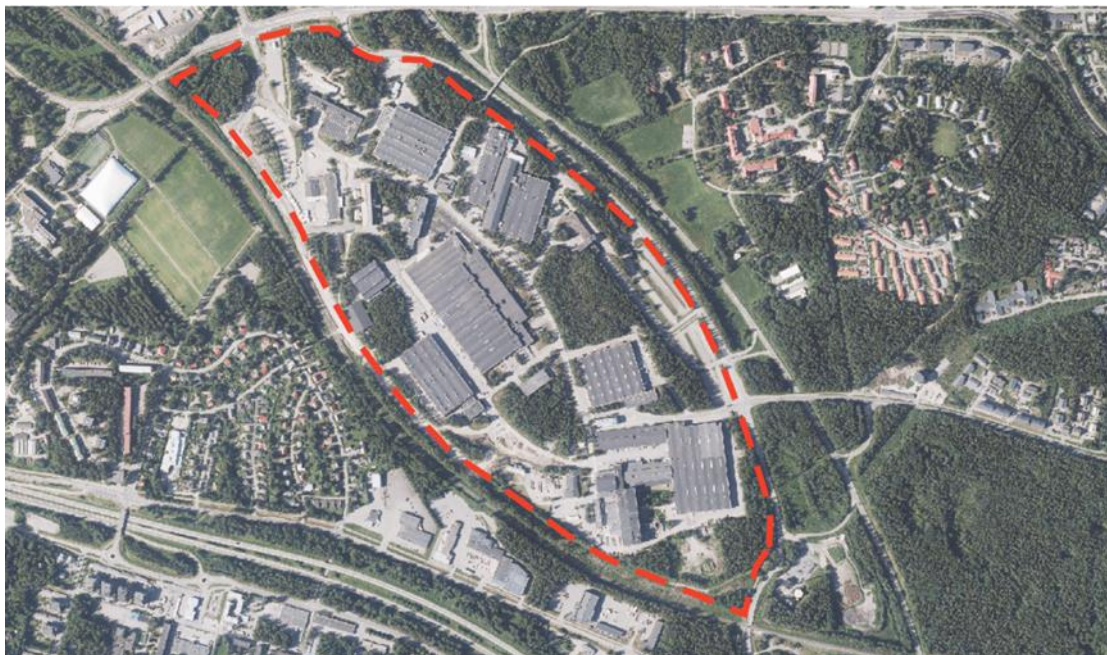


Asemakaavan muutosalueen alustava rajausta opaskartalla.



Kaavoitus • Planläggningen

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



Asemakaavan muutosalueen alustava rajausta ortoilmakuvassa.

Suunnittelun tavoite

Kaavamuutos on kiinteistöteknisluonteinen, ja sen tarkoitus on huomioida kaavallisesti alueen monipuolistunut yritysraakenne. Osana uutta kiinteistönmuodostusta suuri teollisuustontti jaetaan pienemmiksi tonteiksi eri käyttäjille. Samalla alueen kaikki kortteli- ja tontinrajat sekä liikennealueet tarkistetaan siten, että tuleva rakenne palvelee kaikkia uusia tontteja. Lähtökohdaksi on mahdollistaa alueen nykyisten toimijoiden toimintamahdollisuuksien säilyminen ja uusien toimijoiden tuleminen alueelle.

Kaavatyössä tutkitaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, päivitetään rakennusten ja nykyisin rakentamattomien tonttien käyttötarkoitukset, arvioidaan suojelumerkintöjen sekä muiden kaavamääräysten ajantasaisuus. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle suoranaiseen teollisuustoimintaan liittymätöntä liiketilaa.

Alueen luonto- ja historiallisten arvojen suojelu on keskiössä. Keskeistä on huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY-alue) ja sen metsämäinen luonne, sillä yrityspuiston rakenne perustuu Alvar Aallon 1940-luvun kaavan ajatukseen sijoittaa tehdasrakennukset vapaasti maaston topografiaa mukailleen sekametsään. Lähtökohdaksi on säilyttää alue vehreänä ja puistomaisena alueena, jonka ominaispiirre on runsas, vanha kasvillisuus.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan strategian tavoitteita: Osaava, vetovoimainen ja hiilineutraali Vaasa.



Kaavoitus • Planläggningen

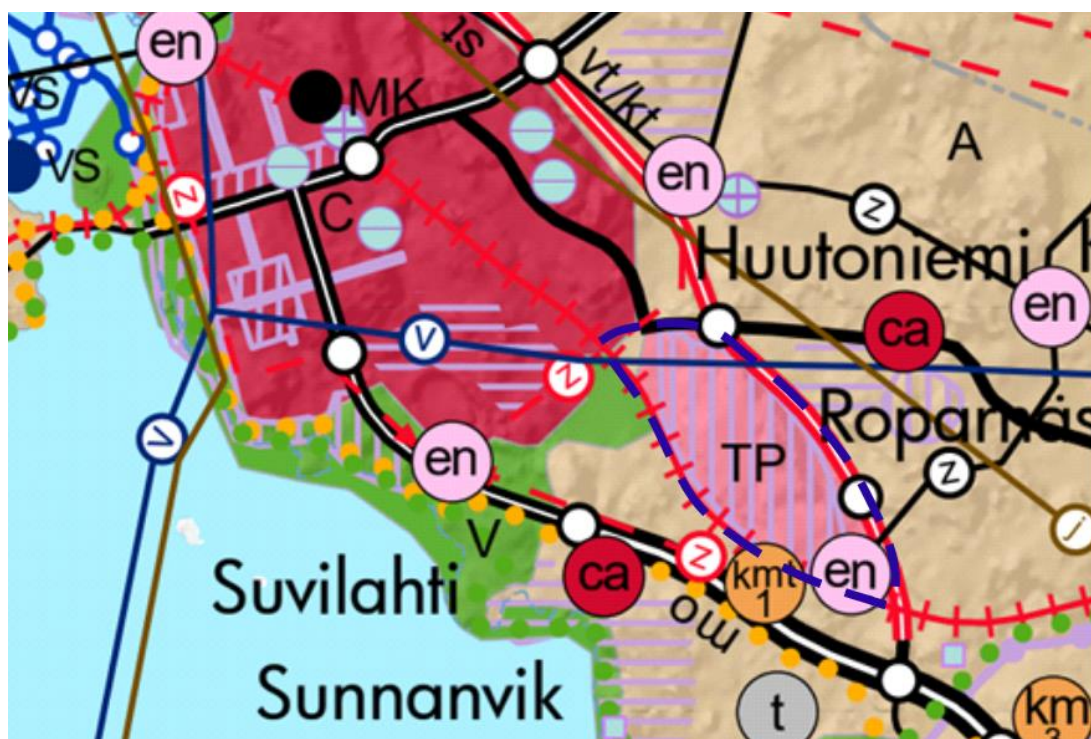
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoespanden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut kehityshankkeena vuosien 2021 ja 2022 kaavoituskatsauksissa. Kaavamuutoksen valmistelut on aloitettu maanomistajan aloitteesta vuonna 2022 perusselvitysten laadinnalla. Kaavamuutos käynnistyi Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä 30.11.2022. Asemakaavamuutos tulee vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen hyväksymispäätöksellä.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040



Asemakaava-alueen alustava rajaus Pohjanmaan maakuntakaavassa.

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on työpaikka-alue (TP). Alue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (violetti pystyviivitus). Alueen kaakkoiskulmaa halkoo voimansiirtojohto (z).

Kaava-alueen pohjoispuolella on merkintä uusi tai parannettava tielinjaus liittymäjärjestelyineen ja eritasoliittymineen sekä eteläpuolella parannettava rataosuus. Alueen eteläpuolella on energihuollon alue (en) sekä tilavaraus paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköä (kmt1) varten. Kaupungin keskustan keskustatoimintojen alue (c) rajautuu alueen pohjoispuolelle. Huutoniemen ja Suvilahden lähipalvelukeskukset (ca) sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.



Kaavoitus • Planläggningen

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

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. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Numerolla 97 yrityspuisto on merkitty suojelukohteeksi, ja aluetta koskee seuraava määräys: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. Kaavaselostuksessa alue on kuvattu nimellä ABB Strömbergin tehdasalue.

SUOJELUPÄÄTÖKSET

RKY

Strömbergin yrityspuisto sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön "Strömbergin teollisuus- ja asuinalue". Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



RKY-alueen "Strömbergin teollisuus- ja asuinalue" rajaus. Museovirasto.

Asemakaava

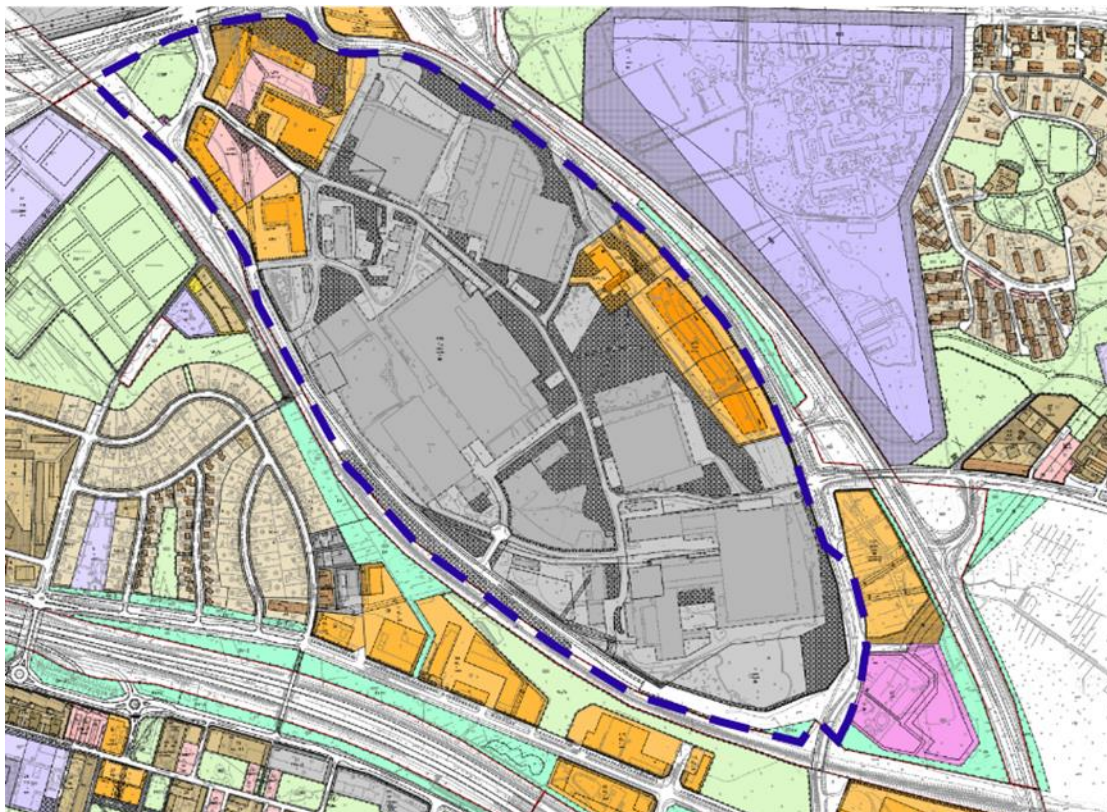
Monet alueen rakennuksista on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa nro 885.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ASEMAKAAVATILANNE



Asemakaava-alueen alustava rajaus ajantasa-asemakaavassa.

Osa Itäisestä Ratakadusta lukuun ottamatta kaava-alueella on voimassa lainvoiman 11.4.2005 saanut asemakaava numero 885, jossa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T).** *Ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla tason 55 dB (A)*
- **Toimitilarakennusten korttelialue (KTY).** *Korttelissa 155 ja korttelin 156 tonteilla 4, 5 ja 6 alimman kerroksen lattiatasen oltava vähintään tasolla +2m*
- **Autopaikkojen korttelialue,** jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituille tonteille **(LPA)**
- **Yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue,** jolle saa rakentaa enintään 30 m² muuntamo **(ET-1)**
- **Puisto (VP)**

Suuri T-tontti on suojeltu s-merkinnällä *alue, jolla ympäristö säilytetään.* Alue on merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jossa rakennusten, rakenteiden, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä.

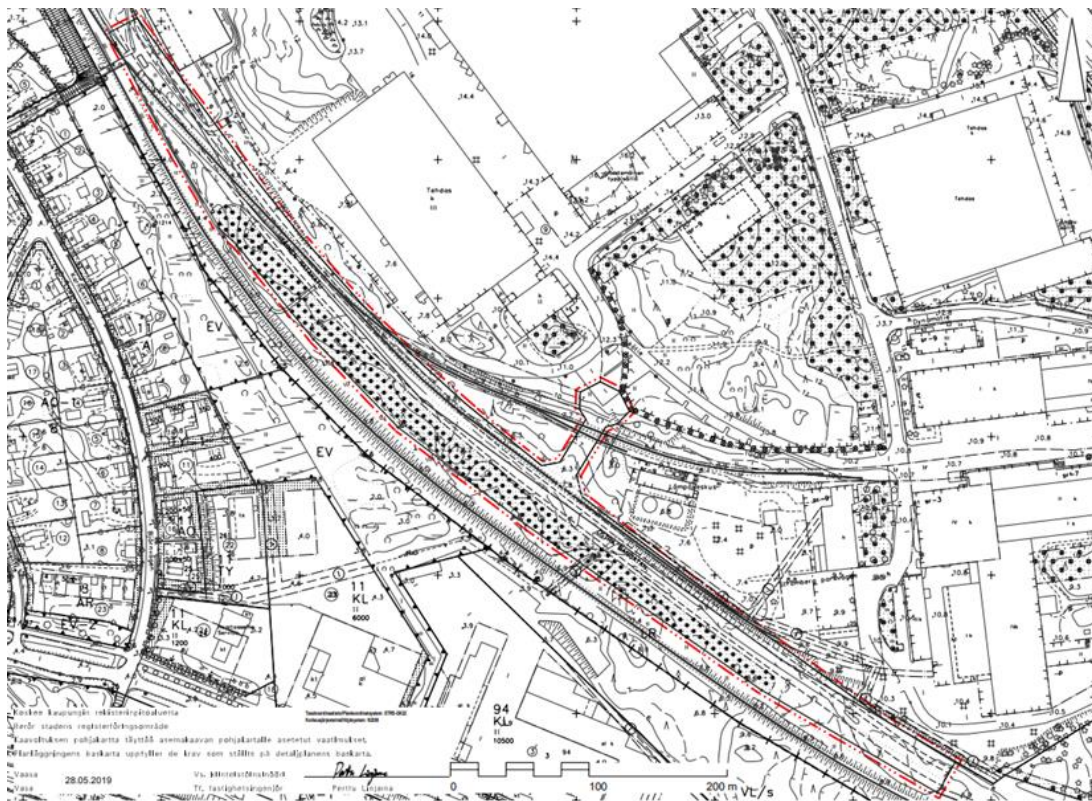


Monet rakennuksista on suojeltu kaavassa. Kuusi alueen rakennuksista on merkitty suojelumerkinnällä sr-3 *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa.* 13 rakennusta on merkitty suojelumerkinnällä sr-9 *alueen historian tai luonteen kannalta tärkeä rakennus.* Kolmen rakennuksen julkisivu on merkitty sr-7 *suojeltava julkisivun osa.* Sr-10 merkinnällä *säilytettävä rakennelma (kiviaita tms.)* on suojeltu Alvar Aallon suunnittelemat pyöräkatokset ja kivimuurit.

Alueen pohjoisosan KTY- ja LPA-tonteilla sekä T-tontilla on runsaasti asemakaavalla suojeltua puustoa määräyksillä *säilytettävä puurivi, suojeltava puu ja alueen osa, jolla on puusto säilytettävä.* Säilyttämisen lisäksi kaavassa ohjataan istuttamaan alueelle uutta puustoa määräyksillä *alueen osa, jolle on istutettava puita ja istutettava puurivi.*

Alueen pohjoisosan puistoalueelle on osoitettu *maisemarakenteen kannalta merkittävä kosteikkoalue (w-1).* Alueen kasvillisuutta on varjeltava. Alueelle tulee osoittaa *vesiaihe, joka tukee alueen luonnollisia kosteusolosuhteita.*

ak1095



Ote Itäisellä Ratakadulla voimassa olevasta asemakaavasta ak1095.

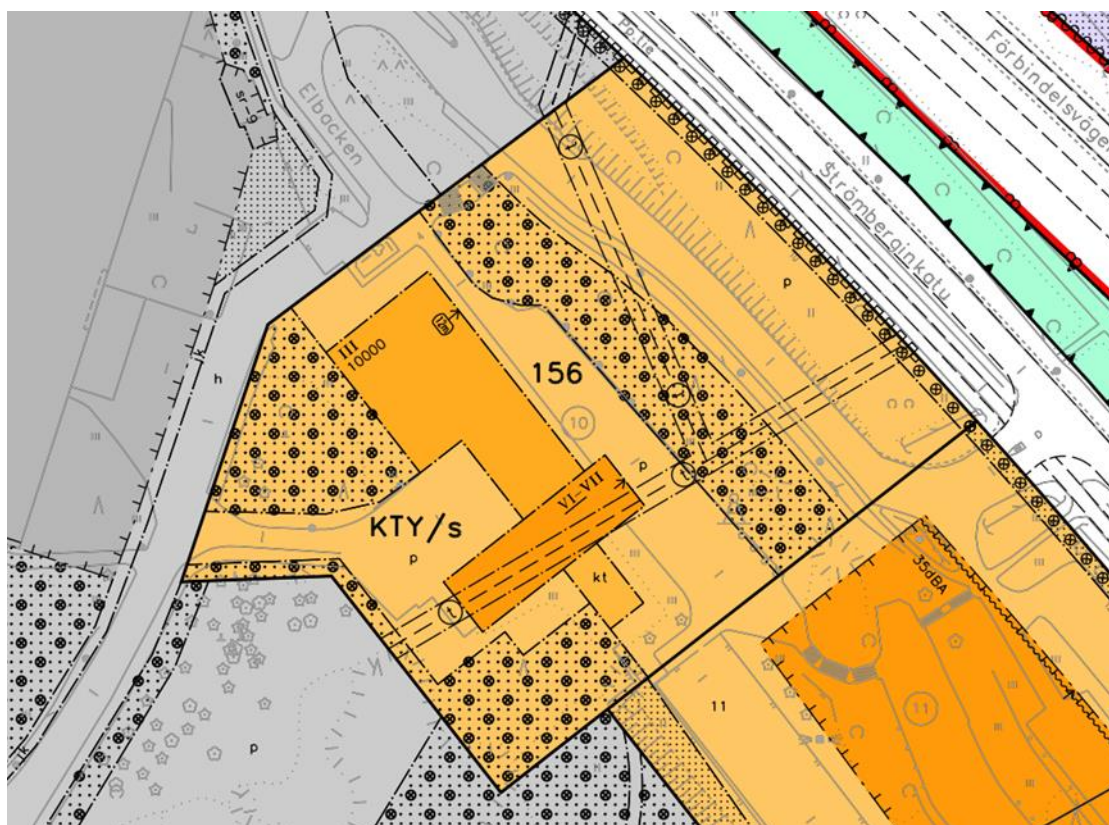
Osa yrityspuiston eteläreunaa rajaavasta Itäisestä Ratakadusta on uudemman asemakaavan, ak1095, alueella. Asemakaava nro 1095 on saanut lainvoiman 19.11.2019.



Kaavassa Itäisen Ratakadun linjausta on muutettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan löytämisen vuoksi, minkä seurauksena osa korttelialuetta on muutettu katualueeksi. Muuttamalla korttelialuetta katualueeksi on saatu Itäiseltä Ratakadulta liittymä ja sisäänajokatu yrityspuistoon.

Kaavassa säilytettävän puuston alueella on määräys *todettu luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, minkä vuoksi puustoa on säilytettävä sekä hoidettava niin, että lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyvät.*

ak1097



Osoitteessa Sähkömäki 4 olevalle tontille on laadittu kaavamutos, joka on saanut lainvoiman 12.5.2020. Tontin nro 10 asemakaavamuutoksessa on poistettu tontilla olleen keskuskonttorin (SO-rakennus) sr-9-merkintä ja mahdollistettu uudisrakentamisen rakentamisen. Kaavamutoksella tarkistettiin rakennusoikeutta, rakennusala ja kerroslukua.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Risla, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu.



Kaavoitus • Planläggningen

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

- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Lahti, L., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Strömberg Parkin luontokartoitus: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- kaava-alueesta tehtävä rakennusinventoinnin päivitys (2023)
- kaava-alueesta tehtävä hulevesiselvitys (2023).

Kaavamuutokseen liittyvät mahdolliset muut tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaava-prosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on yrityspuiston osalta yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Strömbergin puistotien pohjoisosan kaupungin omistamaa katuosuutta. ABB Oy omistaa yrityspuiston maa-alueet yhtä tonttia lukuun ottamatta. Yrityspuiston ulkopuolella kaupunki omistaa puisto- ja katualueet ja Suomen valtio rautatiealueen (Väylävirasto).

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja työntekijät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

- Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Vaasan Vesi.

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Aluehallintovirasto, VR-Yhtymä Oy, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Suomen Turvallisuusverkot Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj, Elisa oyj, JNT, Loihde, Väylävirasto.
- Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab.
- Aaltopuiston asukasyhdistys, Huutoniemen omakotiyhdistys ry, Korkeamäen asukasyhdistys, Vaasan Melaniemi-yhdistys ry.

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille ilmoitetaan kirjeitse.

Asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä on mahdollista hyödyntää osallistumista tukevia työkaluja, kuten kyselyjä ja vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisyhteistyö järjestetään prosessin aikana erikseen sovittavin neuvotteluin ja heiltä pyydetään erikseen lausunnot.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun kaavoitusprosessin eri vaiheissa:



Vireilletulo ja OAS (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja nähtävälle asetettua kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

Lainvoimainen asemakaava (MRL 52 §).

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Mikäli valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- yhdyskuntatalouteen
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- sosiaalisiin olosuhteisiin (kuten työympäristön viihtyisyys)
- ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomais-yhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien 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 järjestetään kaavaprosessin alussa sekä tarvittaessa julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Kaupunki solmii tarvittaessa yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen. ABB Oy:n kanssa kaupunki on tehnyt sopimuksen koskien kaavoituksen käynnistämistä alueen aiempien kaavamuutosten yhteydessä. Sopimusta päivitetään tarvittaessa nyt koko alueen kaavamuutoksen yhteydessä.

Aikataulu

Tavoitteena on kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2024 ja lainvoimainen asemakaava 2025. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1102.

Yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen, puh. 040 758 6794
annukka.ilonen@vaasa.fi

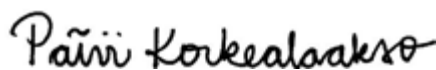
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. 040 7438149
anne.majaneva@vaasa.fi

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

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

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 • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi