



Asemakaava nro 1130
Karhuntie

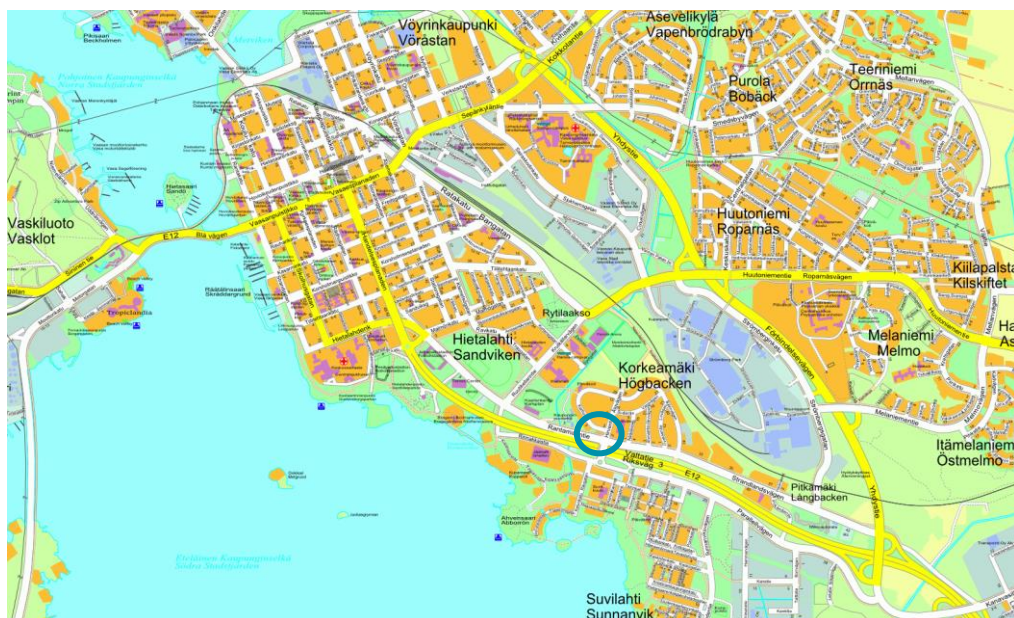
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.12.2024

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 | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Karhuntie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130



Suunnittelun tavoite Alueelle on voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen tavoitteena asemakaavoittaa asuntorakentamiseen varattua korttelialuetta.

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 tavoitteena säilyttää.



Vireilletulo Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaavoituspäätös on tehty Kaupunkiympäristölautakunnassa 30.11.2022 kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä.



Kaavoitus • Planläggningen

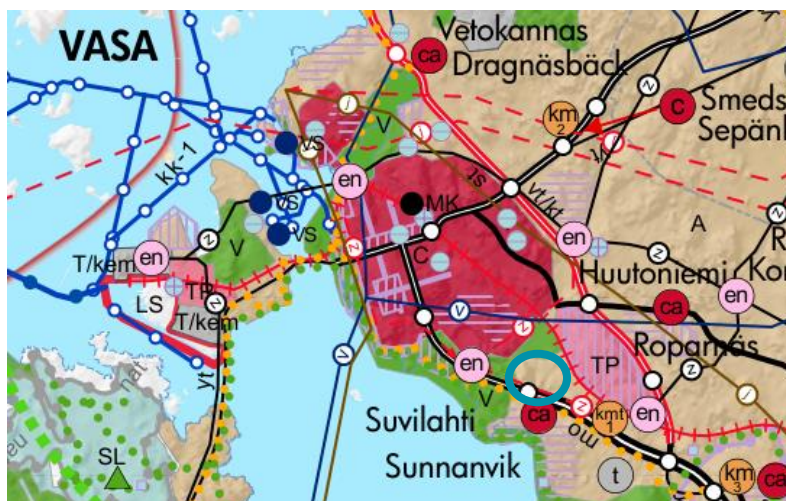
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Karhuntie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130

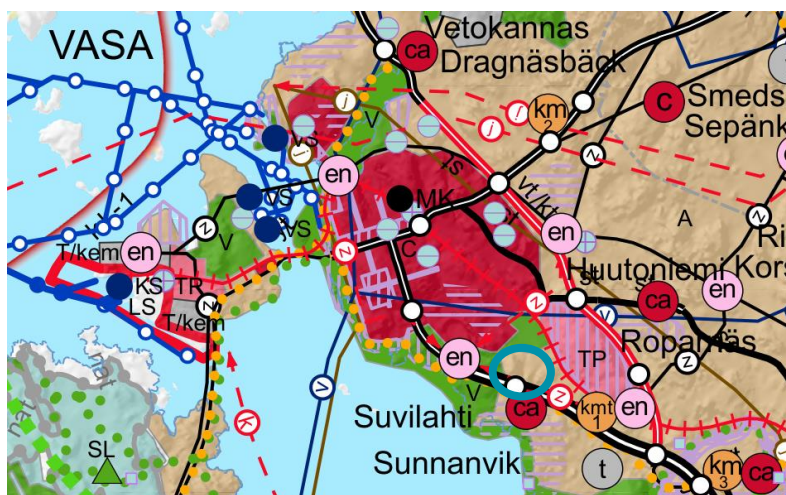
Kaavatilanne

MAAKUNTAKAAVA

Alueella on 11.9.2020 voimaan tullut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, jossa kaavoitettava alue on taajamatoimintojen alueella (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä (kk-1) sekä Vaasa-Seinäjoki kehittämissvyöhykkeellä. Valtatien rinnalla on merkittynä voimansiirtojohtojen yhteystarve (z).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2050

Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus 2050 oli nähtävillä 23.9.-25.10.2024. Tavoitteena on hyväksytty maakuntakaava vuoden 2024 lopussa, jolloin kaava korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Karhuntien kaavamuutosalueella maakuntakaavaehdotuksen merkinnät ovat samat kuin maakuntakaavassa 2040.



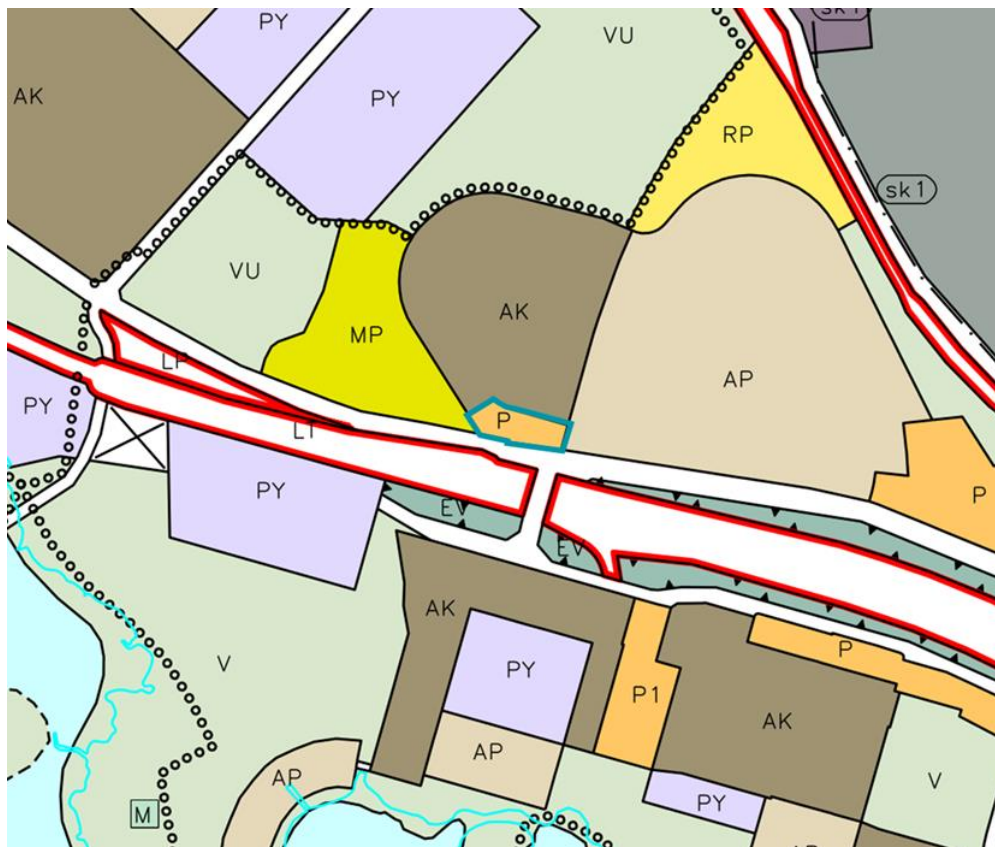
Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1130 Karhuntie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130

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 AL¹; myymälätontti, jolle saadaan rakentaa yksi ainakin E-luokan mukainen, enintään 2-kerroksinen asuin- ja myymälärakennus sekä yksi ainakin E-luokan mukainen talourakennus. 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°.



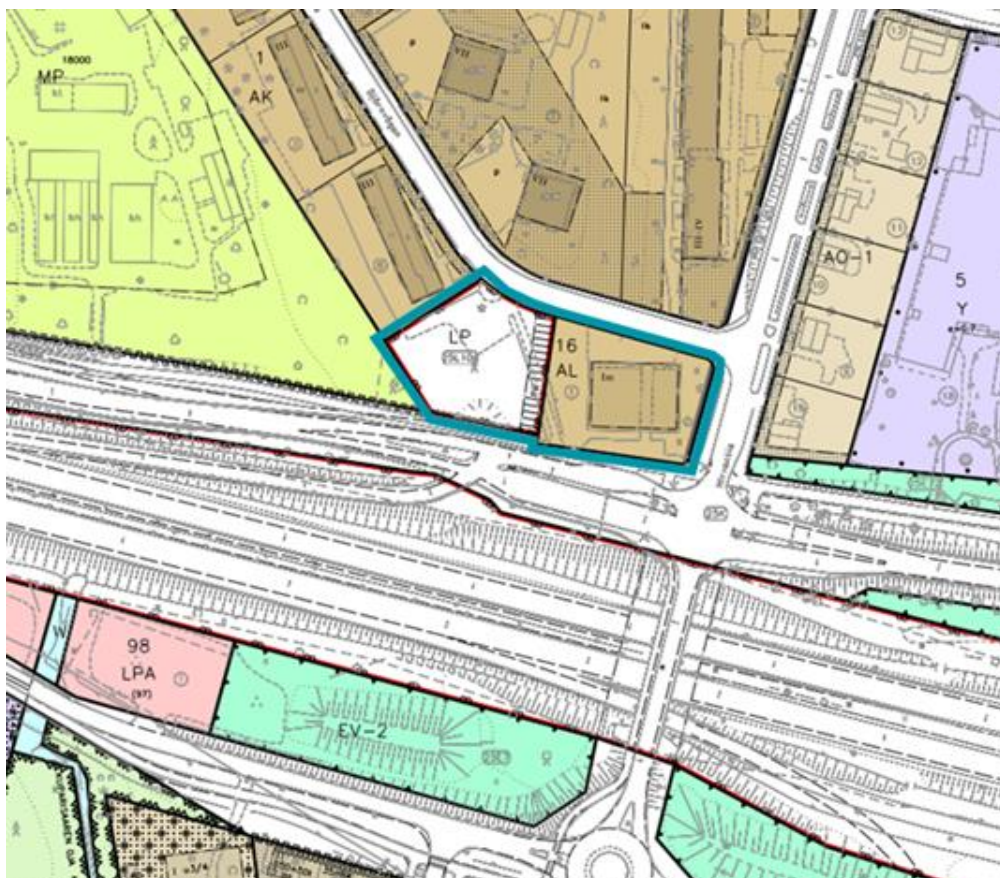
Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1130 Karhantie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130

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-asekaava), johon on kaavoitettava alue rajattuna.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Korkeamäen luontokartoitus. Kaavoitus 2022.
- Melu- ja tärinäselvitys. Sitowise 2023.

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1130 Karhuntie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130



Maanomistus	Entisen ostoskeskuksen tontti on yksityisomistuksessa ja yleisen alueen omistaa Vaasan kaupunki.
Osalliset	<p>Osallisia kaavatyössä ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 kuulusvaiheessa, 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 | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Karhuntie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130



Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?



Miten kaava etenee?



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 mahdollista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman 14 päivän nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutus käytännön 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 30 päivän ajan nähtävillä Tammipiikan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutus käytännön mukaisesti. Lisäksi 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 (postilaatikko ulkona sisäänkäynnin vieressä) tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1130 Karhuntie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130

**Kaavaehdotus** (MRL 65 §, MRA 27 §)

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Tammipihan palvelupisteeseen (Teräksenkuja 1) 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](mailto: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 käynnistyi alkuvuonna 2023 ja uutena tavoitteena on lainvoimainen asemakaava kesällä 2025.

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

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 | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Karhantie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.1.2023
www.vaasa.fi/ak1130