

Projekti

VAASAN KAUPUNKI, RAHKOLAN JA SAIPPUAN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Aihe

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET

28.2.2025 / MI

Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut päivämäärällä 18.4.2023 yleisesti nähtävillä palautetta varten 24.5.-7.6.2023 välisenä aikana.

Seuraavaan on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saadut lausunnot (11 kpl) ja mielipiteet (2 kpl) sekä niihin laaditut vastineet.

Lisäksi saatiin seuraavat ilmoitukset:

- **Fingrid Oyj:**
Alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa asemakaavojen sisältöön, joten lausuntoa ei ole tullossa.

1 LAUSUNNOT	2
1.1 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	2
1.2 Pohjanmaan liitto	4
1.3 Museovirasto	4
1.4 Pohjanmaan museo	5
1.5 Vaasan Vesi	6
1.6 Vaasan Sähkö	6
1.7 Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes	7
1.8 Pohjanmaan pelastuslaitos	7
1.9 Väylävirasto, Väylänpitotoimiala	8
1.10 Telia Finland Oyj	8
1.11 Erillisverkot Oy	8
2 MIELIPITEET	9
2.1 Kirjapainoalan yritys	9
2.2 Palosaaren asukasyhdistys ry ja Vaasan rakennusperintöyhdistys ry	10

1 LAUSUNNOT

1.1 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Juhani Hallasmaa, Ylitarkastaja Karita Liimatta 7.6.2023

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaava-hankkeesta.

ELY-keskuksen kanta:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu kaavan lähtötiedoista sekä alueen asemakaavoituksen taustoista. Alueen asemakaavoitus aloitettiin vuonna 2013. Asemakaava ak 1081 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.4.2018, mutta korkein hallinto-oikeus kumosi vuonna 2020 valtuuston asemakaavapäätöksen perustuen Pättin puhdistamon hajuhaittojen riittämättömään selvittämiseen. Vuonna 2021-2022 alueella on tehty uusi hajuselvitys.

Tulvasuojelu ja kuivatus

Tarvittaessa voi merenrannikon alimmasta rakentamiskorkeudesta pyytää lausunnon Ilmatieteen laitokselta. Kartat veden leviämisalueista eri tulvatilanteissa löytyvät tulvakarttapalvelusta osoitteesta <https://www.vesi.fi/vesitieto/tulvakarttapalvelu/>.

Pohjaveden suojelu

Pohjaveden suojelun näkökulmasta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa. Geologian tutkimuskeskuksen laatiman kartan mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella korkea ns. Pättinpuiston kohdalla Palosaaren pohjoisosassa. Nämä tulee arvioida ja laatia hallintasuunnitelma. Myös hulevesiselvitys tulee ehdottomasti tehdä.

Alueella tehdyt pima-tutkimukset tulee huomioida kaavoituksessa ja kaavaan tulee merkitä ne alueet, joilla on todettu pilaantuneen maaperän kunnostustarve.

VASTINE:

Happamat sulfaattimaat huomioidaan kaavassa seuraavasti: Kaavamääräyksissä edellytetään ko. selvitysten ja suunnitelmien laatimista ennen rakentamiseen ryhtymistä. Hulevesiselvitys laaditaan kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja kaava-asiakirjoja täydennetään hulevesiselvityksen osalta ehdotusvaiheessa.

Tehdyt selvitykset pilaantuneista maista huomioidaan tarvittavilta osin kaavatyössä. Tehtyjen selvitysten perusteella kaavakartalle ei voida riittävän yksityiskohdaisesti rajata pilaantuneiden maa-alueiden sijaintia. Asemakaavan yleismääräyksissä todetaan, että ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä maaperän puhdistustarve tulee selvittää ja saastuneet maa-alueet kunnostaa.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutoksen suunnittelun tulee perustua ajantasaisiin selvityksiin.

Teollisuuden ja jätehuollon valvontaryhmä

Prosessin aikana on Vaasan kaupungin puolelta esitetty, että varat Pättin puhdistamon hajuhaittoja pienentäviin investointeihin rahoitettaisiin näistä kaavoitettavista tonteista saatavilla tuloilla. Teollisuuden ja jätehuollon valvontaryhmä katsoo, että pysyvää asutusta ei voida suunnitella em. tavalla.

Kaavoitettavan asuinalueen tulee täyttää asumiseen tarkoitetut vaatimukset. Nyt tehdyt hajuselvitykset eivät voi luotettavasti vahvistaa, että ko. vaatimukset täyttyvät esitetyillä alueilla. Ainoastaan kauimmaisella eteläisimmällä tontilla selvitykset osoittavat asumisen olevan mahdollista, mutta ei hajutonta. Hajuhaittoja alueella kuitenkin esiintyy säännöllisesti. Hajuhaittojen vähentämiseksi tulee kiinnittää erityistä huomiota alueelle rakennettavien rakennusten oleskelualueiden ja ilmanottoaukkojen sijainteihin. Kahden pohjoisemman tontin osalta Teollisuuden ja jätehuollon valvontaryhmä katsoo, että asumiselle

asetetut vaatimukset eivät täyty. Mahdolliset hajua vähentävät toimenpiteet tulee ensin toteuttaa puhdistamalla, jonka jälkeen tulee lisäksi osoittaa, että toimenpiteillä on riittävästi vähennetty hajuhaittoja. Teollisuuden ja jätehuollon valvontaryhmä huomauttaa lopuksi, että asutuksen kaavoittaminen lähemmäksi Pättin puhdistamaa, saattaa myöhemmin muodostaa esteen jätevedenpuhdistamon mahdolliselle laajentamiselle tai muuttamiselle.

VASTINE:

Kaavatyön aikana, vuonna 2024 on valmistunut uusi hajuselvitys, jonka frekvenssi-karttojen perusteella kaavassa osoitettaville asuinkortteleille ei aiheudu ohjearvoina yleisesti käytettyjä pitoisuuksia (VTT:n selvitys Hajuohjearvojen perusteet / (VTT1995) ylittäviä hajuvaikutuksia.

Puhdistamon tontin osalta kaavatyössä tavoitellaan pääosin vastaavaa sisältöä kuin mitä kumoutuneeseen kaavaan oli esitetty. Puhdistamon tontille kaavassa määritettävä rakennusoikeus on riittävä myös suhteessa mahdolliseen laajennustarpeeseen. Puhdistamon toimintaa voi laajentaa tontin merenpuoleisiin osiin, mikä oli myös Vaasan Veden kanta 16.6.2023 pidetyssä viranomaisneuvottelussa.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Valtakunnallisten arvojen turvaamisesta tulee huolehtia ja suunnittelu ei saa olla ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisuutteen ja erityispiirteiden kanssa.

Korttelialueesta on laadittava havainnekuvia, joilla pystytään selventämään ja arvioimaan täydennysrakentamisen sopeutumista kaupunkikuvaan ja korttelialueelle. Museovirastolta tulee pyytää lausunto koskien merenalaista kulttuuriperintöä, mikäli kaava-alue ulotetaan nykyiselle vesialueelle. ELY-keskus toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten listasta puuttuu Pohjanmaan museo.

Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida RKY-alue. Kulttuuriympäristön selvitysten päivittämisen tarvetta on syytä harkita. Kaavan jatkovalmistelun tulee perustua riittäviin selvityksiin uudisrakentamisen sopeuttamisen osalta. Kaavaa koskevat selvitykset ja liitteet tulee toimittaa ELY-keskukselle.

VASTINE:

Aiemman kumoutuneen kaavan yhteydessä laadittuja havainnekuvia on päivitetty ja päivitetään kaavatyön aikana tarvittavilta osin.

Museovirasto on listattu OAS:issa kaavan osallisiin ja heille menee lausuntopyyntö kaavan nähtävillä olojen yhteydessä. Museoviraston Kulttuuriympäristöpalvelut lausui kaavan OAS-vaiheessa (ks. lausunto 1.3) seuraavaa: "Tämän kaavan vesialueet sisältyivät 2015 tehdyn (Pintafermi Oy) arkeologisen vedenalaisinventoinnin alueeseen. Inventoinnissa kaavan vesialueilla ei havaittu vedenalaisia muinaisjäänneksiä. Näin ollen vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta eikä OAS:sta."

Kulttuuriympäristöselvitysten ajantasaisuudesta on neuvoteltu kaavatyön aikana Vaasan kaupungin ja Pohjanmaan museon kanssa 24.10.2023. Lisäksi Vaasan kaupunki ja Pohjanmaan museo järjestivät 10.9.2024 alueella yhteisen maastokatselmuksen, jonka perusteella päätettiin täydentää vuoden 2016 inventointia mm. rakennusten nykykunnan ja Saippuan tontin koillisnurkan rakennusten osalta. Alueella olevien rakennusten inventointia täydennetään tarvittaessa luonnosvaiheen jälkeen.

Alueidenkäyttö:

Asuntorakentamisen rajausta tulee toteuttaa siten, että Pättin puhdistamo ei aiheuta ympäristöhaittaa tai haitta tulee poistaa ennen alueen ottamista asumiskäyttöön.

Alueen merkityksen takia hankkeesta tulee järjestää erillinen viranomaisneuvottelu. Luonnos-/ehdotusvaiheiden lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

VASTINE:

Kaavatyön aikana, vuonna 2024 on valmistunut uusi hajuselvitys, jonka frekvenssi-karttojen perusteella kaavassa osoitettaville asuinkortteleille ei aiheudu ohjearvoina yleisesti käytettyjä pitoisuuksia (VTT:n selvitys Hajuohejearvojen perusteet / (VTT1995) ylittäviä hajuvaikutuksia.

Vuonna 2023 uudelleen käynnistyneen kaavatyön ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.6.2023. Lisäksi Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu puhdistamon hajuvaikutuksista 6.9.2023.

1.2 Pohjanmaan liitto

Regionplaneringsdirektör Ann Holm, regionplanerare Marika Häggblom 5.6.2023

Bakgrund:

Vasa stad har begärt Österbottens förbunds utlåtande om programmet för deltagande och bedömning gällande ändringen av detaljplanen och tomtindelningen vid Rahkola och tvålfabrikens strand (ak 1131).

Planläggningsområdet berör strandzonen i angränsning till Sundsgatan, Levonsgatan, Wolffskavägen, Vinkelgatan och norra sidan av Styrmansgatan. Områdets areal är cirka 18,5 hektar, varav drygt 6 hektar består av vattenområden.

Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö. Genom detaljplaneändringen fastställs den kommande markanvändningen och byggnadsskyddets omfattning och innehåll på det historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idétävlingen om området. Samtidigt utreds vilka åtgärder den föreslagna markanvändningen förutsätter med beaktande av Påttiska reningsverket.

Utlåtande:

Detaljplanen finns inom området för Österbottens landskapsplan 2040. För området gäller Vasa generalplan 2030, som godkändes av Vasa stadsfullmäktige 13.12.2011. Detaljplanområdet berör en byggd kulturmiljö av riksintresse, vilket beskrivs väl i programmet för deltagande och bedömning. Österbottens förbund utgår från att byggnadsskyddsmässiga faktorer beaktas i detaljplanen.

Österbottens förbund har i övrigt inget att yttra om programmet för deltagande och bedömning.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.3 Museovirasto

Kulttuuriympäristöpalvelut, Maija Matikka 8.6.2023

Tämän kaavan vesialueet sisältyivät 2015 tehdyn (Pintafilmi Oy) arkeologisen vedenalaisinventoinnin alueeseen. Inventoinnissa kaavan vesialueilla ei havaittu vedenalaisia muinaisjäänöksiä. Näin ollen vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta eikä OAS:sta. On hyvä, että inventointi on mainittu OAS:n selvityslistauksessa.

Muutoin kulttuuriympäristön suojelusta ja huomioimisesta hankkeessa vastaa Pohjanmaan museo.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.4 Pohjanmaan museo

Rakennustutkija Annika Harjula-Eriksson, 7.6.2023

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaava-alueesta.

Pääosin satama- ja teollisuuskäytössä ollut Palosaaren Salmen rantavyöhyke on historiallisesti rikas sekä ajallisesti ja kaupunkikuvallisesti kerrostunut alue Palosaaren asuinkorttelien ja meren välisellä alueella. Täydennysrakentamispotentiaalinsa lisäksi alue on tärkeä osa kaupungin rantapuistovyöhykettä. Alueesta osa on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Aluetta koskevat tältä osin valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT).

Asemakaavan muutoksessa määritellään Vaasan yleiskaava 2030:n sekä alueen ideakilpailun pohjalta historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän Palosaaren salmen alueen tulevaa maankäyttöä, rakennussuojelun laajuutta ja sisältöä sekä selvittää, mitä toimenpiteitä esitettävä maankäyttö edellyttää Pättin puhdistamon osalta. Tavoitteena on kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alue muodostuisi aktiiviseksi osaksi kaupunginrantaan kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040:ssa on alueelle osoitettu taajamatoimintojen (A), virkistysalueen (V) ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluevaaukset. Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelun pohjoisosassa (Pättin puhdistamo) on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja rantavyöhykkeen korttelialueet on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolle asuminen on esitetty vaihtoehtoisena käytönä (P/AK). Palosaaren Salmen rantavyöhyke sekä Mansikkasaaren länsi- ja eteläosat on yleiskaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP) ja venesatama-alueeksi (LV).

Yleiskaavassa suunnittelun alue on osoitettu *sk-1 kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi alueeksi, jota koskee määräys: "kulttuuriympäristön kannalta arvokas alue.*

Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksen mukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä ". Suunnittelun pohjoisosassa on yleiskaavassa sk-2, kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue, määräyksellä: Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksen mukaisessa 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."

Alueella on voimassa kuusi eri asemakaava vuosilta 1970 - 1994, asemakaavoissa kaava-alueella on puistoa (VP), teollisuuskiinteistöjä (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) sekä katu- ja vesialuetta.

Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja en selvitetty 2000-luvulla mm. Vaasan rakennusperinneselvitys vuodelta 2000, Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvitys vuodelta 2008, alueen rakennussuojelua koskevissa museoviraston lausunnoissa sekä Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi, Pintafilmi Oy 2015.

Yllämainittuihin ja aiempiin (1988, 1993, 1998) selvityksiin perustuen on alueen rakennuskanta arvoitettu raportissa Palosaaren teollisuusalue - Rahkola ja Saippuan alue, inventoinnin päivitys Outi Orahamen 2016, Pohjanmaan Museo. Rahkolan teollisuusalue on kokonaisuutena arvoitettu historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi. Myös Vaasan saippuan alue on katsottu omaavan historiallisia, rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Vasan Saippuan kiinteistön ranta-alue on osa vanhaa laivanvarustaja Wolffin telakka-aluetta, jossa on runsaasti kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta rakennusten kunto oli jo vuonna 2016 heikko.

Museon kommentit:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sivulla 9, osiossa Osalliset mainitaan Museovirasto, mutta ei Pohjanmaan museota. Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona Pohjanmaan museo vastaa toimialueensa kulttuuriympäristötehtävistä. Museoviraston vastuulla on vedenalainen kulttuuriperintö (yhteyshenkilö erikoisasiantuntija Maija Matikka, maija.matikka@museovirasto.fi).

Palosaaren Salmen rantavyöhyke on kulttuurihistoriallisesti arvokasta, ajallisesti kerrostunutta entistä satama- ja teollisuusaluetta. Alueen rakennuskannan historiaa on selvitetty jo 1980 ja 1990-luvuilla ja uudemmat inventoinnit, selvitykset ja museoviranomaiskannanotot nojautuvat pitkälti näihin vanhentuneisiin selvityksiin. Alueen ympäristön ja rakennusten tilanne ja arvot ovat tässä ajassa muuttuneet radikaalisesti. Alueelle tulee laatia uudet ajantasaiset kulttuuriympäristöselvitykset ja -inventoinnit, jotta alueen suojelutavoitteisiin voidaan ottaa kantaa.

Vaasan yleiskaava 2030:ssa suunnittelualan pohjoisosa on sk-2 aluetta, tätä ei kuitenkaan mainita OAS-tekstissä (s. 5). Maininta sk-2 alueesta tulee lisätä tekstiin.

Muilta osin museolla ei ole lisättävää tässä vaiheessa.

VASTINE:

Kaavatyön osallisiin lisätään Pohjanmaan museo ja OAS:ia päivitetään tältä osin. Myös maininta sk-2 alueesta lisätään OAS:iin.

Kulttuuriympäristöselvitysten ajantasaisuudesta on neuvoteltu kaavatyön aikana Vaasan kaupungin ja Pohjanmaan museon kanssa 24.10.2023. Lisäksi Vaasan kaupunki ja Pohjanmaan museo järjestivät 10.9.2024 alueella yhteisen maastokatselmuksen, jonka perusteella päätettiin täydentää vuoden 2016 inventointia mm. rakennusten nykykunnan ja Saippuan tontin koillisnurkan rakennusten osalta. Inventointia täydennetään tarvittaessa luonnosvaiheen jälkeen.

1.5 Vaasan Vesi

Verkostopäällikkö Jari Jantunen, 31.5.2023

Alueella sijaitsee Vaasan kaupungin ja lähikuntien jätevedenpuhdistamo. Puhdistamolla on tehty paljon selvityksiä, jotka tulee kaavoittajan ottaa huomioon ja mahdolliset lisäselvitykset tulee Vaasan kaupungin tai alueen kehittäjän kustantaa. Asuntorakentamisen mahdollistamiseksi jätevedenpuhdistamolla mahdollisesti tehtävät saneeraus- ja muutostyöt tulee kustantaa saaduilla maankäyttömaksuilla tai Vaasan kaupungin erikseen myöntämällä rahoituksella, aikaisemmin sovitun mukaisesti.

Salmikadun jatkeella kulkevalle 800 mm jätevesiputkelle tulee varmistaa rasitealueella olemassa olo. Samoin mereltä tuleville paineviemäreille tulee perustaa rasitealueet tai mahdolliset siirrot tulee rahoittaa saaduilla maankäyttömaksuilla tai Vaasan kaupungin erikseen myöntämällä rahoituksella.

VASTINE:

Alueelta tiedossa olevat selvitykset on pyritty ottamaan huomioon kaavatyössä tarpeellisilta osin. Puhdistamoon alueelle kohdistuvien ja mahdollisesti tarvittavien toimenpiteiden sisällöstä, toteutusajankohdasta ja kustannuksista sovitaan jatkossa Vaasan Veden ja kaupungin kesken.

Tarvittaville viemäri- ja johtolinjoille vartaan kaavassa riittävät alueet. Mikäli linjoja on tarpeen sijoittaa korttelialueelle, osoitetaan kaavassa rasite "maanalaista johtoa varten varattuina alueen osina" tai muulla vastaavalla merkinnällä.

1.6 Vaasan Sähkö

Jaakko Metsäranta, Juha-Matti Karvala, 7.6.2023

Vaasan Sähkön rakenteilla oleva Pättin lämpöpumppulaitos otetaan käyttöön arviolta joulukuussa 2023. Projekin aikana on laadittu meluselvityksiä laitoksen toimintaan liittyen,

joita mahdollisesti voi hyödyntää kaavoitustyössä. Liitteenä myös kaukolämmön verkoston sijaintikartta.

Lausunnon liitteet:

- Vaasan Sähkön Pättin lämpöpumppu-laitoksen meluselvitys, 26.10.2022
- Vaasan Sähkö Oy -Pättin lämpöpumppulaitos, Melumittaukset 5.10.2022
- Pättin jätevedenpuhdistamon LP-laitoksen meluselvitys, Vaasa 19.3.2021
- kaukolämpöverkon sijaintikartta

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.7 Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes

Ylitarkastaja Sini Ervelä-Aro, Ryhmäpäällikkö Kati Hietamäki, 8.6.2023

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavamuutosalueesta.

Vaasan kaupungin Pättin jätevedenpuhdistamo sijaitsee kaavamuutosalueella. Puhdistamon toiminta on laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia. Laitoksen konsultointivyojyke ulottuu 0,2 km etäisyydelle laitoksen rajasta.

Laitoksen riskit liittyvät pääasiassa metanolin käsittelyyn ja varastointiin, sekä lietteen käsittelyssä mahdollisesti syntyvän metaanin muodostumiseen.

Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella metanolin käsittelyn onnettomuusvaikutukset eivät ulotu puhdistamoalueen ulkopuolelle. Tukesissa käytössä olevien tietojen perusteella voimakas metaanin muodostuminen lietteenkäsittelyssä ja siitä johtuvan räjähdysten skenaario on hyvin epätodennäköinen, mutta sillä voi onnettomuustilanteessa olla painevaikutuksia puhdistamoalueen ulkopuolelle (Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry, 29.5.2017).

Tukesin tiedossa on, että laitoksella tehdään räjähdysuojasiasiakirjan päivitystä lietteenkäsittelyn osalta. Tukes suosittelee olemaan yhteydessä Pättin puhdistamoon, joilla on parhaat tiedot käytössään olevista kemikaaleista, riskeistä ja onnettomuuksien vaikutuksista, sekä mahdollisista kehityssuunnitelmista. Laitosten normaali laajentumistarve tulisi myös huomioida kaavasuunnittelussa. Lisäksi on varmistettava, että pelastustoimen edellytykset päästä kemikaalikohteisiin säilyvät riittävinä.

VASTINE:

Puhdistamon tontin osalta kaavatyössä tavoitellaan pääsien vastaavaa sisältöä kuin mitä kumoutuneeseen kaavaan oli esitetty, jolloin puhdistamon tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä. Tällöin toimintaa voi laajentaa tontin merenpuoleisiin osiin, mikä oli myös Vaasan Veden kanta 16.6.2023 pidetyssä viranomaisneuvottelussa. Kaavatyössä huomioidaan luonnollisesti oleva tilanne, kuten vasta rakentunut lämpöpumppulaitos.

Vaasan Veden räjähdysuojasiasiakirja on päivitetty 23.3.2023 ja pelastussuunnitelma on päivitetty 2021.

1.8 Pohjanmaan pelastuslaitos

Brandingenjör Linus Östman, 6.6.2023

Vasa stad begär Österbottens räddningsverks utlåtande på Plan för deltagande och bedömning av detaljplan för Stranden vid Rahkola och tvålfabriken. Jag har bekantat mig med materialet och konstaterar som räddningsverkets utlåtande följande:

1. I detaljplaneområdet finns Pättska reningsverket. Reningsverket har nyligen uppdaterat sitt kemikalietillstånd av Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES). Pättska reningsverket har konsulteringszon på 0,2 km från tomtgränsen.

Olycksriskerna bör utredas och TUKES bör läggas med som intressent i detaljplanens fortsatta arbete.

Google-kääntäjän suomennos lausunto-osiosta:

Lausunto:

Vaasan kaupunki pyytää Pohjanmaan pelastuslaitokselta lausuntoa Rahkolan rannan ja saippuatehtaan yksityiskohtakaavan osallistumisesta ja arvioinnista. Olen perehtynyt aineistoon ja huomioi pelastuspalvelun lausunnon mukaan seuraavaa:

1. Kaava-alueella on Pättin jätevedenpuhdistamo. Jätevedenpuhdistamo on hiljattain päivittänyt kemikaalilupansa turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES). Pättin jätevedenpuhdistamon konsultointivyöhyke on 0,2 km tontin rajasta.

Onnettomuusriskit tulee tutkia ja TUKES ottaa mukaan sidosryhmänä yksityiskohittaisen suunnitelman jatkotyöhön.

VASTINE:

Tukes on yksi kaavan viranomaistahoista, joilta pyydetään lausunnot kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta. Tukesin OAS-vaiheessa antamassa lausunnossa todetaan, että laitoksella tehdään räjähdysuojasiasiakirjan päivitystä lietteenkäsittelyn osalta. Räjähdysuojasiasiakirjan päivitys on valmistunut 23.3.2023.

Vaasan Veden Pättin jätevedenpuhdistamon pelastussuunnitelma on päivitetty 2021. Pelastuslain 15 § mukaisesti rakennuksen omistajan tai haltija vastaa pelastussuunnitelman laatimisesta. Puhdistamon pelastussuunnitelmassa esitetään toimenpiteet onnettomuustapauksissa sekä riskikartoitetut toimintaan liittyvät onnettomuus- ja vahingonvaaratilanteet.

1.9 Väylävirasto, Väyläpitotoimiala

Vesiväyläosaston meriväyläyksikkö, Asiantuntija Jarkko Hirvelä, 5.6.2023

Väylävirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Väylävirastosta olemme mielellään mukana myös alueen kaavoituksen seuraavissa vaiheissa. Väyläviraston omistama ja ylläpitämä 2,4 metrin kulkusyvyinen valtion meriväylä "795: Palosaaren väylä" päättyy Palosaaren salmeen Vaasan merimuseon rannan edustalle, kaavoitettavan alueen eteläpuolella. Tämä meriväylä palvelee myös kaavoitettavan alueen rantaan mahdollisesti suunniteltavia ja rakennettavia venesatamia ja venelaitureita.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.10 Telia Finland Oyj

Suunnittelija Hannu Lehtonen, 24.5.2023

Teliällä ei ole verkkoja otsikon mukaisella asemakaavalla.

Teliällä toivomus, että olisitte yhteydessä hyvissä ajoin mikäli kaava-alueelle tulee uusia ja/tai saneerattavia teitä. Arvioimme sitten mahdollisen tarpeen lähteä mukaan valmiusputkituksilla.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.11 Erillisverkot Oy

31.5.2023

Viitaten lausuntopyyntöönne 24.5.2023 koskien Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavaa. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

2.1 Kirjapainoalan yritys

7.6.2023

Laitan osallistumispyynnön ja huomioonottamisemme yrityksemme toimintaedellytysten ja tästä johtuen henkilökohtaisten työn ja ansaintamahdollisuuksien jatkumisen osalta kirjallisesti, kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (asemakaava nro 1131). Lisäksi omaisuuden arvon säilyminen on otettava huomioon.

Edellinen osallistumissuunnitelma alueen kaavaa suunniteltaessa mistä keskustelin puhelimesta kymmeniä kertoja, jäi tekemättä tai jäi keskeneräiseksi Vaasan kaupungin kaavoituksen osalta. Suullinen osallistuminen hankkeeseen on myös mahdollista. Meidän osallistumisehdotukset jäivät kaikki huomioimatta ja luvatut yritysvaikutusarvioinnit, muuttokustannukset ja vaikutus yritystoimintaamme jäi tekemättä. Kaavahanke olisi pitänyt myös postittaa osallisille mistä jo ilmoitin ensimmäisessä kaavavalmistelussa. Jätin pyynnöstä edellisessä kaavassa valituksen tekemättä yllä olevien lain määrittämien asioiden huomioimatta jättämisestä. Enkä halunnut aiheuttaa vaivaa vuokraisännälleni.

Eli historiaa, olemme tehneet investointeja ja tuotantokoneiden siirtoja ja saaneet rahoitusta Finnverasta. Olimme puhelimissa aikoinaan yhteydessä edelliseen kiinteistön omistajaan ja kaupungin kaavoitukseen. Meille ilmoitettiin suullisesti alueen kehittämistä teollisuusalueena ennen rahoituspäätöksiä. Tämä ilmoitus vaikutti myös omien uusien koneiden ja aineettomien investointien asennusten/huoltojen/siirtojen ja tuotantoseisahdusten päätöksiin. Arvoltaan kymmeniä tuhansia euroja.

Eli vaadin nyt kirjallisesti yritysvaikutusarvioinnin tekemistä ja vaikutusten huomioimista yritystoiminnalleni ja sen jatkolle. Sekä uusien tilojen kartoitusta ja muuton järjestämisestä. Ja nyt ottaa yrittäjä mukaan hankkeen suunnitelmaan. Sekä jo edellisen kaavan valmisteluissa suullisesti luvatuista asioista pidetään kiinni.

Muuttoaika (oikea kuukausi), aikataulu, tuotanto ei saa seisahtua, tilat, kustannukset ja maksaja jne. Minulle oman yritystoiminnan, omaisuuden säilyminen ja ansion jatkuminen on tärkeintä.

Lopussa linkkejä velvollisuuksista asiaan liittyen.

Linkit:

[Asemakaavoitukseen vaikuttaminen - Suomi.fi](#)

Lainaus:

”Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osalliseksi voi myös ilmoittautua kaavahankkeen kuluessa ottamalla yhteyttä kaavan laatijaan. Kaavasta tiedotetaan osallisille niin, että he voivat osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Jos osallisjoukko on laaja, hanke merkittävä tai sen arvellaan herättävän mielenkiintoa, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan paikallispäivälehdissä. Pienemmissä kaavahankkeissa suunnitelma postitetaan tiedossa oleville osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kunnantalolla kuntakehityspalvelujen ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Se voi olla esillä myös esimerkiksi kirjastossa. Taloyhtiöissä suunnitelma postitetaan isännöitsijälle.”

[Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®](#)

Lainaus:

"1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät

välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.”

[Maankäyttö- ja rakennuslaki... 132/1999 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®](#)

Lainaus:

”51 § (6.3.2015/204) Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.”

VASTINE:

Yritys toimii kaava-alueella vuokratiloissa kaavassa suojelumerkinnällä sr-3 osoitulla rakennusalueella. Kiinteistön omistaja haluaa edistää alueen kaavoitusta asumiseen.

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti kaavoituksessa tulee arvioida kaavan merkittävät vaikutukset suhteessa kaavan tarkoitukseen ja tehtävään. Mielipiteessä vaadittua yritysvaikutusten arviointia on tehty yleispiirteisesti kaavaselostuksen sosiaalisten vaikutusten sekä talousvaikutusten arvioinnin yhteydessä. Tätä yksityiskohtaisempaa yritysvaikutusten arviointia ei katsota tarvittavan suhteessa kaavan tarkoitukseen ja tehtävään.

Kaava on ollut jo pitkään vireillä, kun huomioidaan myös kumoutuneen kaavan prosessi. On ymmärrettävää, että tilanne on ko. yritykselle haastava. Toisaalta yrityksellä on ollut mahdollisuus varautua tulevaan tilanteeseen jo vuosia.

2.2 Palosaaren asukasyhdistys ry ja Vaasan rakennusperintöyhdistys ry

7.6.2023

Palosaaren asukasyhdistys ry ja Vaasan rakennusperintöyhdistys ry katsovat ennen asemakaavoituksen jatkokäsittelyä tulee selvittää mahdollisesti puuttuvat selvitykset. Hajuselvityksen loppuraportin tulee olla valmiina käytettävissä ennen asemakaavatyön jatkokäsittelyä.

Sen lisäksi, mitä yhdistykset ovat aiemmin lausuneet aiemmassa asemakaavoitusvaiheessa, ne toteavat, että asemakaavoitustyössä tulee erityisesti ottaa huomioon:

- esitetyn kerrostaloalueen sijoittuminen Pättin jätevesilaitoksen tuntu- maan on ongelma, jonka riskit tulee ottaa huomioon asuntomassojen sijoittumisessa ja toisaalta Pättin laitoksen teknillisissä ratkaisuissa
- Pättin laitoksen kehittämisestä tulee saada sitova käyttö- ja investointisuunnitelma, jossa hajuhaitat otetaan huomioon
- koska kaupunki voi joutua vastuuseen tulevien asukkaiden hajuhaitoista, on laadittava tästä asiasta selvitys, jossa kaupungille mahdollisesti aiheutuvat vastuut selvitetään

- tehdasrakennuksen käyttö säilyttävällä tavalla tulee ottaa huomioon, järjestämällä korttelin uudisrakennusoikeutta uuteen paikkaan säilyisi samalla mahdollisuus tehdasrakennuksen uusiokäyttö
- tehdasrakennusta koskeva teetettyä kuntokartoitusta tulee tarkastella erilaisten käyttötarkoitusten kannalta
- tehdasrakennus sopii hyvin käytettäväksi myös asumisen palvelutiloina, joita asemakaavatyössä tulee ottaa huomioon. Kysymys on asumisen palvelutiloista, kuten pysäköinti, kerhotilat, pesulat, saunatilat, varastot jne, jotka toiminnallisesti ja ympäristöä rikastuttaen perinteellisenä miljöönä on hyvä toteuttaa modernien asuinrakennusten lomaan
- autojen osalta liikenteen järjestelyt sekä autojen pysäköinti on alueella jo nyt ongelma. Nämä tulee tutkia hyvin tarkasti, esimerkiksi keskitettynä ratkaisuna edullisesti rinteeseen toteutettuna muodostaen samalla haju- ja näköesteen Pättin laitoksen suuntaan.

VASTINE:

Kaavatyön aikana, vuonna 2024 on valmistunut uusi hajuselvitys, jonka frekvenssi-karttojen perusteella kaavassa osoitettaville asuinkortteleille ei aiheudu ohjearvoina yleisesti käytettyjä pitoisuuksia (VTT:n selvitys Hajuohjearvojen perusteet / (VTT1995) ylittäviä hajuvaikutuksia. Pättin jätevedenpuhdistamon toiminta ei estä Rahkolan ja Saippuan kiinteistöjen kaavoittamista asumiseen.

Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöin sikäli, kun rakennusten nykyinen kunto tukee säilymisedellytyksiä sekä kaavan tarkoitusta ja tavoitetta.

Uudisasuinkortteleiden pysäköinti järjestetään kortteleiden alla rakennettavana maanalaisena pysäköintinä. Lisäksi Pättin korttelin kaakkoiskulmaan on varattu korttelialue autopaikkoja varten (LPA), joka on tarkoitettu vain uusien asumiseen varattavien kortteleiden 15 ja 14 pysäköintitarpeisiin. LPA-alueelle on mahdollista rakentaa III-kerroksinen pysäköintitalo, jonka lisäksi autopaikkoja voi sijoittaa myös pysäköintitalon kellariin.

Hajuhaittojen juridiset riskin kaupungille on selvitetty edellisen, kumoutuneen kaavan yhteydessä erillisessä selvityksessä.