

Vaasan kaupunki

Kaavaselostus 1.9.2025 (kaavaehdotus)

Hyväksytty Vaasan kaupunginvaltuustossa x.x.202x § xx

RAHKOLAN JA SAIPPUAN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan ja tonttijaon muutos ak 1131



VAASAN KAUPUNKI

RAHKOLAN JA SAIPPUAN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projekti **Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos**

Konsultin
projekti nro **1510077824**

Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus**

Päivämäärä **1.9.2025 (kaavaehdotus)**
hyväksymismerkinnät x.x.202x

Laatijat **Ramboll Finland Oy, arkkitehti Merja Isteri YKS 285**

Ramboll
Sepänkatu 20
90100 OULU

P +358 20 755 611
<https://fi.ramboll.com>

Ramboll Finland Oy

Y-tunnus 0101197-5, ALV rek.
Kotipaikka Espoo

SISÄLTÖ

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo asemakaava-asiakirjoista ja sen liitteistä	5
1.3.1	Asemakaavan (nro 1131) muutosprosessin aikana tehdyt selvitykset	5
1.3.2	Luettelo kaavaa koskevista keskeisistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	Tiivistelmä / Yhteenveto	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.2	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	9
3.2.1	Valtakunnalliset arvot	9
3.2.2	Maakunnalliset arvot	10
3.2.3	Rakennukset Saippuan ja Rahkolan tonteilla	10
3.3	Liikenne	14
3.4	Luonnonympäristö	16
3.4.1	Euroopan unionin luontodirektiivin IV (a) lajit:	16
3.5	Maaperä ja maanpinnan korkeustasot	18
3.6	Pinta- ja pohjavedet sekä tulva	19
3.6.1	Hulevedet	20
3.7	Happamat sulfaattimaat	21
3.8	Pilaantuneet maat	21
3.9	Ympäristöhäiriöt – melu	22
3.10	Ympäristöhäiriöt – Pättin puhdistamon hajupäästöt	23
3.10.1	Hajusta yleisesti	25
3.10.2	Frekvenssikartat	26
3.10.3	Kokonaispäästökartat	30
3.10.4	Muita vuoden 2024 hajuselvityksen johtopäätöksiä	31
3.10.5	Asukaskysely hajusta kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 04/2025	32
3.11	Suunnittelutilanne	33
3.11.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	33
3.11.2	Maakuntakaava	34
3.11.3	Yleiskaavatilanne	37
3.11.4	Asemakaavatilanne	38
3.11.5	Maanomistus	40
3.11.6	Pohjakartta	40
3.11.7	Kaavatyön kannalta keskeiset selvitykset ja niiden ajantasaisuus	40

4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	42
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	42
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	44
4.2.1	Osalliset	44
4.2.2	Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen	44
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	45
5	Kaavaprosessi	45
5.1	Kaavatyön tavoitteet	45
5.1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	46
5.1.2	Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	46
5.1.3	Ehdotusvaihe	50
6	Asemakaavan kuvaus	51
6.1	Kaavan rakenne	51
6.1.1	Korttelialueiden varaukset	52
6.1.2	Muut keskeiset aluevaraukset	54
7	Kaavan vaikutukset	56
7.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	56
7.1.1	Suhde yleiskaavaan	58
7.1.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	58
7.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	58
7.1.4	Vaikutukset palveluihin ja yrityksiin	58
7.1.5	Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan	59
7.1.6	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön	59
7.1.7	Arkeologiset vaikutukset	61
7.1.8	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	61
7.1.9	Vaikutukset hulevesiin	62
7.1.10	Happamat sulfaattimaat	63
7.1.11	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	63
7.1.12	Vaikutukset viihtyisään elinympäristöön	64
7.1.13	Sosiaaliset vaikutukset	66
7.1.14	Vaikutukset virkistykseen	66
7.1.15	Vaikutukset Vaasan kaupungin talouteen	67
7.1.16	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	68
8	Asemakaavan toteutus	69
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus, toteuttamisen seuranta.	69

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 1.9.2025 päivättyä asemakaavakarttaa (kaavaluonnos).

Kunta: Vaasa
Kaavan nimi: Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos
Kaavatunnus: ak 1131

Kaavasuunnittelusta ja kaavoituksesta vastaa:

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges
puh. +358408467792
sähköposti: etunimi.sukunimi@vaasa.fi

Kaavan vireilletulo: Kaupunginhallituksen päätös 17.10.2022 § 286.

OAS nähtävillä: 24.5-7.6.2023

Kaavaluonnos nähtävillä: 26.3-24.4.2025

Kaavaehdotus nähtävillä: x.x-x.x.2025

Kaava hyväksytty: Kaupunginhallitus x.x.202x § xx

Kaupunginvaltuusto x.x.202x § xx

Kaava on saanut lainvoiman __.__.202x.

Asemakaavan muutos koskee osaa Vaasan kaupungin kaupunginosien 17,18,19 puisto-, katu-, vesi ja liikennealueita sekä kaupunginosan 17 korttelia 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

- korttelit 7, 14 ja 15,
- niihin liittyvät katu- ja puistoalueet,
- yleinen pysäköintialue (LP),
- rantavyöhykkeen katuaukio/torialueet ja venesatamatoimintojen alue (LV-1)
- sekä vesialue (W).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Vaasan Palosaaren luoteiskulman. Suunnittelualue sijaitsee pääosin Vaasan 17. kaupunginosassa Palosaarella noin 3 kilometrin päässä kaupungin keskusta luoteeseen. Kaava-alueen koilliskulma kuuluu pieneltä osin 18. ja 19. kaupunginosaan. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Palosaaren kaupunginosan rantavyöhyke, joka rajautuu Salmikadun, Levoninkadun, Wolffintien ja Kulmakadun merenpuoleisille alueille ja Perämiehenkadun pohjoispuolelle.

Alueen pinta-ala on noin 18,5 ha, josta noin 6 ha on vesialuetta.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja (punainen katkoviiva).

1.3 Luettelo asemakaava-asiakirjoista ja sen liitteistä

- Asemakaavakartta (ak 1131) merkintöjen selityksineen 1: 1000, 1.9.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.4.2023, päivitetty 28.2.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja vastineet, 28.2.2025
- Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) palaute ja vastineet, 1.9.2025
- Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet, x.x.202x

1.3.1 Asemakaavan (nro 1131) muutosprosessin aikana tehdyt selvitykset

- Rahkolan ja Saippuan ranta, Rakennusinventoinnin päivitys, Vaasan kaupunki, 2025
- Rahkolan ja Saippuan ranta, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma luonnos, Sitowise 30.6.2025
- Asukaskysely hajusta, kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 04/2025 (ei erillistä liitettä, ks. kaavaselostuksen kohta 3.10.5)
- Saippuan rannan luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki, 31.5.2021
- Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy, 20.12.2024

1.3.2 Luettelo kaavaa koskevista keskeisistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Hajua koskevat selvitykset:

- Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy 20.12.2024
- Ramboll 2023a: Pättin jätevedenpuhdistamon hajunpoiston toimenpidesuunnitelma – Hajumallinnus – Skenario 2, Ramboll Finland Oy, 3.3.2023
- Ramboll 2023b: Pättin puhdistamon hajuselvitys Vaasan Palosaarella, loppuraportti, tehotarkkailu, Ramboll Finland Oy, 12.7.2023
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajun leviämismallinnus, Ramboll Finland Oy, 13.4.2018
- Pättin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi, Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Ramboll 1.7.2016
- Pättin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.
- Alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Pättin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Pättin jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43 asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on muutettu.

Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset:

- Rahkolan ja Saippuan ranta, Rakennusinventoinnin päivitys, Vaasan kaupunki, 2025
- Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 6.10.2017
- Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016
- Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys, Pohjanmaan museo 2016
- Mansikkasaaren telakkahallin, Rahkolan kiinteistön ja Saippuatehtaan rakenteisiin imeytyneiden haitta-aineiden selvitykset, Vahanen, 14.4.2014
- Museoviraston lausunto Palosaaren salmen alueen ideakilpailun jatkotyöstetystä voittajaehdotuksesta 2.7.2013
- Palosaaren Salmen alueen ideakilpailu 2011 sekä palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan kehittämistavoitteet
- Museoviraston lausunto Saippuan alueesta 7.10.2009
- Vaasan rakennusperinneselvitys vuodelta 2000
- Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvitys vuodelta 2008
- Museoviraston lausunto Rahkolan alueesta 17.4.1998
- alueen rakennussuojelua koskevat museoviraston lausunnot

Muut selvitykset:

- Rahkolan ja Saippuan ranta, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma luonnos, Sitowise 30.6.2025
- Vaasan Sähkön Pättin lämpöpumppulaitoksen meluselvitys, Elomatic 26.10.2022
- Vaasan Sähkö Oy – Pättin lämpöpumppulaitos, melumittaukset, Elomatic 5.10.2022
- Pättin jätevedenpuhdistamon LP-laitoksen meluselvitys, Vaasa, Sitowise 19.3.2021
- Saippuan rannan luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki 31.5.2021
- Pättin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise 28.2.2018
- Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry 29.5.2017
- Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi, Pintafilmi Oy, 2015
- Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu ja siltaluonnokset, liikenneselvitys, Ramboll 6/2015
- Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vaasa, Palosaaren salmi, Vahanen 23.4.2014
- Diplomityö koskien mm. Pättin alueen lauhdepuistoa, Andreas Svarvar, "Utnyttjandet av ett naturenligt system för såväl avancerad behandling av renat avloppsvatten som rekreation – en sammanställning av grundprinciper vid utformning 2013
- Vaasan Palosaaren lounaisosan luontoselvitys, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2009

2 TIIVISTELMÄ / YHTEENVETO

Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos on tullut vireille Vaasan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 26.4.2023 § 56. Asemakaavatyö perustuu vuosina 2012 – 2018 laadittuun asemakaavaan *Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto* (asemakaavan nro 1081), joka kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 4.10.2019 (nro 19/0462/3) riittämättömiin hajuselvityksiin. Korkeimman hallinto-oikeuden käsittely 29.12.2020 ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä kaavan kumoutumisen osalta. Sen sijaan korkein hallinto-oikeus katsoi, toisin kuin hallinto-oikeus, että Vaasan kaupunginvaltuuston hyväksymät rakennusten suojelua koskevat kaavamääräykset olivat riittävät ja perustellut.

Nyt uuden kaavamuutosprosessin myötä alueella sijaitsevan Pättin vedenpuhdistamon hajupäästöistä on laadittu lisää selvityksaineistoa kaavaratkaisun tueksi. Viimeisimmän vuoden 2024 laaditun hajuselvityksen mukaan Saippuan ja Rahkolan tonttien asuinrakentamiselle ei ole esteitä hajun osalta. Alueidenkäyttölain 54 §:ssä (asemakaavan sisältövaatimukset) mainitut terveellisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset toteutuvat kaavaan osoitetuilla AK/s korttelialueilla, sillä hajun viitearvona käytetyt tasot eivät ko. asuinkortteleissa ylity.

Nyt laaditulla asemakaavalla muodostuvat korttelit 7, 14 ja 15, niihin liittyvät katu- ja puistoalueet, yleinen pysäköintialue (LP), rantavyöhykkeen katuaukio/torialueet ja venesatamatoimintojen alue (LV-1) sekä vesialue (W).

Korttelit 14 ja 15 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi merkinnällä AK/s. Kaavamuutoksen myötä historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Saippuan ja Rahkolan kiinteistöjen alue muuttuu nykyisestä teollisuusalueesta pääosin asumisen alueeksi. Uusiin asuinkortteleihin on mahdollista rakentaa II-VIII kerroksisia asuinkerrostaloja kolmelle erilliselle tontille. Alueella olevasta kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta rakennuskannasta on osa osoitettu kaavaan suojelumerkinnoin. Suojelumerkinnot perustuvat kokonaisharkintaan, maastokatselmuksiin sekä inventointeihin ja kuntoselvityksiin.

Kortteli 7 muodostuu laajasta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) sekä autopaikkojen korttelialueesta (LPA). ET korttelialueella toimii Pättin jätevedenpuhdistamo ja LPA-alueella sijaitsee nykyisin kaksi entisen Saippuatehtaan varastorakennusta.

Palosaaren salmen rantaan on varattu laaja venesatamatoimintojen alue (LV-1). Asutuksen ja venesataman väliin on osoitettu koko asuinkortteleiden pituudelta varaus katuaukiolle /torille. Puhdistamon pohjoispuolella on laajoja puistoaluevarauksia (VP-1, VP) sekä varaus katuaukiolle /torille (Varisselän tori). Lisäksi kaavassa on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue (LP) kaava-alueen etelärajalta Perämerenmiehenkadun varteen.

Kaavatyön tavoitteena on ollut kehittää alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alueesta muodostuu elävä ja aktiivinen osa kaupunginrantaa kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

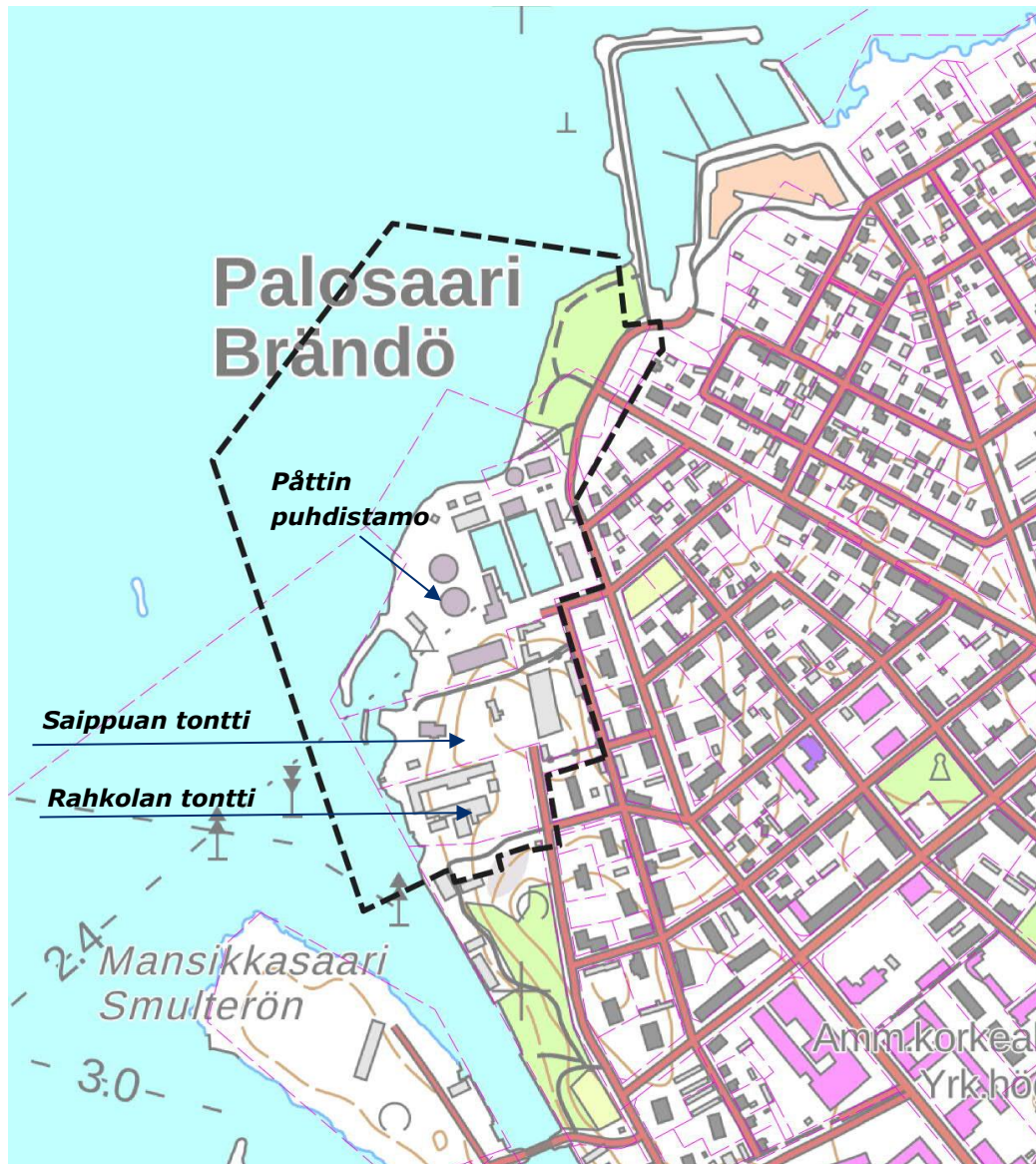
Kaavaratkaisu perustuu Vaasan yleiskaavaan 2030:n ohjausvaikutukseen, vuonna 2011 pidettyyn Palosaaren Salmen alueen ideakilpailuun sekä vuosina 2012-2018 laadittuun, mutta kumoutuneeseen asemakaavaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Palosaaren Salmen rantavyöhyke on historiallisesti rikas sekä ajallisesti että myös kaupunkikuvallisesti kerrostunut alue Wolfintien, Levoninkadun sekä Salmikadun asuinkorttelien ja meren välisellä alueella. Pääosin teollisessa käytössä ollut rantavyöhyke on Palosaaren viimeisimpiä alueita, jolla on laajempaa täydennysrakentamispotentiaalia. Alue on myös tärkeä osa kaupungin rantapuistovyöhykettä. Kaava-alueen koilliskulma on osa Varisselän puistoaluetta.

Kaava-alueella toimii Pättin jätevedenpuhdistamo, joka on aloittanut toimintansa alueella vuonna 1971. Pättin puhdistamon pohjoisosaan on valmistunut vuonna 2023 Vaasan Sähkö Oy:n lämpöpumppulaitos. Puhdistamon eteläpuolella sijaitsevilla Saippuan ja Rahkolan tonteilla on vanhoja rakennuksia, joista osa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita perustuen alueen historiaan satama-, telakka- ja tehdasalueena.



Kuva 2. Ote peruskartta-aineistosta. Kaava-alue on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

3.2 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

3.2.1 Valtakunnalliset arvot

Suunnittelualueen eteläosa on osa laajempaa **valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue**. Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue punatiilisine rakennuksineen muodostaa keskeisen osan Vaasan merellistä kaupunkisiluettia.

Alueen rakentaminen käynnistyi 1700-luvun lopulla, kun Vaasan ulkosatama siirrettiin Hastholmenilta Palosaaren ja Mansikkasaaren väliseen salmeen. Vaasan keskusta siirrettiin suurpalon 1852 jälkeen nykyiselle paikalleen, mikä vauhditti myös Palosaaren kehitystä merkittäväksi satama-, teollisuus- ja työväenasuntoalueeksi.



Kuva 3. Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY (lähde: www.rky.fi). Kaava-alueen raja on esitetty kuvassa punaisella katkoviivalla.

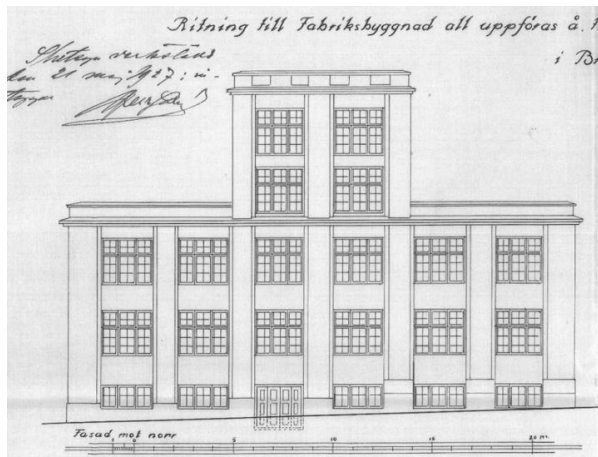
3.2.2 Maakunnalliset arvot

Kaava-alueella ei ole maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia. Suunnittelualue rajoittuu koillisessa kaava-alueen ulkopuoliseen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön; Vikinga ja Palosaari.

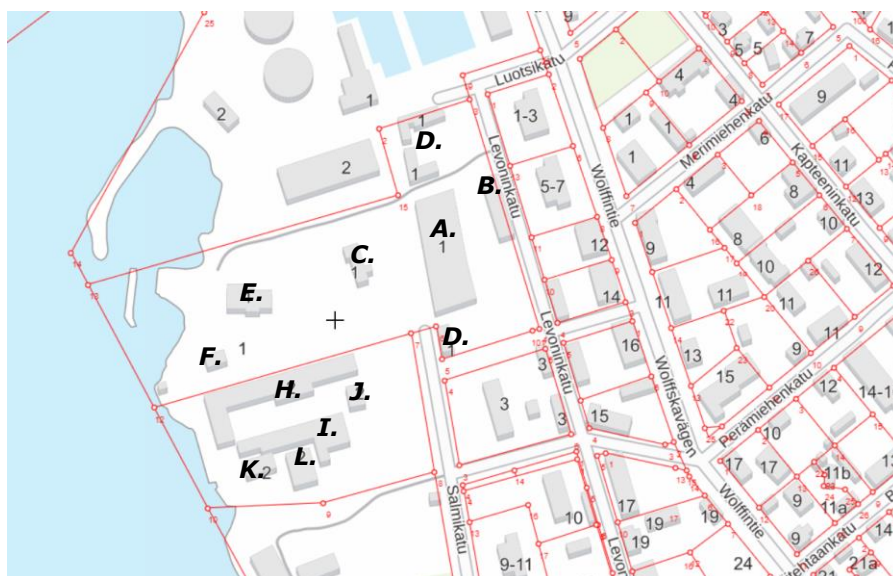
3.2.3 Rakennukset Saippuan ja Rahkolan tonteilla

Rahkolan ja Saippuan tehdasalue on arvotettu kokonaisuutena arvokkaaksi niin rakennushistoriallisesti, historiallisesti kuin maisemallisestikin vuonna 2016 tehdyssä inventoinnissa. Kokonaisuuden arvot tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä tulevaisuudessa muutos- ja korjaustöissä. Saippuan kiinteistön ranta-alueen osalta vuoden 2016 inventointi ohjeistaa, että ranta-alueen vanhat kivirakenteet tulee huomioida sekä mahdollisuuksien mukaan säästää alueen suunnittelussa sekä tulevaisuudessa muutos- ja korjaustöissä.

Vaasan kaupunki on päivittänyt vuoden 2016 inventointia luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyllä päivitysinventoinnilla (*Rahkolan ja Saippuan ranta, Rakennusinventoinnin päivitys*) kesällä 2025.



Kuva 4. Saippuetehtaan julkisivu etelään vuoden 1928 rakennuslupakuvissa. Kuva: Vaasan rakennusvalvonta, arkisto.



Kuva 5. Saippuan ja Rahkolan tonttien rakennukset.

Tunnus kartalla	rakennus	arvotus vuoden 2016 inventoinnissa	toimenpidesuositus vuoden 2016 inventoinnissa	päätelmät Vaasan kaupungin tekemän vuoden 2025 päivitysinventoinnin ja/tai muun kokonaisharkinnan perusteella
SAIPPUAN TONTILLA (kiinteistö 905-17-7-43) OLEVAT RAKENNUKSET				
A.	Saippuatehdas	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu	Suojelutarve vain rakennuksen pohjoiselle torniosalle.
B.	Toimistorakennus ja eteläpäädyn portinvartijan rakennus	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu	Suojelutarve vastaa vuoden 2016 inventoinnin päätelmiä poislukien eteläpäädyn portinvartijan rakennuksen sen huonon kunnon vuoksi.
C.	Luotsiasema (palanut kesällä 2024)	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu	Huomiointi kaavassa vain muistomerkkinä, koska rakennus on tuhoutunut tulipalossa.
D.	Varastorakennukset, yht. 3 kpl	historiallinen	-	Ei suojeluperustetta kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden.
E.	Varasto / makasiini	historiallinen	-	Ei suojeluperustetta kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden.
F.	Makasiini / Wollfin paja	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	-	Ei suojeluperustetta rakennuksen huonon kunnon vuoksi.
RAHKOLAN TONTILLA (kiinteistö 905-17-7-2) OLEVAT RAKENNUKSET				
H.	Tehdasrakennus 1	pääosin rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu lukuun ottamatta rakennuksen vanhinta osaa (huono kunto)	Suojelutarve rakennuksen keskiosan ja länsipäädyn osalta.
I.	Tehdasrakennus 2	pääosin rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen, rakennuksen rannan puoleinen osa vain historiallinen	kaavallinen suojelu lukuun ottamatta rannan puoleisinta osaa	Suojelutarve vastaa vuoden 2016 inventoinnin päätelmiä.
J.	Rautavarasto	historiallinen ja maisemallinen	-	Ei suojeluperustetta kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden.
K.	Venevaja / varasto	historiallinen	-	Ei suojeluperustetta kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden.
L.	Varasto	-	-	Ei suojelutarvetta.

Kuva 6. Taulukko Saippuan ja Rahkolan kiinteistöillä sijaitsevien vanhojen rakennusten arvotuksista.

Saippuan tontti /kiinteistö 905-17-7-43

Saippuan tontin nykyinen kerrosala 3598 k-m² (01/2025).

A. Saippuatehdas

Vaasan saippuatehdas aloitti toimintansa alueella vuonna 1888. Vuosisadan vaihteessa yhtiö oli kasvanut maan suurimmaksi saippuatehtaaksi. Puisten tehdasrakennusten tuhouduttua tulipalossa vuonna 1927 pystytettiin paikalle nykyinen kaksikerroksinen tiilirakennus. Tehdasrakennus on vaasalaisen teollisuushistorian merkkirakennuksia. Se on komea esimerkki 1920-luvun rationaalisesta teollisuusarkkitehtuurista, jolle yksinkertaistetut klassistiset yksityiskohdat antavat luonnetta. Tehtaan käytössä oli pitkään kaksi nykypäiviin säilynyttä puumakasiinia Sundin rannalla. Saippuatehdas lopetti toimintansa 1980-luvun lopulla. Tehdasrakennusta on sen jälkeen vuokrattu mm. taiteilijoiden työtiloiksi, mutta vuoden 2018 jälkeen rakennuksen vuokraustoiminta ei ole ollut enää mahdollista rakennuksen huonon kunnon vuoksi.

Rakennuksen tuoreimman kuntokartoitukset osoittavat rakennuksen heikon kunnon /suurimittakaavaisen kunnostustarpeen, jonka vuoksi Museovirasto on toistuvasti todennut lausunnoissaan, että rakennuksen saa purkaa. Saippuatehtaan rakenteiden haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu vuosien 2014, 2016 ja 2017 selvityksissä ja kuntokartoituksessa. Selvitysten perusteella tehdasrakennuksen käyttö asumiseen edellyttäisi haitta-aineiden poistamista rakenteista. Rakennus on todettu myös osin huonokuntoiseksi sekä osittain vaaralliseksi. Tehdasrakennuksen kunnostus vaatisi hyvin laajoja toimenpiteitä. Vuoden 2016 kuntokartoituksen loppuyhteenvedossa todetaan, että vanhan rakennuksen haitta-ainepitoisuuksien saaminen täysin pois mittavien ja kalliiden kunnostustöiden jälkeen on erittäin epävarmaa. Myös rakennuksen rungon soveltuvuus uuteen käyttötarkoitukseen on erittäin haastavaa ja kallista. Loppuyhteenvedo päättyy suosittelemaan rakennuksen purkua (Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016).



Kuva 7. Saippuatehdas kuvattuna vuonna 2015. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

B. Toimistorakennus ja portinvartijanrakennus

Alun perin asuinrakennuksena toiminut uusrenessanssityylinen rakennus on valmistunut Levoninkadun varteen vuonna 1897. Rakennus toimi pitkään Vaasan Saippuan konttoritiloina. Rakennus on toiminut myöhemmin kahvilana ja nuorisotiloina. Toimistorakennuksen eteläpäätyyn on tehty vuonna 1953 matala pyöreäpäätyinen portinvartijanrakennus, joka on syksyllä 2024 tehdyn maastokatselmuksen mukaan todella huonossa kunnossa.



Kuva 8. Saippuan kiinteistön entinen konttori-asuinrakennus ja portinvartijan rakennusosa kuvattuna vuonna 2015. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

C. Luotsiasema

Palosaarelle perustettiin luotsiasema jo 1800-luvulla Luotsiasema ja uusi hirsirunkoinen luotsiaseman rakennus valmistui vuonna 1900. Luotsiasema, joka on vuoden 2016 inventoinnissa arvotettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi paloi kokonaan kesällä 2024.



Kuva 9. Luotsiasema vuonna 2015. Rakennus paloi kesällä 2024. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

D. Varastorakennukset, 3 kpl

Saippuan tontilla on 3 varastorakennusta, joista tontin pohjoisrajalla olevat 2 L-muotoista rakennusta ovat valmistuneet mahdollisesti vuosina 1924 ja 1929. Pohjoisempi näistä on vanha tiilirunkoinen ajoneuvotalli, jonka ulkoasu vastaa edelleen pääpiirteittäin alkuperäistä. Saippuatehtaan eteläpuolella oleva rankorakenteinen varastorakennus on rakennettu tehdasrakennuksen laajennuksen yhteydessä.

E. Varasto / Makasiini

Kiinteistörekisterin mukaan makasiini on rakennettu vuonna 1900, mutta rakennus voi olla myös vanhempi. Makasiinirakennusta on muokattu useasti sen historian aikana, mutta erityisesti etelänpuoleinen julkisivu on säilyttänyt piirteitä 1900-luvun alkupuolelta. Makasiinirakennus on erittäin huonossa kunnossa, eikä sen säilyttäminen ole mahdollista (maastokatselmus 10.9.2024, Vaasan kaupunki ja Pohjanmaan museo).

F. Makasiini / Wolffin paja

Vuoden 2016 inventoinnissa todetaan seuraavaa: Kiinteistörekisteri antaa rakennukselle rakennusvuodeksi 1900, mutta Vaasan Merimuseon johtajan Unto Lintalan tutkimuksien mukaan rakennus kuuluu laivanvarustaja Wolffin telakka-alueen rakennuksiin ja siten peräisin 1800-luvulta. Rakennuksen rannan puoleinen pää on ilmeisesti toiminut pajana. Vuoden 2016 inventoinnissa rakennukselle ei ole esitetty suojelutoimenpiteitä huonon kuntosu vuoksi.

Rahkolan tontti / kiinteistö 905-17-7-2

Salmikadun ja Sundin rannan välinen Rahkolan tehdaskiinteistö on rakentunut vaihteittain. Rakennuksissa toimi 1890-luvulta lähtien sianteurastamo ja 1910-luvulla kalaverkkotehdas. Kiinteistö päättyi 1919 Antti Rahkolalle, ja yrityksen nimi muutettiin myöhemmin Rahkola Oy:ksi, joka valmisti aluksi maataloustyökaluja, myöhemmin myös saranoita ja heloja. Tehdaskiinteistöä laajennettiin voimakkaasti 1930-50-luvuilla, jolloin se sai nykyisen funktionalistisen ilmeensä. Valtakunnallisesti arvokkaat tehdasrakennukset edustavat funktionalistisen teollisuusarkkitehtuurin parhaimmistoa Suomessa. Vaihteittainen rakentaminen on antanut rakennuksen eri osille persoonallisen ilmeen.

Rahkolan kiinteistön pohjoispuolinen ja vanhempi tiilirakenteinen tehdasrakennus (kuva 5, rakennus H) muodostuu eri-ikäisistä rakennuksista. Vanhimmat osat ovat todennäköisesti vuodelta 1890. Ko. tehdasrakennuksen länsisiipi on rakennettu vuoden 1933 jälkeen ja rakennusta on laajennettu pohjoisosiin Salmikadun suuntaan vuonna 1938. Tehdasrakennuksen keskiosaa korotettiin vuonna 1956.

Keskellä Rahkolan tonttia oleva uudempi tehdasrakennus (kuva 5, rakennus I) on tieltävästi valmistunut vuonna 1890 ja siinä kaupungin suunnitteluviraston kortiston mukaan tehty muutoksia vuonna 1947. Rakennus on tiilirunkoinen ja sen päässä, rannan puolella, on puurakenteinen osa, joka mahdollisesti on rakennettu jo 1800-luvun lopulla. Rakennus on tyyliltään funktionalismia ja se on säilyttänyt hyvin alkuperäiset piirteensä laajennuksista ja muutoksista huolimatta.

Salmikadun puolella tehdasrakennusten välissä on matala vuonna 1947 rakennettu puurakenteinen varasto (rautavarasto) (kuva 5, rakennus J) ja tontin lounaiskulmassa kaksi vaatimattomampaa puista varastorakennusta alun perin vuodelta 1890 (kuva 5, rakennus K), jotka on yhdistetty ja laajennettu myöhemmin. Tontin eteläosalla on vielä yksikerroksinen vuonna 1980 valmistunut peltihalli (kuva 5, rakennus L).

Rahkolan tehdasrakennuksien alapohjien ja välipohjien rakenteissa on todettu laajasti kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Todetut pitoisuudet ovat niin korkeita, että alapohjien ja välipohjien rakenteita tulee purkaa pilaantuneilta osin ennen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuudesta asumiseen (Mansikkasaaren telakkahallin, Rahkolan kiinteistön ja Saippuatehtaan rakenteisiin imeytyneiden haitta-aineiden selvitykset, Vahanen, 14.4.2014).



Kuva 10.

Rahkolan tehdaskiinteistöä. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

3.3 Liikenne

Suunnittelualueen itä- ja koillisrajalla kulkevat Levoninkatu, Luotsikatu ja Wolfintie. Salmikatu ja Kulmakatu sekä pieneltä osin Wolfintien pohjoisosa ja Varisselänkadun länsipää kuuluvat myös kaava-alueeseen. Pättin puhdistamon tontille kuljetaan nykyisin kolmen ajoneuvoliittymän kautta; Luotsikadun itäpäästä sekä Wolfintieltä kahdesta kohtaa. Saippuan tontille on ajoyhteys sekä Salmikadun päästä, että Wolfintieltä. Rahkolan tontille ajo tapahtuu Salmikadulta. Pättin puhdistamo siirtää prosessimassoja kuorma-autoilla Wolffintietä pitkin toisaalle, mikä ei aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Prosessiin liittyvät kuljetukset tulee jatkossakin järjestää muu liikenne

huomioiden. Kaava-alueen koilliskulman ulkopuolella sijaitsevalle Kulmakadun venesataman länsiosaan kuljetaan kaava-alueen kautta Kulmakatua pitkin.

Joukkoliikenne

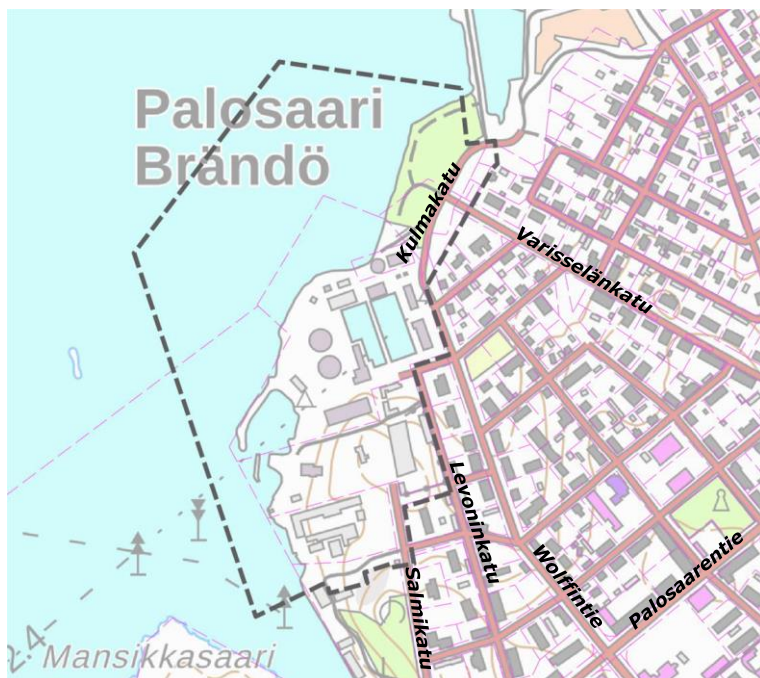
Palosaaren kautta ajavat Vaasan bussilinjat kulkevat Wolfintie-Palosaarenitie akselilla. Lähin bussipysäkki sijoittuu noin 400 metrin etäisyydelle kaavamuutosalueen rajalta.

Jalankulku ja pyöräily

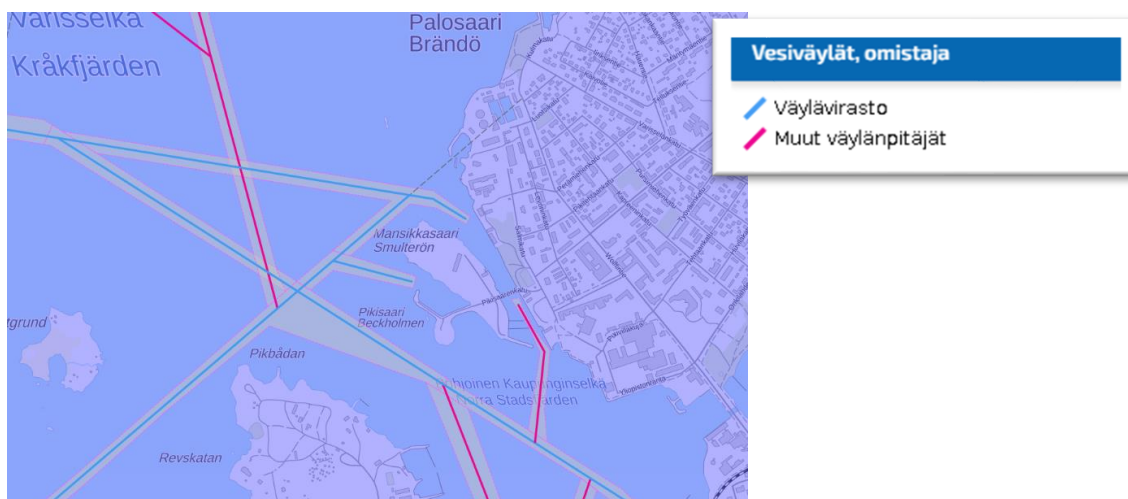
Salmikadun varrella on toteutuneelta osiltaan korotettu jalankulun väylä. Kaava-alueen rajalla, Levonintiellä ja Perämerentiellä on korotettu jalkakäytävä. Myös Wolfintiellä on korotettu jalkakäytävä aina Pättin puhdistamolle saakka. Kaava-alue sijoittuu jalankulun ja virkistykseen kannalta tärkeälle rantapuistovyöhykkeelle, jossa rannan suuntaisen liikumisen katkaisee osin aidattu tehdasalue sekä aidattu Pättin puhdistamon alue.

Vesiliikenne

Kaava-alueelle tulee Väyläviraston paikallisveneväylä (Palosaaren väylä / 795).



Kuva 11. Lähiympäristön kadut. Kaava-alue on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.



Kuva 12. Lähiympäristön vesiväylät. Kuvaote suomenväylät.vayla.fi sivustolta.

3.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunutta teollisuusympäristöä, etenkin Pättin puhdistamon kiinteistön osalta. Rahkolan ja Saippuan tonteilla on jonkin verran nuorta puustoa ja muuta kasvillisuutta. Suunnittelualueen koilliskulmalla on puistomaista ympäristöä (Varisselän puisto).

Maastokaudella 2020 tehdyn luontoselvityksen mukaan (Saippuan rannan luontokartoitus 2020) kaava-alueen luonnonalueet ovat pienialaisia ja osittain puistomaisia. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueita. Kaava-alueen läheisyydessä ei sijaitse myöskään valtakunnallisia luonnonsuojelualueita tai paikallisia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita.

Maastokaudella 2020 tehdyssä luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Kaava-alueen etelärajalle sijoittuu osa laajempaa Salmipuiston alueen lähimetsää ja tuoreen kankaan luontotyyppiä.

Pesimälinnusto:

Alueen pesimälinnusto oli selvitysaikana lajimäärältään Vaasan olosuhteissa tavanomainen huomioiden alueen pinta-ala. Pesimälajisto koostui pääosin kulttuurimaiden lintulajeista (kesykyhyky, tervapääsky, räkättirastas, talitiainen ja varpunen). Suunnittelualueella ei tavattu pesivänä Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeja. Uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella tavattiin seuraavat:

- erittäin uhanalaiseksi (EN) määritellyt: tervapääsky, varpunen, viherpeippo
- vaarantuneiksi (VU) määritellyt: naurulokki
- silmälläpidettäviksi (NT) määritellyt: iso-koskelo, västäräkki, harakka ja punavarpunen

3.4.1 Euroopan unionin luontodirektiivin IV (a) lajit:

Liito-orava:

Kevään 2020 maastokartoituksessa selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain 49 § mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Lähialueella liito-oravan tunnettuja elinpiirejä sijaitsee Onkilahden itäpuolella.

Viitasammakko:

Suunnittelualueen ranta-alueelta ei tehty havaintoja viitasammakoista luontoselvityksen maastotarkasteluissa eikä alueella sijaitse lampia tai ojia, jotka olisivat sopivia viitasammakon kutupaikkoja.

Lepakot:

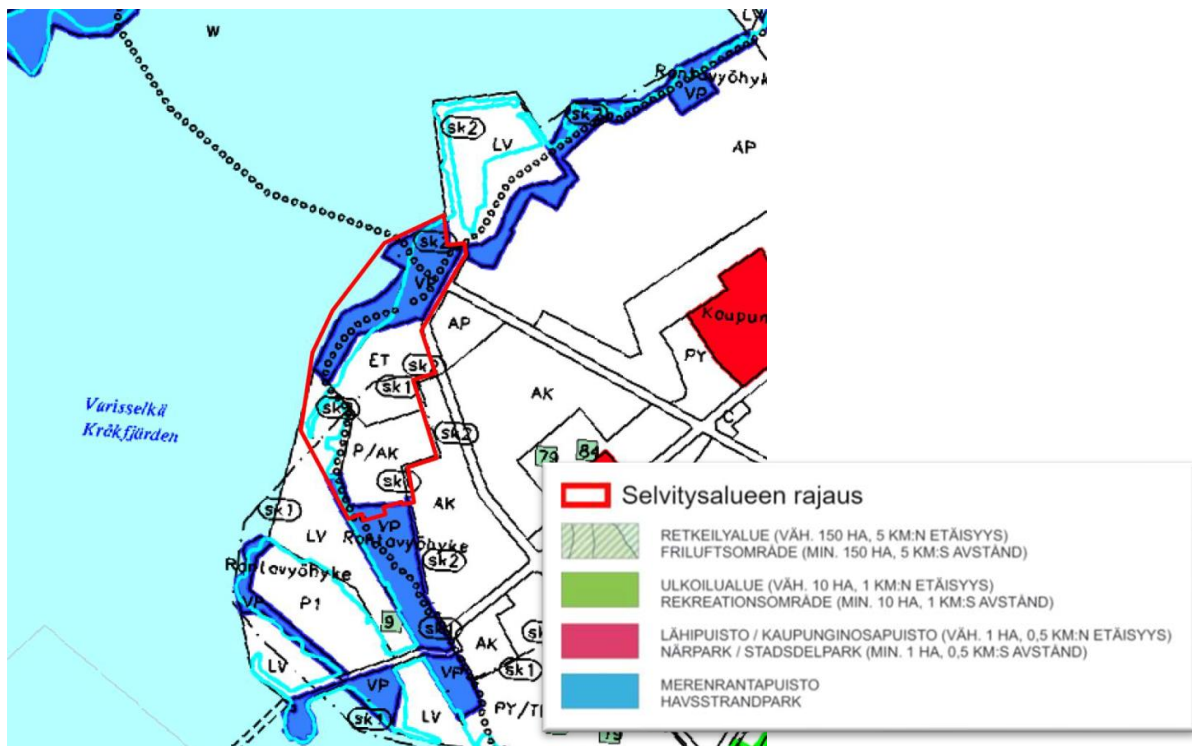
Lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella lepakot ruokailevat selvitysalueen tuntumassa pääosin katualueiden yllä. Mahdollisten rakennusten purkamisten yhteydessä on selvítettävä, onko niissä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Muut Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit:

Inventointien ja maastohavaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko).



Kuva 13. Ote Maanmittauslaitoksen ortokuvasta. Kaava-alueen raja on lisätty kuvaan valkoisella katkoviivalla.

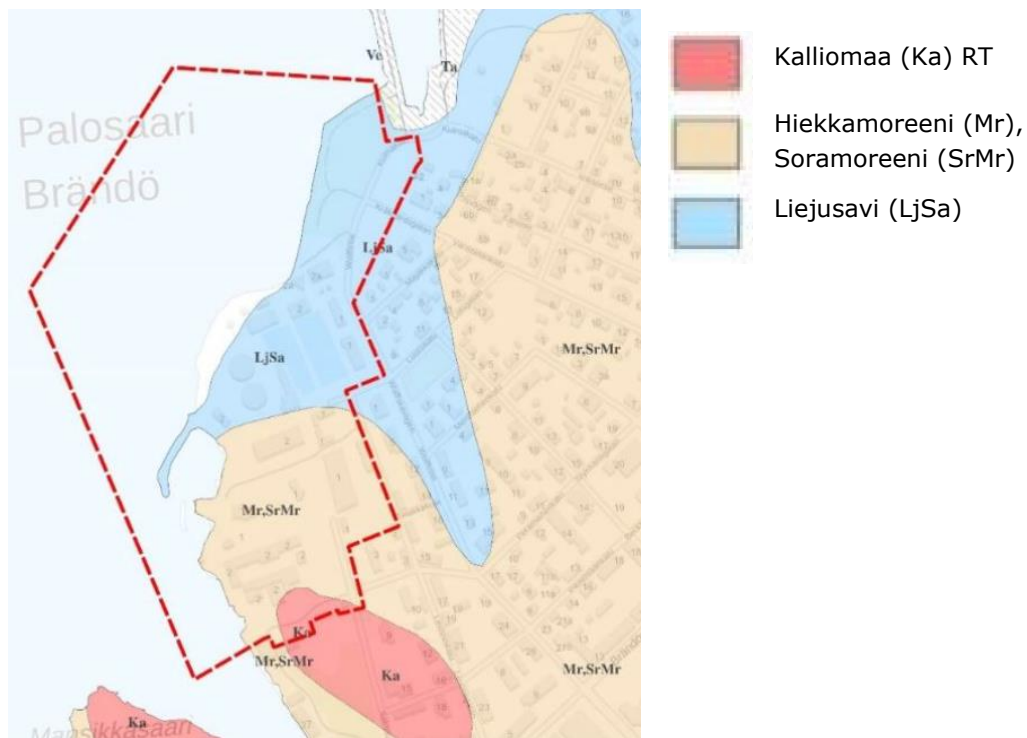


Kuva 14. Suunnittelualueen sijainti Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmässä. Ote Saippuan rannan luontokartoitus 2020:stä.

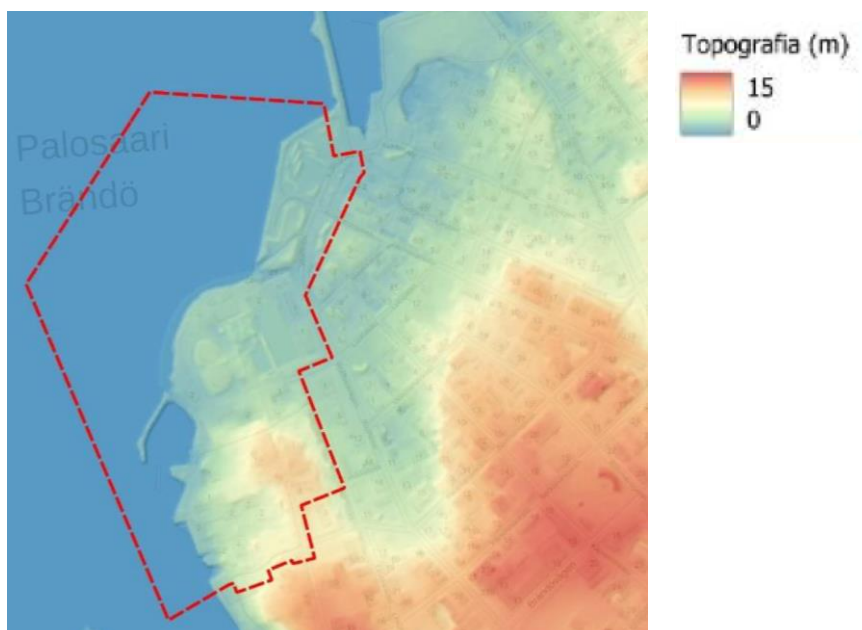
3.5 Maaperä ja maanpinnan korkeustasot

Kaava-alueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin moreenia ja soramoreenia ja liejusavea sekä eteläreunassa kalliomaata.

Selvitysalueen maanpinnan taso laskee kohti merta ja maanpinnan korkeus vaihtelee alueella noin tasolla +0 m...+10 m. Korkeimmillaan topografia on alueen eteläosissa. Selvitysalueen matalin kohta on nykytilassa ranta-alue.



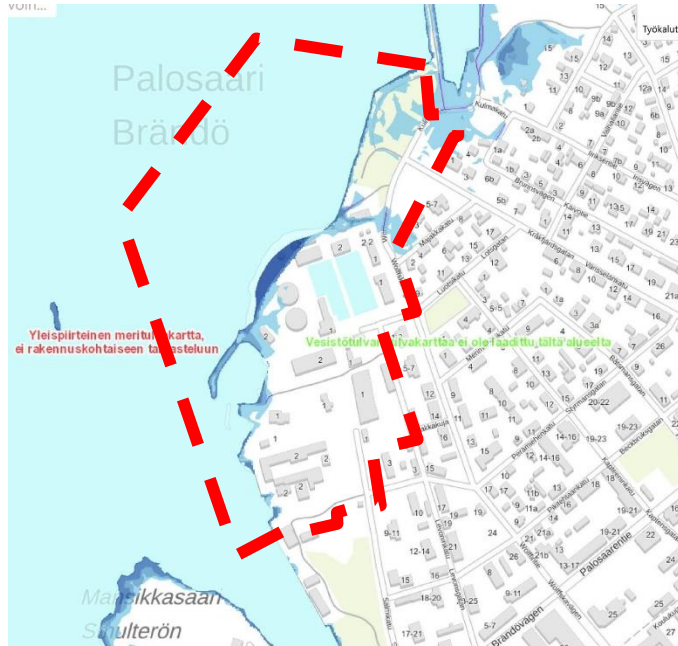
Kuva 15. Alueen maaperä. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla. Ote Hulevesiselvityksestä / Sitowise 30.6.2025.



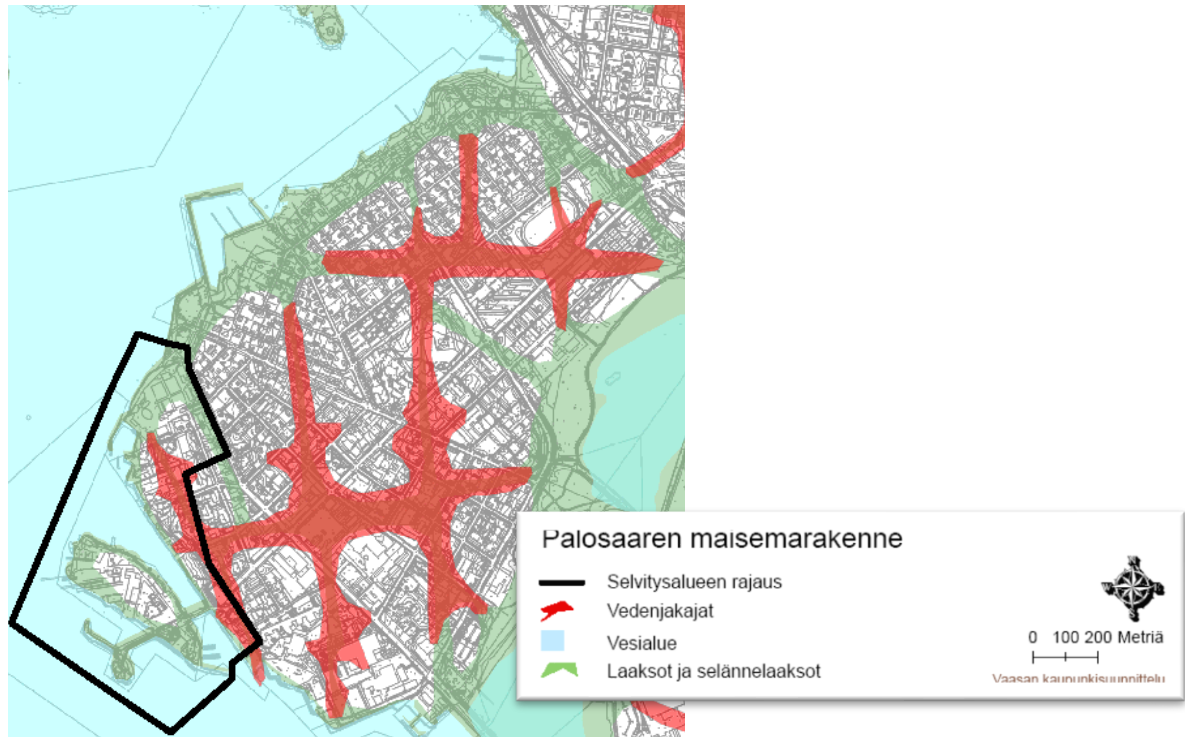
Kuva 16. Selvitysalueen topografia. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla. Ote Hulevesiselvityksestä / Sitowise 30.6.2025.

3.6 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva

Kaava-alueen lounaisosa on Palosaaren salmen aluetta ja luoteisosa Isolahden ja Varisselän välistä merialuetta. Pintavalunta suuntautuu Varisselän merialueelle. Kaava-alueen rantaviiva sekä Varisselän puiston alue ovat pieneltä osin tulva-alueita. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue (Sepänkylä-Kappelinmäki) sijaitsee noin 6,5 km päässä selvitysalueesta itään.



Kuva 17. Kerran 250 vuodessa esiintyvän meritulva Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelun mukaan. Kaavamuutosalueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.



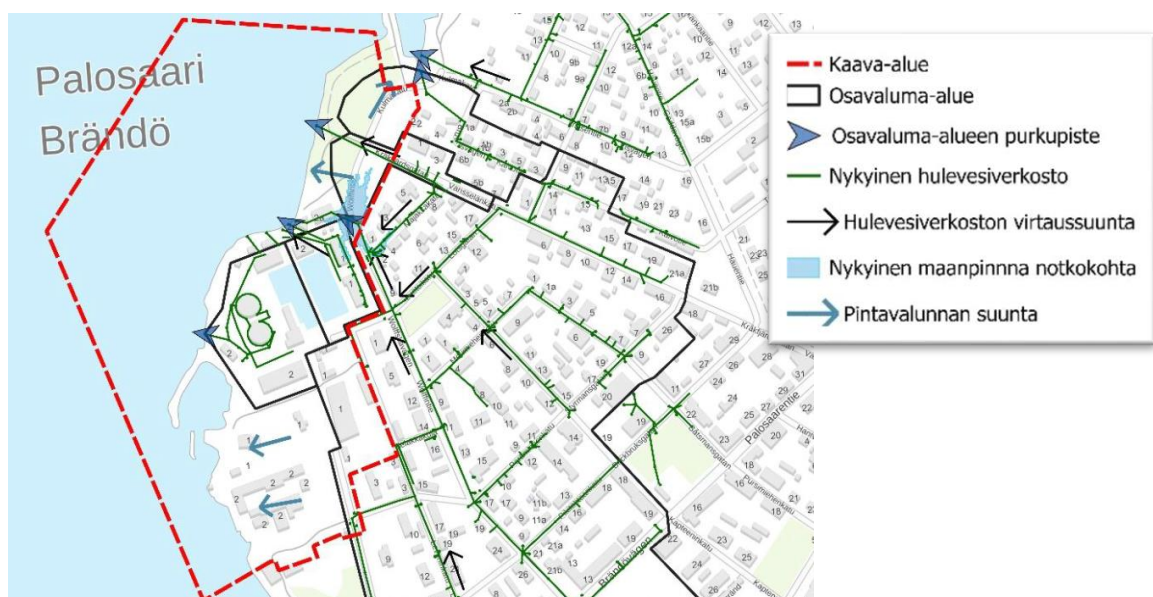
Kuva 18. Palosaaren maisemarakenne aiemman kaavaprosessin selvityksistä. Nyt laadittavan kaavan rajausta käsittää vain pohjoisosan kuvan selvitysalueen rajauksesta.

3.6.1 Hulevedet

Kaavatyön aikana laadittiin alueelle hulevesiselvitys (*Rahkolan ja Saippuan ranta, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma luonnos, Sitowise 30.6.2025*), jossa huomioitiin Vaasan kaupungin hulevesiohjelma (Vaasan kaupungin hulevesiohjelma 2018, 25.10.2025).

Hulevedet johtuvat selvitysalueelta hulevesiverkostoa pitkin sekä rannan läheisyydestä suoraan pintavaluntana Isolahteen/Varisselkään. Nykytilassa Wolffintien ja Kulmakadun risteysalueella on maanpinnan notkokohta, johon voi lammikoitua hulevesiä tulvatilanteessa.

Meriveden keskiylivesi eli kerran vuodessa toistuva tulvataso (MHW) on Vaasan alueella +1.01 m (N2000) ja kerran viidessä vuodessa toistuvan meritulvan taso on +1.24 m. Suunnittelualueen hulevesiverkostot purkavat mereen alle +1.0 tason ja siten merivesi nousee usein verkostoon, jolloin verkoston kapasiteetti rankkasateen aikana ylittyy helpommin.



Kuva 19. Hulevesien nykyiset osavaluma-alueet ja niiden virtausreitit. Ote Hulevesiselvityksestä / Sitowise 30.6.2025.

Hulevesiselvityksen päätelmät ja suositukset:

Alueella hulevesien muodostumista pyritään ensisijaisesti vähentämään suosimalla läpäiseviä pintoja, hyödyntämällä hulevesiä kasvillisuuden kasteluvetenä ja imeyttämällä. Meren läheisyyden vuoksi alueella ei ole tarvetta viivyttää hulevesiä erillisissä viivytysrakenteissa, mutta hulevesien laatuun tulee kiinnittää huomioita. Liikenneöityjen alueiden hulevedet käsitellään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon tai mereen.

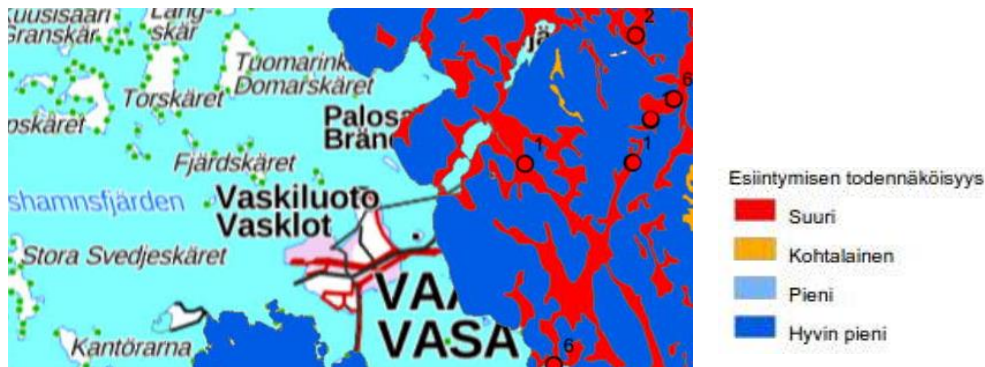
Hulevesijärjestelmiin tulee suunnitella ylivuoto. Biosuodatusrakenteet toteutetaan salaojitettuina.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida seuraavat asiat:

- Tarkastetaan rakenteiden mitoitus
- Merivedenkorkeudet huomioidaan hulevesiverkoston suunnittelussa
- Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto
- Hulevesijärjestelmien tulee olla huollettavissa
- Tulvareittien jatkuvuus tulee varmistaa
- Pättinpuiston kosteikon toteuttaminen luonnon monimuotoisuutta tukevana kosteikkopuistona, jossa huomioidaan nykyistä paremmin vesiekosysteemi, puhdistamon vesien jälkikäsittely sekä hulevedet.
- Nykyisten hulevesiviemäreiden purkaminen Pättinpuiston uusiin kosteikkoihin.

3.7 Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen laatiman kartan mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys Palosaassa on pääosin hyvin pieni ([Happamat sulfaattimaat](#)), mutta kaava-alueen pohjoiskulmalla on pieni alue, jossa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri.



Kuva 20. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys. Ote GTK:n karttapalvelusta.

3.8 Pilaantuneet maat

Palosaaren Salmen ranta-alueet ovat olleet kymmeniä, jopa satoja vuosia teollisen toiminnan vaikutuksen alaisina. Teollinen toiminta on ollut monialaista. Lisäksi ranta-alueita on muokattu aikojen kuluessa täyttömailla. Kaava-alueella sijainneiden teollisten toimintojen vaikutukset näkyvät alueen maaperän osittaisessa pilaantumisessa (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vaasa, Palosaaren salmi, Vahanen 23.4.2014).

Maaperän ja sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia on kartoitettu ympäristöteknisillä tutkimuksilla. Niillä alueilla, joissa maankäyttö tulee kaavamuutoksen myötä muuttumaan herkempään suuntaan, on pilaantuneiden maiden aiheuttamat riskit hallittava ennen kiinteistön ottamista kaavanmukaiseen käyttöön. Asia tulee kirjata kaavamääräykseksi.

Rahkolan tontti:

Tehtyjen ympäristötekniisten tutkimusten perusteella voidaan todeta, että maaperän haitta-ainepitoisuudet edellyttävät kiinteistöllä riskinhallintatoimenpiteitä. Kiinteistöllä tulee huomioida jo nykyisessä käytössä rannan läheisyydessä todettu vaarallisen jätteen raja-arvon ylittävä pitoisuus maaperässä. Muilta osin pilaantuneeksi todetut alueet eivät vaadi akuutteja kunnostustoimenpiteitä. Kiinteistöllä todettujen pilaantuneiden maiden aiheuttamat riskit on arvioitava tarkemmin ja toteutettava tarvittavat kunnostustoimenpiteet ennen kiinteistön ottamista kaavanmukaiseen käyttöön.

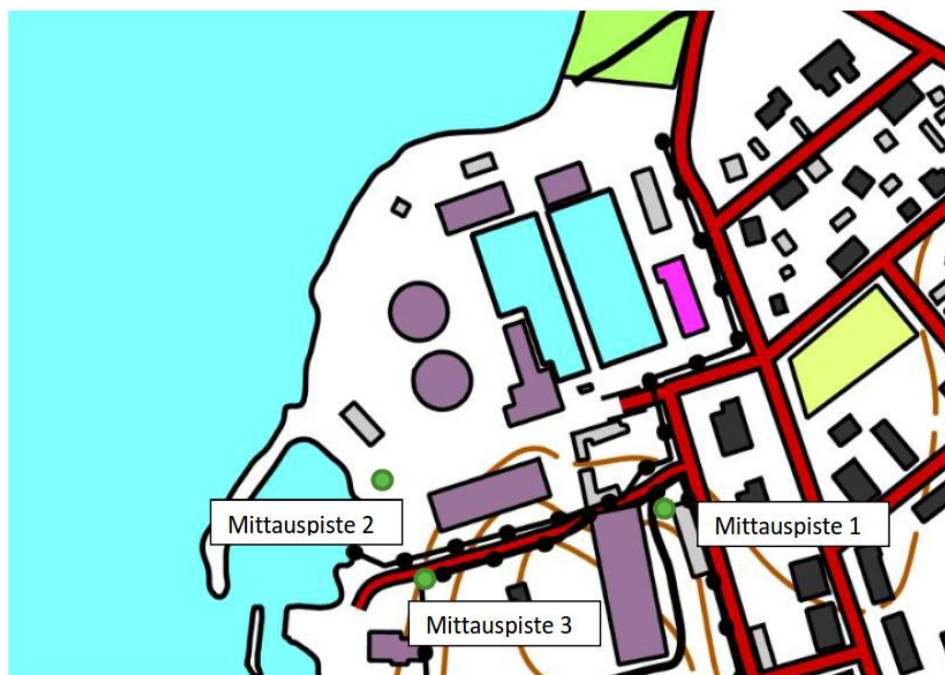


Kuva 21. Kaava-alueelle vuonna 2014 tehdyn ympäristötekniisen tutkimuksen tutkimuspisteet.

3.9 Ympäristöhäiriöt – melu

Påttin puhdistamon pohjoisosaan on valmistunut vuonna 2023 Vaasan Sähkö Oy:n lämpöpumppulaitos. Laitoksen rakentamisen suunnittelun yhteydessä on selvitetty laitoksen aiheuttamia meluvaikutuksia. Selvityksissä on todettu, että lämpöpumppulaitoksen toiminnasta ei aiheudu (taustamelu myös huomioiden) ohjearvot ylittäviä meluvaikutuksia lähialueen olemassa olevalle asutukselle. Selvityksen melukartasta voidaan päätellä myös, ettei meluvaikutuksia synny myöskään kaavamuutoksella suunnitellulle uudisasutukselle. Ainoastaan lämpöpumppulaitoksen välittömässä lähiympäristössä noin 15 metrin vyöhykkeellä ylittyy mm. virkistysalueille määritetty päivämelun ohjearvo 50 dBA.

Myöskään vuonna 2018 laaditun Påttin puhdistamon melumittaus selvityksen perusteella puhdistamon toiminnan aiheuttama melu ei ylitä päiväajan osalta 55 dB:n eikä yöajan osalta 45 dB:n ohjearvoja lähimmissä häiriintyvissä kohteissa (Påttin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise 28.2.2018).



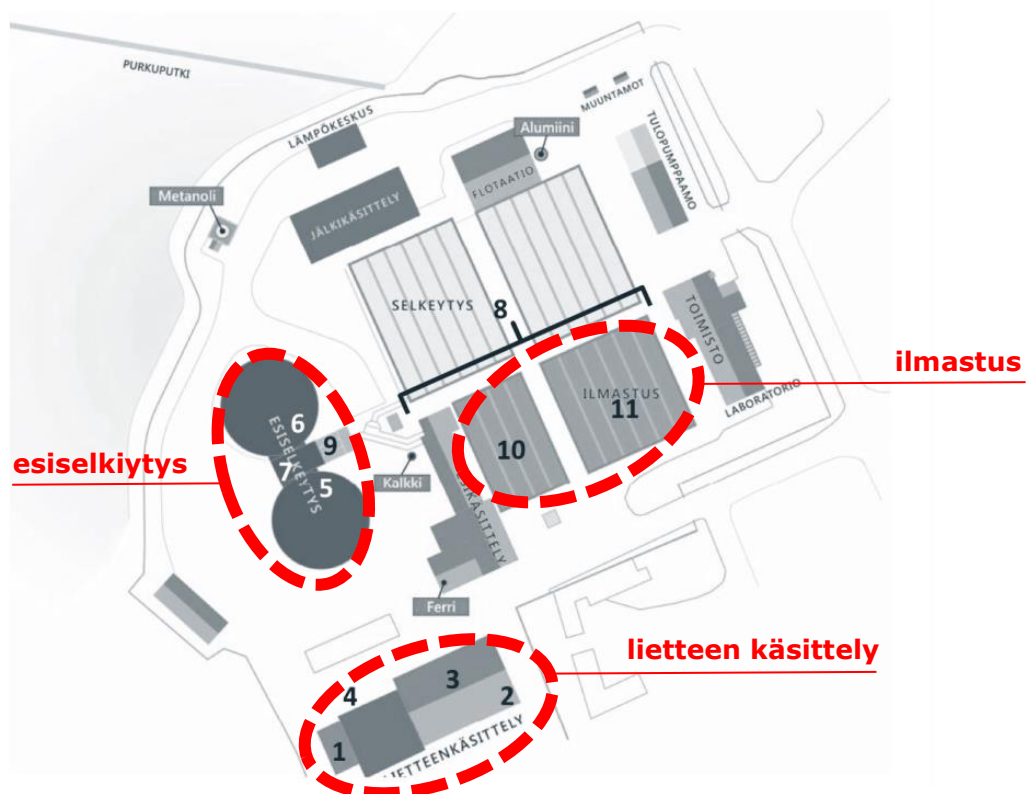
Mittauspiste	L_{Aeq} dB	Mittaus- epävarmuus, dB	Huomiot
Mittauspiste 1	39	3	Jätevedenpuhdistamon melu tasaista huminaa
Mittauspiste 2	41	3	Jätevedenpuhdistamon melu tasaista huminaa
Mittauspiste 3	38	3	Jätevedenpuhdistamon melu tasaista huminaa

Kuva 22. Vuonna 2018 Påttin puhdistamon melusta tehdyn melumittauksen mittauspisteet sekä mittauks tulokset (Påttin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise 28.2.2018).

3.10 Ympäristöhäiriöt – Pättin puhdistamon hajupäästöt

Kaava-alueella sijaitseva Pättin jätevedenpuhdistamon toiminta aiheuttaa hajupäästöjä. Vuonna 2024 tehdyn hajuselvityksen perusteella puhdistamon suurin hajun päästölähde on esiselkeytyksen pohjoinen poisto (ilmastusaltaat), jonka osuus on noin 49 % kokonaispäästöistä. Puhdistamosta aiheutuvaa hajua on selvitetty useissa eri selvityksissä seuraavasti:

- Asukaskysely hajusta kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 04/2025
- Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy, 20.12.2024
- Ramboll 2023a: Pättin jätevedenpuhdistamon hajunpoiston toimenpidesuunnitelma – Hajumallinnus – Skenaario 2, Ramboll Finland Oy, 3.3.2023
- Ramboll 2023b: Pättin puhdistamon hajuselvitys Vaasan Palosaarella, loppuraportti, tehotarkkailu, Ramboll Finland Oy, 12.7.2023
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajun leviämismallinnus, Ramboll Finland Oy, 13.4.2018
- Pättin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi, Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Ramboll 1.7.2016
- Pättin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.
- Alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Pättin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Pättin jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43 asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on muutettu.



Kuva 23. Pättin puhdistamon hajun kannalta kriittisten toimintojen sijoittuminen.

Pättin puhdistamolla on viimeisen 20 vuoden aikana tehty lukuisia prosessiin vaikuttavia toimenpiteitä. Aiempien selvityksen suurimpien päästölähteiden päästöjä on saatu pienennettyä puhdistamolla tehdyillä toimenpiteillä. Hajunpoistoratkaisuihin on puhdistamolla kiinnitetty viime vuosina huomiota enenevissä määrin.

Pättin puhdistamolla tehdyt viimeisimmät hajua vähentävät toimenpiteet:

Vuonna 2024 tehdyt toimet:

- Siilotilan nosto-ovi vaihdettiin uuteen ja tiiviiseen nosto-oveen.
- Lietelava-auto modifioitiin keväällä 2024 siten, että lastaus voidaan suorittaa siilotilan nosto-ovi suljettuna.
- Siilotilan nosto-oven molemmille puolille asennettiin kesällä 2024 oviverhopuhaltimet, jotka estävät ilmamassan ja hajujen karkaamisen rakennuksen ulkopuolelle.

Vuonna 2023 tehdyt toimet:

- Toimenpiteet lietteenkäsittelyssä; uusi lietteenkuljetuslava on asennettu syksyllä 2023. Toimenpiteen toteutuksen ja tarvittavien säätöjen jälkeen lietteen lastaus tapahtuu suljettujen ovien takana, eikä haju leviä lastaustilasta pihalle eikä tuulen mukana eteenpäin. Liette puretaan siilosta yhtenäistä putkea pitkin lavaan, eikä haju purkaudu lastaustilaan.

Jatkossa Pättin puhdistamolla tehdään vielä mm. seuraavaa:

- Vuonna 2025: Lietteenkäsittelyn hajunpoisto: vanhojen iv-linjojen saneeraus, aktiivihiihisiuodattimen rakentaminen ja kohdepoistot.
- Vuonna 2026: Esikäsittelyn hajunpoisto: vanhojen iv-linjojen saneeraus, aktiivihiihisiuodattimen rakentaminen ja kohdepoistot.
- Vuonna 2026: Ympäristöluvan mukainen hajutarkkailu.
- Vuonna 2027: Esiselkeytyksen hajunpoisto: erillisten aktiivihiihisiuodattimien rakentaminen molempiin altaisiin ja kohdepoistot.



Kuva 24. Pättin puhdistamolla vuosina 2025-2027 tehtävien hajua vähentävien toimenpiteiden kohteet.

3.10.1 Hajusta yleisesti

Suomessa hajulle tai hajun esiintymiselle ei ole suoraan asetettu raja- tai ohjearvoa, eikä viihtyisyyshaitalle ole esitetty selvää kriteeriä. Yleisesti hajuhaitan arviointi perustuu hajun voimakkuuden ja erityisesti esiintymisfrekvenssin tarkasteluun. Usein myös hajun luonne huomioidaan.

HAJUPITOISUUDEN MITTA: Hajuyksikkö kuutiometrissä (HY/m³).

Hajupitoisuus	Luonnehdinta
1 HY/m ³	juuri havaittava puolelle väestöstä
3 HY/m ³	selvä, tunnistettava haju
5 HY/m ³	melko voimakas, tunnistettava haju

1 HY/m³ -> Ei ole olennaista, koska kyseessä on niin vähäinen pitoisuus.

3 HY/m³ -> Pitoisuus, jota käytetään yleisesti viihtyisyyden arviointiin.

Kuva 25. Hajupitoisuuksien luonnehdinta. (lähteet: Schaubberger ym. 2000: Schaubberger, G., Piringer, M. & Petz, E., *Atmospheric Environment* 34 (2000), 4839–4851. IL 2014: Salmi, J., Laukkanen, E. & Lovén, K., *Naantalin ja Raisio seudun hajupäästöjen leviämismallilaskelmat*.)

VTT:n selvitys Hajuohtearvojen perusteet (VTT1995) / Hajun viihtyisyyshaitalle on esitetty ohjearvosuositus:

- Hajun aiheuttamaa viihtyisyyshaittaa voidaan pitää merkittävänä silloin, kun 25–50 % asukkaista kokee hajun selvästi häiritseväksi.
- Hajun keskimääräinen esiintymistiheys (hajuimmissio) on silloin 3-9 prosenttia ajasta.
- Alarajaa (3 % ajasta) voidaan soveltaa laadultaan epämiellyttäville, korkean haittapotentiaalin omaaville hajuille ja ylärajaa (9 % ajasta) hajuille, joiden miellyttävyyssaste on vaihtelevampi.

Hajuselvitysten karttatarkastelujen tulkinta

Hajuselvityksissä esitetään hajun leviämisestä kahdenlaisia karttoja; suurimpia hajupitoisuuskarttoja (suurimmat pitkäkestoiset ja suurimmat lyhytkestoiset hajupitoisuudet) sekä ns. frekvenssikarttoja.

Suurimmat hajupitoisuuskartat eivät ole asumisen viihtyisyyshaitan arvioimisen osalta merkittäviä, koska niissä esitetään harvoin, ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana havaittava haju. Frekvenssikartat ovat asumisen viihtyisyyshaitan arvioinnin kannalta oleellisemmat ja merkityksellisemmät, koska frekvenssikartat kuvaavat tietyn hajupitoisuuden esiintyvyyttä /toistuvuutta. (Lähde: Hajuohtearvojen perusteet (VTT1995) /Hajun viihtyisyyshaitalle on esitetty ohjearvosuositus.)

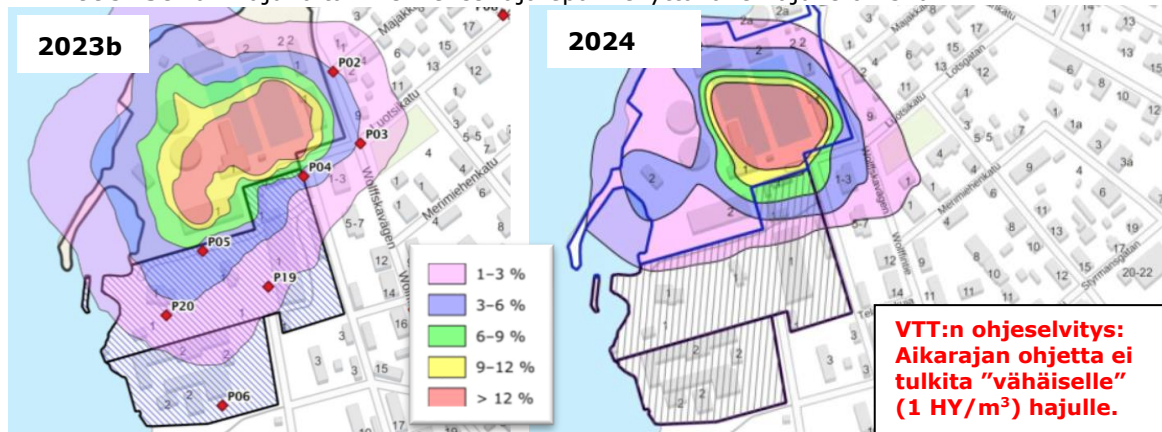
Hajuselvittäjän asiantuntija lausunto: Alueella mallinnetut ja todetut suurimmat hajupitoisuudet eivät ole terveydelle haitallisia, koska niitä esiintyy harvoin ja hajuyhdisteiden pitoisuudet jäävät pieniksi. Myös frekvenssikartoilla esitetyt hajupitoisuudet olivat 1, 3 ja 5 HY/m³. Tämän takia hajuyhdisteiden pitoisuudet ovat pieniä mallinnetun kaltaisissa tilanteissa, eikä niillä siten ole terveydelle haitallisia vaikutuksia.

3.10.2 Frekvenssikartat

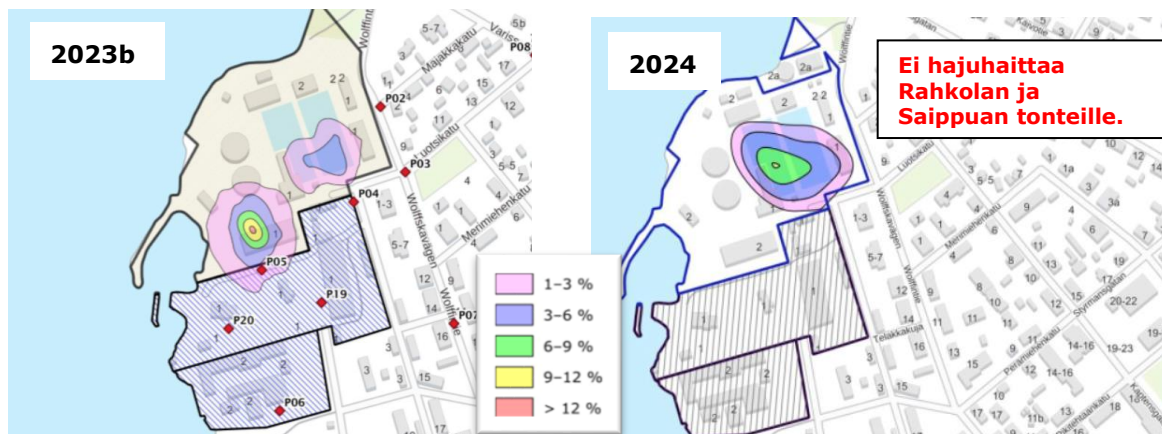
Seuraavissa kuvissa 26-37 on esitetty uuden asuinrakentamisen viihtyisyyshaitan arvioinnin kannalta oleelliset hajupäästöjen frekvenssikartat vuodelta 2023 (2023b) ja vuodelta 2024. Vuoden 2024 hajuselvityksen perustella frekvenssikartoilla ei ylitä VTT:n ohjeselvityksen raja alueilla, jolle kaavamuuotoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista.

Pitkäkestoiset hajut (1 h), frekvenssit eli hajun esiintymistiheys maanpinnan tasolla

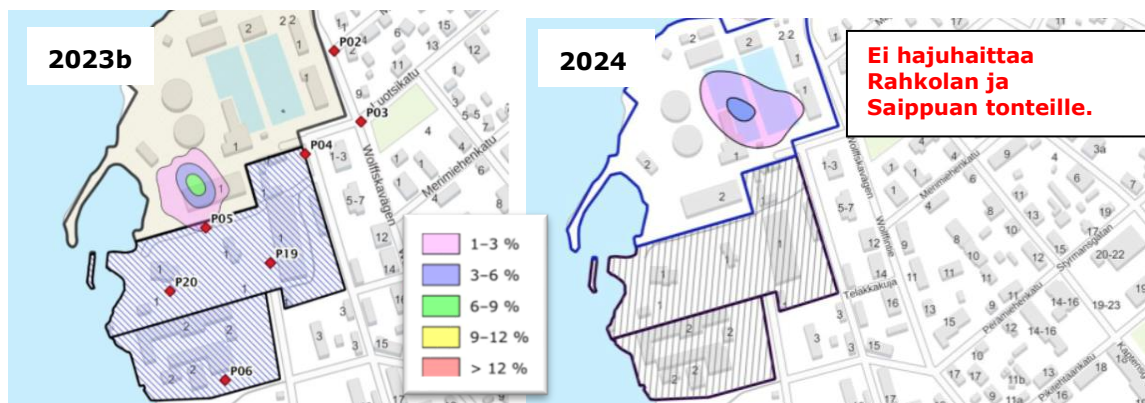
VTT 1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3%.



Kuva 26. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen haju, vain puolet väestöstä aistii) frekvenssit vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan.



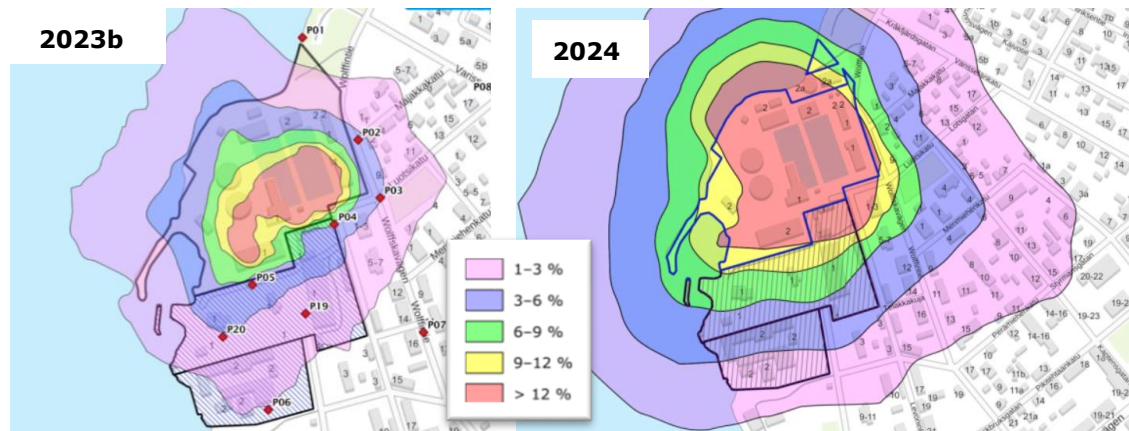
Kuva 27. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä tunnistettava haju) frekvenssit vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan.



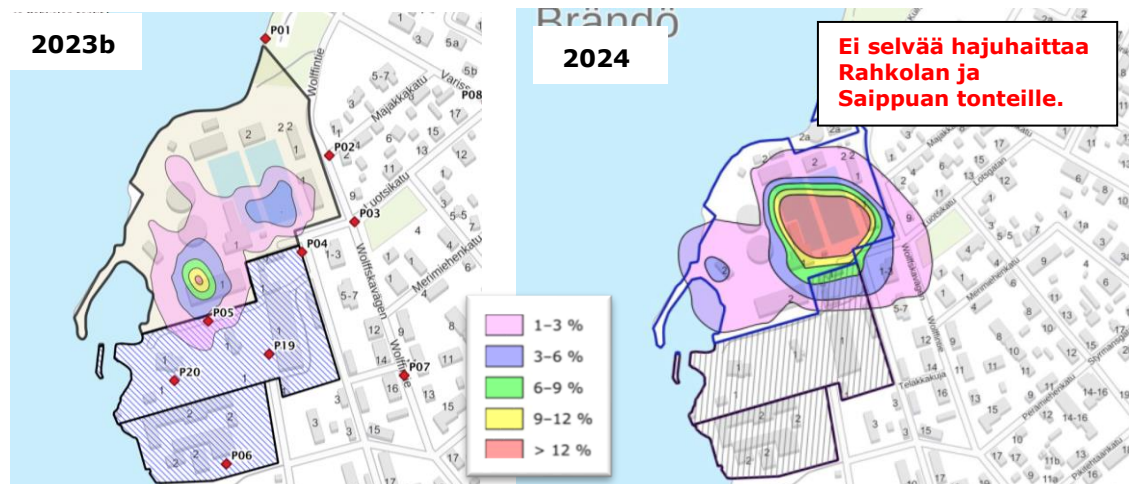
Kuva 28. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju) frekvenssit vuoden 2023 ja 2024 selvitysten mukaan.

Lyhytkestoiset hajut (30 s), frekvenssit maanpinnan tasolla

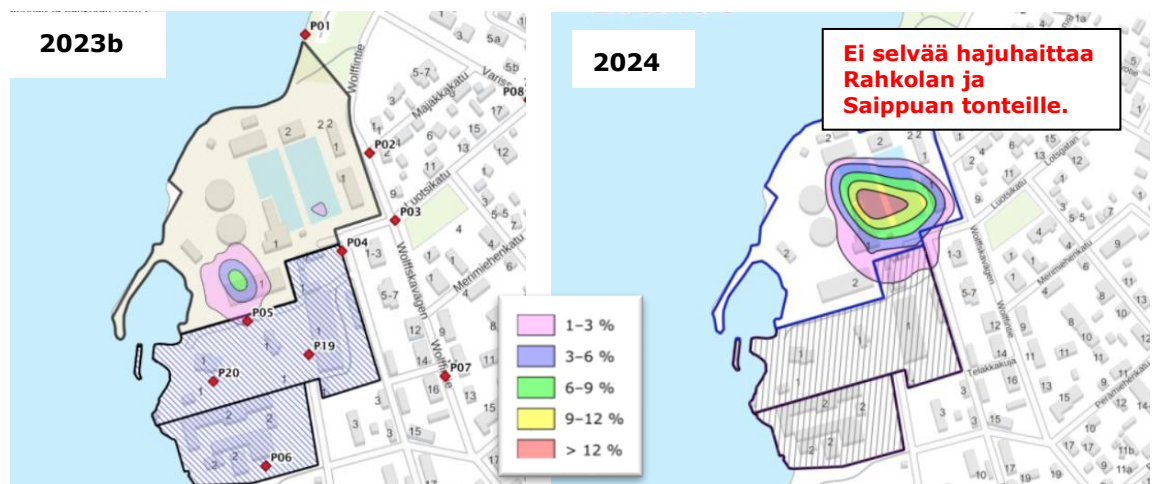
VTT1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3 %.



Kuva 29. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen haju, vain puolet väestöstä aistii) frekvenssit vuoden 2023 ja 2024 selvitysten mukaan.



Kuva 30. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä, tunnistettava haju) frekvenssit vuoden 2024 selvityksen mukaan.

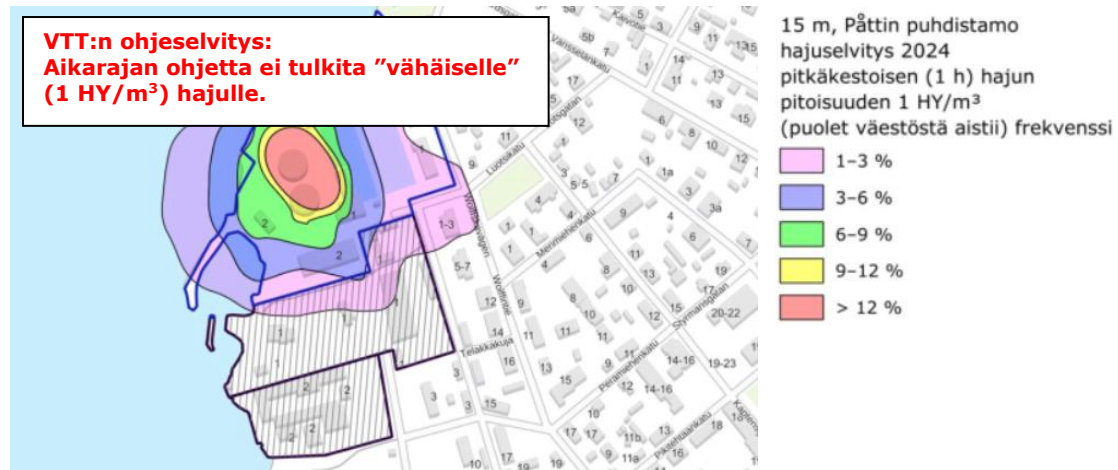


Kuva 31. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju) frekvenssit vuoden 2023 ja 2024 selvitysten mukaan.

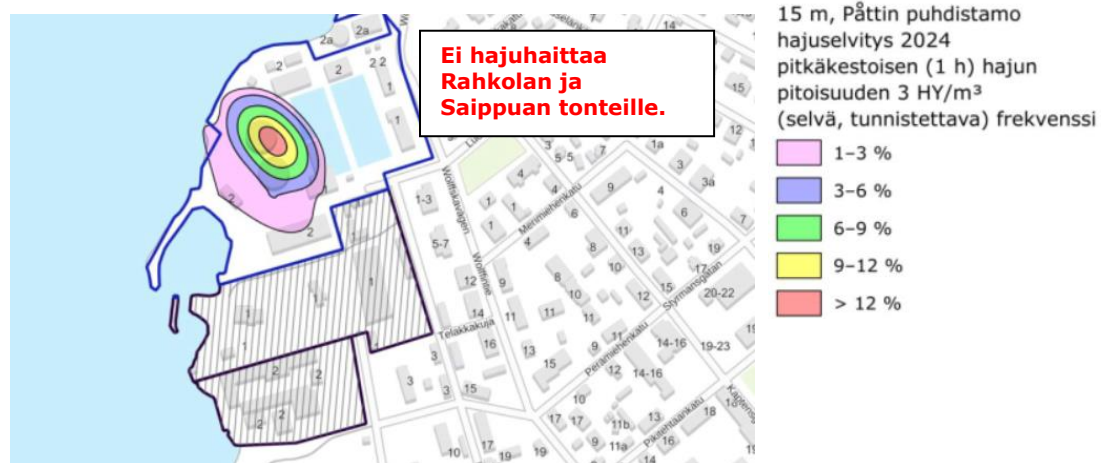
Pitkäkestoisen (1 h) hajun frekvenssit 15 m korkeudessa maanpinnasta

Mallinnus 15 m korkeudessa tehtiin vain vuoden 2024 selvityksessä.

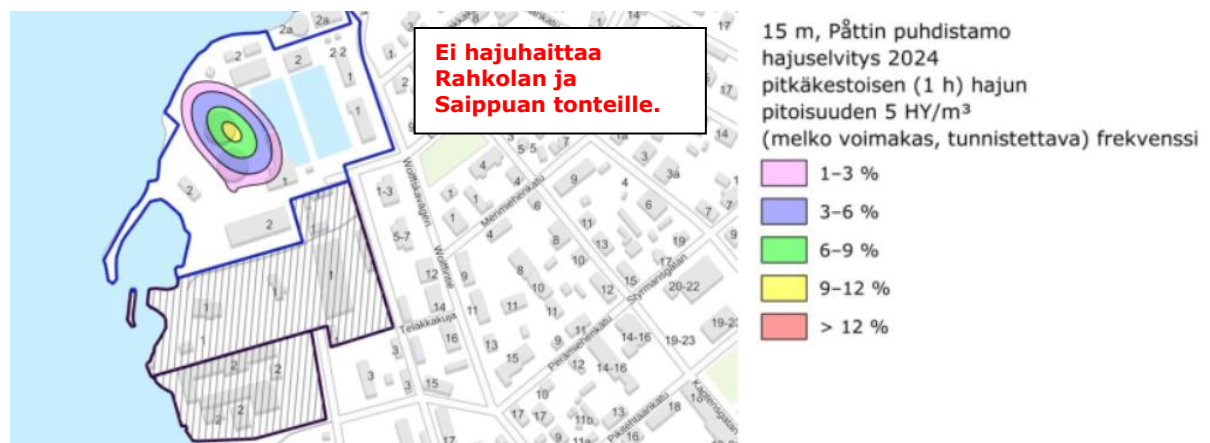
VTT1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3 %.



Kuva 32. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen haju, puolet väestöstä aistii) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 ja vuoden 2023 selvitysten mukaan.



Kuva 33. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä, tunnistettava haju) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.

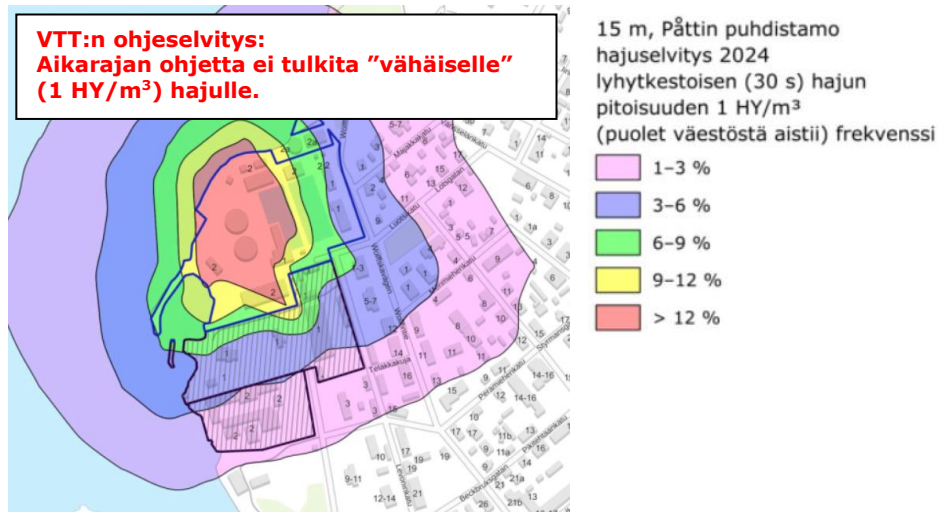


Kuva 34. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.

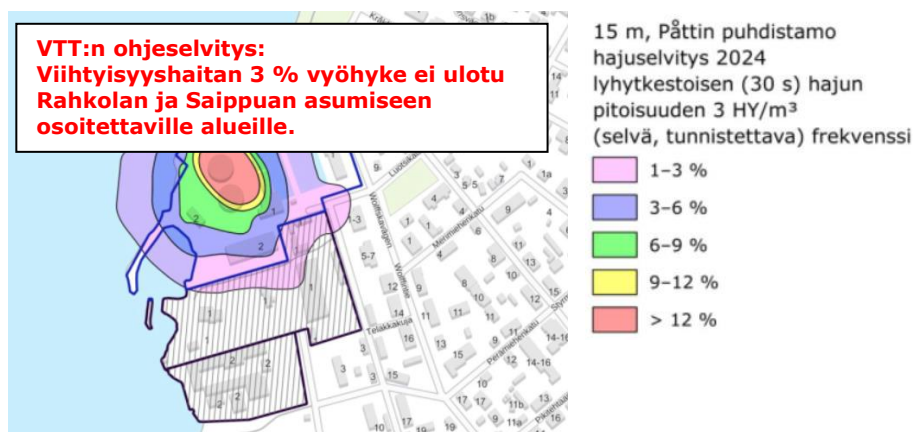
Lyhytkestoisen hajun frekvenssit 15 m korkeudessa maanpinnasta

Mallinnus 15 m korkeudessa tehtiin vain vuoden 2024 selvityksessä.

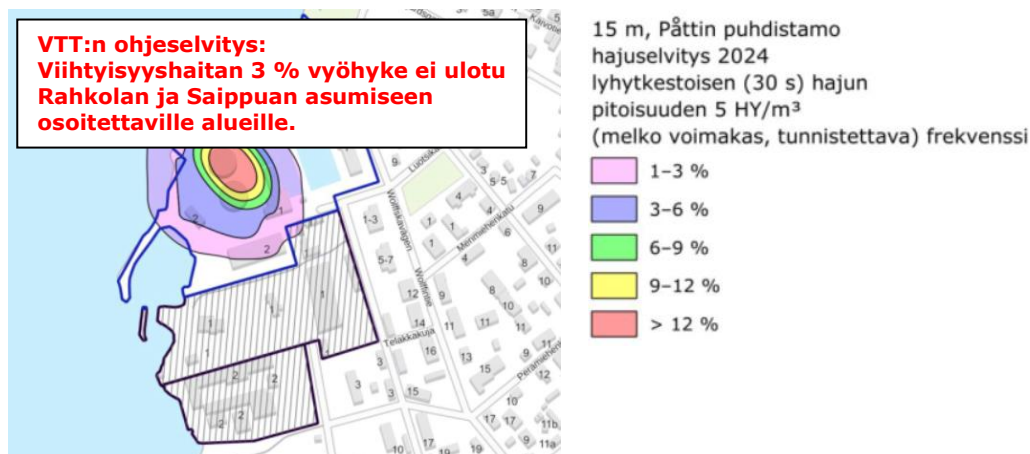
VTT1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3 %.



Kuva 35. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen haju, puolet väestöstä aistii) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.



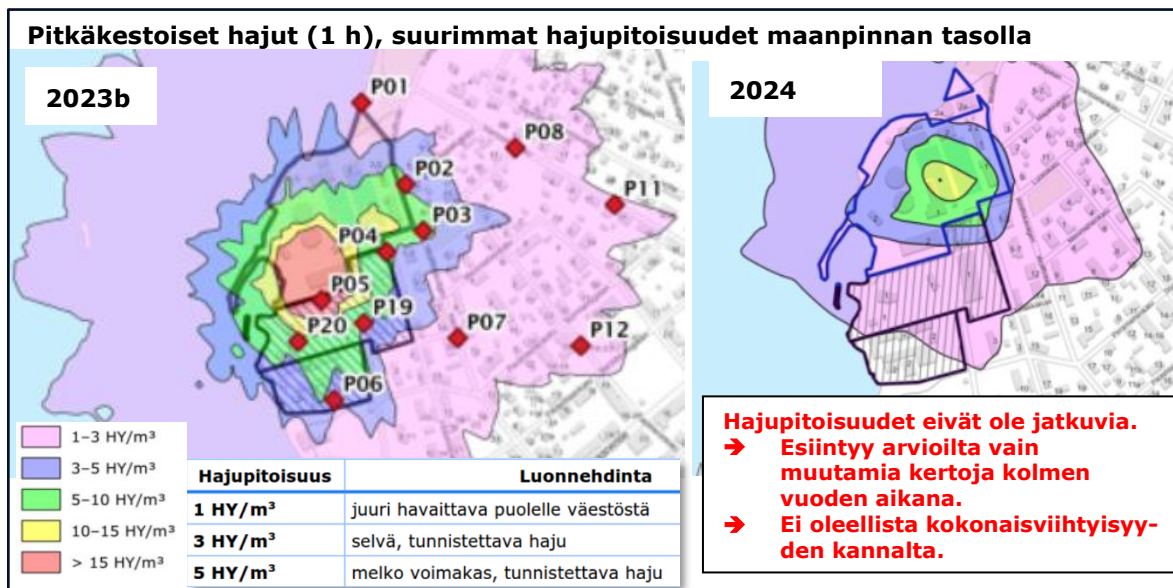
Kuva 36. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä tunnistettava haju) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.



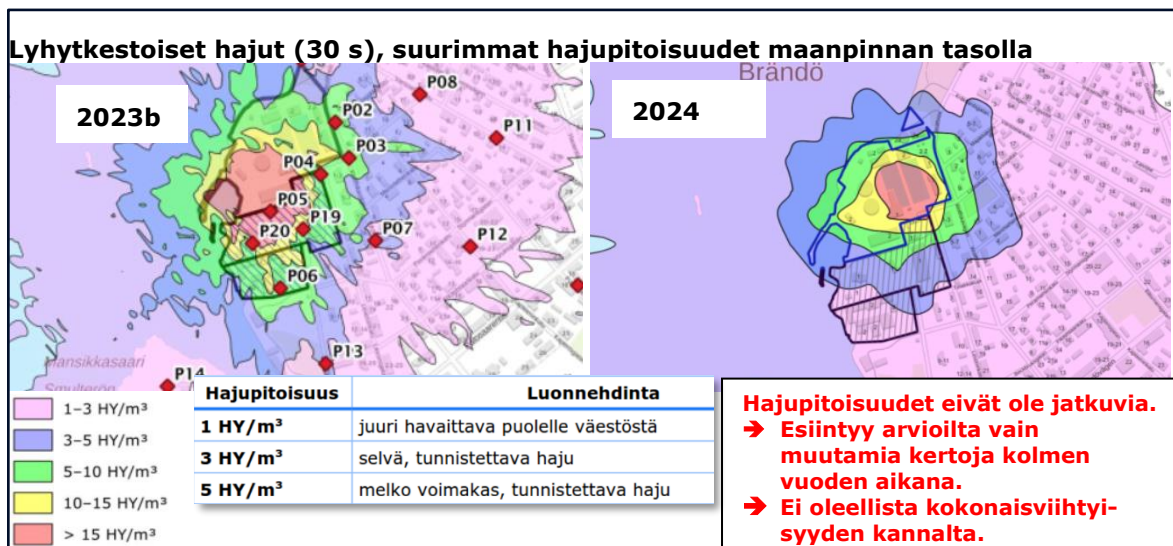
Kuva 37. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.

3.10.3 Kokonaispäästökartat

Seuraavissa kuvissa (kuvat 38 ja 39) on vertailtu vuoden 2023 (2023b) ja vuoden 2024 päästöjen suurimpia pitkäkestoisia hajupitoisuuksia ja suurimpia lyhytkestoisia (muutama hengenveto) hajupitoisuuksia 1,5 metrin korkeudella. Nämä karttakuvat eivät ole merkityksellisiä uuden asuinrakentamisen viihtyisyyden arvioinnin kannalta, sillä kyseessä on joskus havaittava, 30 sekunnin mittainen suurin hajupitoisuus, joka havaitaan ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana. Vyöhykkeet eivät kuvaa alueella yhtä aikaa esiintyviä pitoisuuksia vaan kussakin tarkastelupisteessä joskus havaittavaa suurinta hajupitoisuutta.



Kuva 38. Suurin pitkäkestoinen (1 h) hajupitoisuus vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan. Kyseessä ovat keskimääräisten päästöjen pitkäkestoisien hajujen suurimmat mahdolliset hajupitoisuudet, jotka ovat satunnaisia ja harvinaisia. Enintään tunnin kestäviä hajupitoisuuksia havaitaan mallin mukaan kartan osoittamalla tavalla ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana. Nämä satunnaiset ja harvinaiset tilanteet eivät ole oleellisia kokonaisviihtyvyyden kannalta.



Kuva 39. Suurin lyhytkestoinen (30 s) hajupitoisuus vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan. Kyseessä ovat keskimääräisten päästöjen lyhytkestoiset suurimmat mahdolliset hajupitoisuudet, jotka ovat satunnaisia ja harvinaisia. Hajupitoisuuksia havaitaan ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana noin 30 sekunnin ajan. Nämä satunnaiset ja harvinaiset tilanteet eivät ole oleellisia kokonaisviihtyvyyden kannalta.

3.10.4 Muita vuoden 2024 hajuselvityksen johtopäätöksiä

Viimeisimmän vuoden 2024 hajuselvityksen kokonaispäästöt olivat aiempia selvityksiä hieman suuremmat, ja vuoden 2023 (2023b) selvityksen päästöt olivat pienemmät kuin muissa tehdyissä selvityksissä. Kuitenkin vaikutukset maanpinnan tasolla olivat vuoden 2024 selvityksessä jonkin verran pienemmät kuin vuoden 2023 selvityksessä. Ero johtui siitä, että vuoden 2024 selvityksessä suuri osa päästöistä tuli esiselkiytyksen puhaltimista, joiden virtaus suuntautui ylöspäin. Siten päästöt laimenivat yläilmoissa tehokkaasti, ja vaikutukset maanpinnalla jäivät vähäisemmiksi. Myöskään 15 metrin korkeudessa päästöt eivät levinneet laajalle alueelle. Vuoden 2024 selvityksen kokonaispäästöjen positiiviseen tilanteeseen maanpinnan tasolla vaikutti myös se, ettei aiempien selvitysten hajulähdettä (lietteen vastaanottohallin avonainen ovi) ollut enää tarvetta mallintaa lietteen käsittelyssä tehtyjen parannustoimenpiteiden vuoksi.

Vaikka kokonaispäästöt olivat vuoden 2024 selvityksessä hieman suuremmat kuin aiemmissa selvityksissä, voidaan yksittäisten päästölähteiden osalta todeta, että Pättin puhdistamolla tehdyt toimet hajuvaikutusten vähentämiseksi ovat tuottaneet tulosta.

Seuraavien tarkastelujen /mallinnusten osalta Saippuan ja Rahkolan tonttien asumiseen osoitetuille alueille maantasolla (1,5 m) ei vuoden 2024 selvityksen tilanteessa enää aiheudu hajua:

- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 3 HY/m³ (selvä tunnistettava haju)
- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju)
- lyhytkestoinen (30 s) hajun frekvenssi pitoisuudelle 3 HY/m³ (selvä, tunnistettava haju)
- lyhytkestoinen (30 s) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju).

Myöskään seuraavien tarkastelujen /mallinnusten osalta 15 metrin korkeudessa maantasolta Saippuan ja Rahkolan tonttien asumiseen osoitetuille alueille ei vuoden 2024 selvityksen tilanteessa aiheudu hajua:

- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 3 HY/m³ (selvä tunnistettava haju)
- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju)
- lyhytkestoinen (30 s) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju).

Lisäksi aiempaan vuoden 2023 hajumallinnuksen tuloksiin verrattaessa vuoden 2024 hajuselvityksen tulokset osoittavat, että hajuvaikutukset ovat selvästi pienempiä Rahkolan ja Saippuan tonteilla kaikkien seuraavien maantasomallinnusten (1,5 m) osalta:

- suurimmat pitkäkestoiset hajupitoisuudet (1 h)
- suurimmat lyhytkestoiset hajupitoisuudet (30 s)
- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 1 HY/m³ (puolet väestöstä aistii).

Johtopäätökset kaavan laatimisajan hajutilanteesta kaavakonsultin kokonaisharkintana:

Viimeisimmän hajuselvityksen mukaan Saippuan ja Rahkolan tonttien asuinrakentamiselle nyt laaditun kaavan mukaisena ei ole esteitä hajun osalta. Alueidenkäyttölain 54 §:ssä (asemakaavan sisältövaatimukset) mainitut terveellisyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset toteutuvat kaavaan osoitetuilla AK/s korttelialueilla, sillä hajun viitearvona käytetyt tasot eivät ko. asuinkortteleissa ylity.

Viranomaiset ovat myös todenneet, että hajuselvitys on tehty laadukkaasti ja riittävän kattavasti. Myös viimeisintä asukaskyselyä pidettiin arvokkaana lisänä selvityskokonaisuuteen.

3.10.5 Asukaskysely hajusta kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 04/2025

Vaasan kaupunki on tehnyt kyselytutkimuksen Pättin puhdistamon hajuista Palosaarella kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa keväällä 2025. Kyselyssä pyydettiin arvioimaan hajun esiintymistiheyttä, esiintymistiheyden muutosta, hajun lähdettä, voimakkuutta, miellyttävyyttä sekä mahdollisia vaikutuksia viihtyisyyteen. Kysely kuvaa tilannetta huhtikuusta 2023 huhtikuuhun 2025.

Kyselyyn saatiin yhteensä 27 vastausta. Vastanneista 19 kpl (70 %) oli havainnut Pättin toiminnasta aiheutuvia hajuja. Näistä 19 vastanneesta valtaosa (84 %) arvioi toiminnan puhdistamon alueella aiheuttaneen hajuja, ja noin reilut puolet vastasi lietteen kuljetuksen aiheuttaneen hajuja. Kyselyn vastaukset jaoteltiin neljään ryhmään, jotka on kuvattu alla olevassa karttakuvassa. Tulosten jakautuminen ei selvästi riippunut etäisyydestä puhdistamoon. Luokan 4 havaintoja tuli 150–300 metrin etäisyydeltä puhdistamosta. Luokan 1 havaintoja (ei hajua Pättiltä) tuli myös luokan 4 havaintojen läheisyydestä. Luokkien 2 ja 3 havaintoja esiintyi myös eri etäisyyksillä. Tulokset ovat järkeenkäyviä, koska ihmisten hajuaisti ja suhtautuminen hajuun on erittäin yksilöllistä. Lisäksi vastauksiin on vaikuttanut tietenkin myös se, onko sattunut olemaan ulkona hajun levitessä puhdistamolta.

Lisähuomioita:

- Vastaajien mielestä Pättin hajujen esiintymistiheys oli pysynyt ennallaan tai harventunut viimeisen kahden vuoden aikana.
- 9 vastaajaa (vajaat puolet hajua havainneista) arvioi, että Pättin toiminnan aiheuttamia hajuja esiintyi ainakin muutamia kertoja kuukaudessa.
- 7 vastaajaa (37 % hajua havainneista) sanoi, että Pättin toiminnan aiheuttamat hajut olivat olleet edes joskus voimakkaita.
- 10 vastaajaa (reilut puolet hajua havainneista) sanoi, että Pättin hajut ovat vaikuttaneet asumisviihtyisyyteen tai käyttäytymiseen. Yhteensä 13 vastaajaa arvioi hajun epämiellyttäväksi tai erittäin epämiellyttäväksi, joten joidenkin mielestä epämiellyttävät hajut eivät olleet kuitenkaan vaikuttaneet viihtyisyyteen, mahdollisesti hajun vähäisen esiintymisen takia.



Kuva 40. Huhtikuussa 2025 tehdyn hajukyselyn hajuhavainnot kartalla.

3.11 Suunnittelutilanne

3.11.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisen vuonna 2016. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta www.ymparisto.fi.

Uudistetuista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

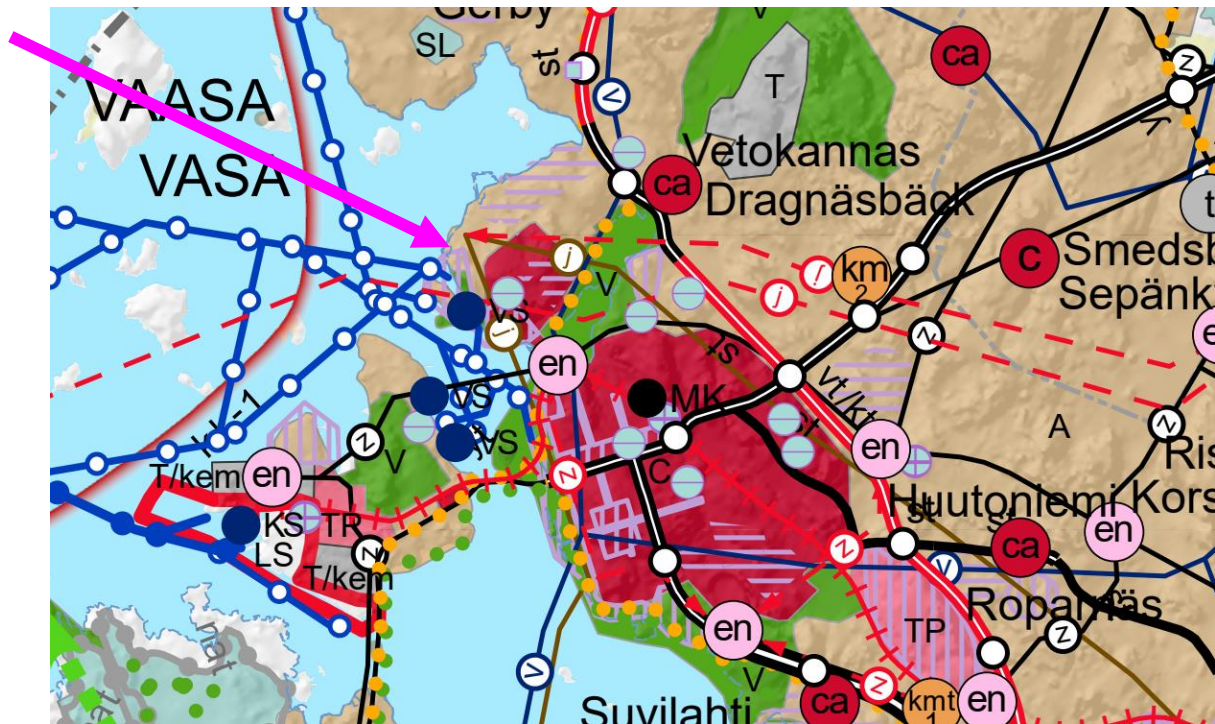
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.11.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjanmaan liiton maakuntavaltuuston 7.4.2025 hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Maakuntahallituksen päätöksestä jätettiin seitsemän valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitukset käsitellään syksyllä 2025. Maakuntahallitus päätti 23.6.2025 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman ja se on tullut voimaan alueidenkäyttölain 201 § mukaisesti.

Maakuntakaavan viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoinen löytyvät Pohjanmaan liiton verkkosivulta [Pohjanmaan maakuntakaava 2040 » Obotnia](#)



Kuva 41. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvaan violetilla nuolella.

Kaavamuutoksen kannalta keskeiset kohdealueita koskevat maakuntakaavan 2050 merkinnät ja määräykset:

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä sekä kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
---	---

	VAASAN KAUPUNKIKEHITTÄMISEN VYÖHYKE (kk-1) Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamaineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat. Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin. Suunnittelusuositus: Alueidenkäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.
	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä. Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.
	SIIRTOVIEMÄRIN YHTEYSTARVE Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan siirtoviemäreiden yhteystarpeita. Johtolinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa. Suunnittelumääräys: Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa huomioidaan muu alueidenkäyttö sekä maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.
	SIIRTOVIEMÄRI Viivamerkinällä osoitetaan siirtoviemäreitä.

	SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET: Tulvavaaran huomioimista koskeva yleinen suunnittelumääräys Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida sään ääri-ilmiöiden ja tulvien riskien minimoiminen. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvauhanalaisille alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa suositellaan käytettäväksi Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelua ja Suomen ympäristökeskuksen hulevesitulvakarttapalvelua. Hulevesisuunnitelmia tulee laatia tarkemman suunnittelun yhteydessä. Happamia sulfaattimaita koskeva yleinen suunnittelumääräys Alueidenkäytön suunnittelun tulee perustua riittävään tietoon happamien sulfaattimaiden sijainnista ja laadusta sekä niiden aiheuttamista riskeistä. Uusi toiminta tulee sijoittaa niin, että vältetään lisäämästä kuivaustarvetta.
--	---

Suunnittelualueen välitöntä lähiympäristöä koskevat laadittavan kaavan kannalta keskeiset maakuntakaavan 2050 merkinnät:

	VIRKISTYSALUE Aluevarausmerkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia ja vapaa-ajan asuntoja. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Alueidenkäyttö ja toimenpiteet alueella tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että turvataan edellytykset käyttää aluetta yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun ja varmistetaan alueen saavutettavuus sekä riittävä palvelu- ja varustustaso. Alue tulee suunnitella niin, että se tukee luontomatkailuelinkeinoa. Alueella sallitaan retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä laajentaminen. Virkistysalueita suunniteltaessa on huomioitava niiden merkitys viheraluejärjestelmässä, ja niiden tulisi muodostaa, jos mahdollista, pyöräily- ja ulkoilureittien kautta yhteistoiminnallinen maakunnallinen verkosto. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot. Alueelle tulee laatia kehittämis- ja hoitosuunnitelma. Rakentamismääräys: Alueelle on sallittua rakentaa rakennuksia, jotka mahdollistavat virkistys- ja luontomatkailupalveluiden toteuttamisen.
	MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemarkkinnalla. Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen alueidenkäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maanviljelykäytössä sekä että metsät hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.

	VENEVÄYLÄ Viivamerkinnällä osoitetaan virkistys-, matkailun, huviveneilyn ja kalastuksen kannalta keskeisimmät väylät sekä hyötyliikenteen matalaväylät (Väyläviraston luokat 3–5)
---	--

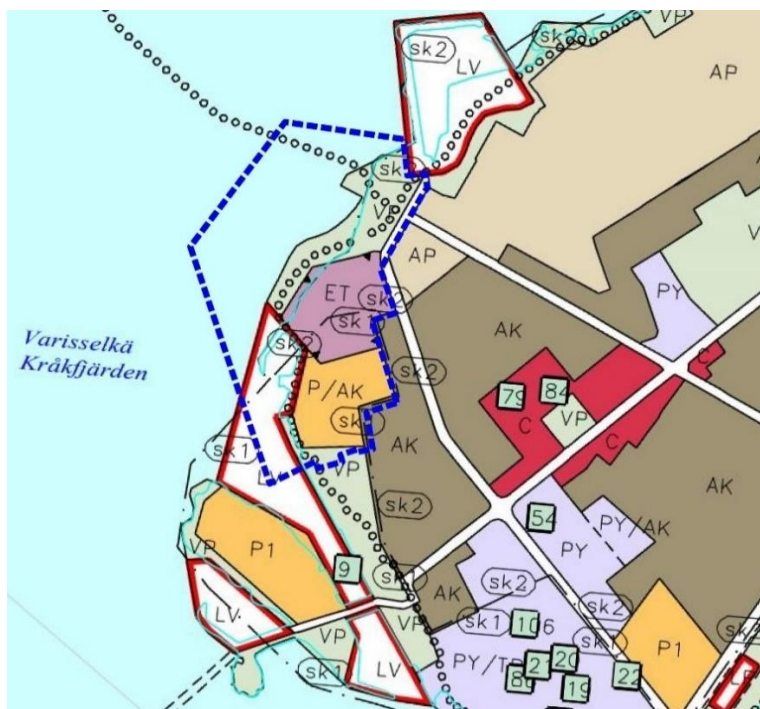
3.11.3 Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, joka on hyväksytty Vaasan kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja kuulutettu voimaan 18.9.2014. Yleiskaavassa Pättin puhdistamon alue on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja puhdistamon eteläpuolelle sijoittuvat rantavyöhykkeen korttelialueet on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolle asuminen on esitetty vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena (P/AK). Palosaaren salmen rantavyöhyke on yleiskaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP) ja venesatama-alueeksi (LV). Myös Pättin puhdistamon pohjoispuolella on puistoaluetta (VP). Palosaaren rantavyöhykkeelle on osoitettu yhtenäinen ulkoilureitin merkintä, joka jatkuu myös vesialueen yli Storgrundin kautta Gerbyn suuntaan kulkevaksi reitiksi.

Nyt laadittavan asemakaava-alueen eteläosa kuuluu yleiskaavassa osoitettuun laajempaan sk 1 aluerajaukseen (kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokas alue), jonka kaavamääräyksessä todetaan seuraavaa:

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.

Yleiskaavakartalla on myös sk2 merkintöjä nyt laadittavan kaava-alueen reunalla. Sk2 merkintä koskee lähes koko Palosaarta. Merkinnän tulkitaan tarkoittavan melko laveasti Palosaaren kulttuurihistoriallista kokonaisuutta, jolloin uudisrakentamisessa tulisi tunnistaa ja huomioida Palosaaren luonne ja paikan henki.

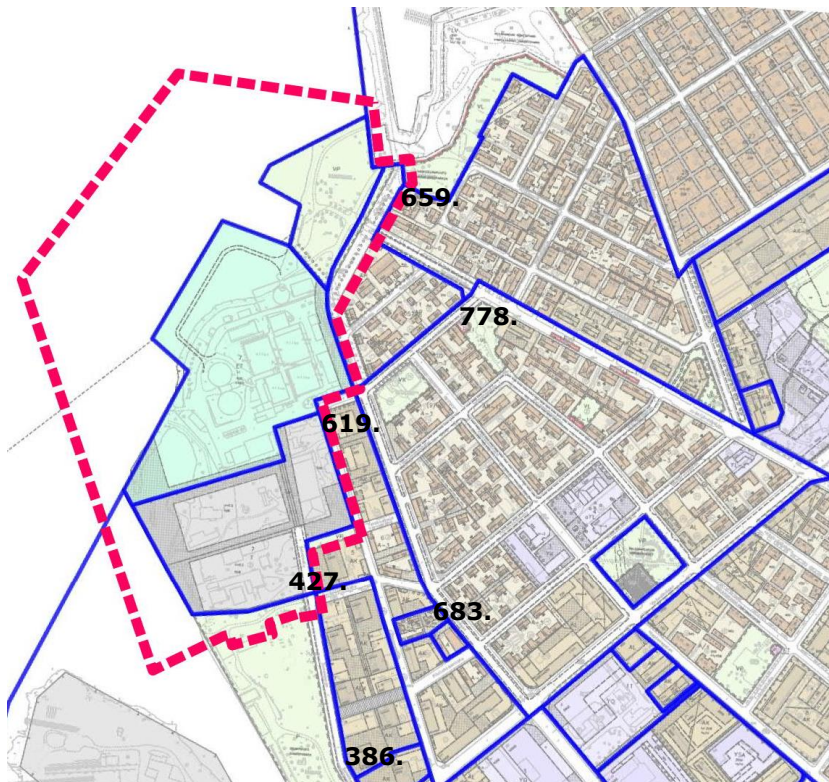


Kuva 42. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030. Asemakaavan muutosalue on esitetty kuvassa sinisellä katkoviivalla.

3.11.4 Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

NRO 386.	vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.11.1970
NRO 427.	vahvistettu sisäasiainministeriössä 26.7.1971
NRO 619.	vahvistettu sisäasiainministeriössä 31.5.1984
NRO 659.	vahvistettu ympäristöministeriössä 25.9.1986
NRO 683.	vahvistettu ympäristöministeriössä 13.3.1987
NRO 778.	vahvistettu ympäristöministeriössä 14.07.1994



Kuva 43. Ote alueella voimassa olevista asemakaavoista ja niiden rajauksista. Nyt laadittavan kaavamuutoksen suunnittelualan raja on lisätty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Vuosina 2012-2018 laadittu, mutta kumoutunut asemakaava / Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto, ak nro 1081

Nyt laadittavan kaavan alueelle laadittiin asemakaavan muutos vuosina 2012 - 2018 (Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto, ak nro 1081), joka hyväksyttiin Vaasan kaupunginhallituksessa 23.4.2018. Kaavasta valitettiin ja kaavan hyväksymispäätös kumoutui oikeuskäsittelyissä vuosina 2019 ja 2020.

Hallinto-oikeuden päätös 4.10.2019:

Vaasan rakennusperintöyhdistys ry valitti Vaasan kaupunginhallituksen päätöksestä hyväksyä asemakaava nro 1081. Hallinto oikeus kumosi Vaasan kaupunginhallituksen kaavaa koskevan hyväksymispäätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksen perusteena olivat puutteelliset hajuselvitykset, sillä niiden perusteella ei voitu riittävässä määrin varmistua siitä, että asemakaava luo edellytykset viihtyisälle elinympäristölle puhdistamoa lähimpänä sijaitsevien uusien asuinalueiden osalta. Lisäksi hallinto-oikeus katsoi, että Saippuan tehdasrakennuksen osalta ei ollut olemassa riittäviä selvityksiä, jotta arviointi tehdasrakennuksen suojelematta jättämisestä olisi perusteltua.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 29.12.2020:

Vaasan kaupunki valitti hallinto-oikeuden ratkaisusta ja vaatien, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan. Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä asemakaavan nro 1081 hyväksymisen kumoamisesta. Korkein hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että asemakaavaa varten ei ole laadittu sellaisia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja, joiden nojalla olisi mahdollista luotettavasti arvioida, aiheutuuko jätevedenpuhdistamon toiminnasta asuinrakennuksissa ja niiden piha-alueilla hajuhaittaa, voidaanko hajuhaittojen vähentämistä koskevilla kaavamääräyksillä vähentää riittävästi haittaa asuin- ja oleskelutiloissa ja täyttääkö asemakaava siten elinympäristön viihtyisyyttä koskevan sisältövaatimuksen. Asemakaavamuutos ei tältä osin ole perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

Sen sijaan korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen perusteet suhteessa rakennussuojelua koskevien selvitysten riittävyyteen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, toisin kuin hallinto-oikeus, että Vaasan Saippuatehtaan tehdasrakennuksesta tehdyt selvitykset osoittavat rakennuksen huonon kunnon. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön tai sitä vastaavan tarkoitukseen edellyttäisi mittavia korjauksia eikä rakennus välttämättä soveltuisi asuintarkoituksiin. Ottaen myös huomioon, että tehdasrakennuksella on lähinnä paikallista suojeluarvoa sekä sen, että rakennus sijaitsee RKY-kohteen Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue aluerajauksen ulkopuolella, asemakaavamuutos ei ennalta arvioiden heikennä rakennetun ympäristön arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle säädettyjen sisältövaatimusten vastaisesti. Kaupunginvaltuusto on tältä osin voinut harkintavaltansa puitteissa hyväksyä asemakaavan.

Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto (ak nro 1081) kumoutuneen kaavatyön keskeiset käsittelyvaiheet 2012-2020	päivämäärä	
Kaavoitus päätös	4.9.2012	Suunnittelujaosto
Yksityisten maanomistajien kanssa laaditut asemakaavoituksen käynnistys sopimukset	13.5.2013	KH § 271
Vireille tulosta ilmoitettu / OAS nähtävillä	26.11 -20.12.2013	
	20.1.2015	Suunnittelujaosto
Kaavaluonnos nähtävillä	10.3. – 15.4.2015	
	29.11.2016	Suunnittelujaosto
Kaavaehdotus nähtävillä	17.1. – 17.2.2017	
Asemakaavan (nro 1081) hyväksyminen	16.4.2018	KH
Asemakaavan (nro 1081) hyväksyminen	23.4.2018	KV § 30
Vaasan hallinto-oikeuden päätös -> Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 30 päätös kumoutui	4.10.2019	19/0462/3
Korkeimman hallinto-oikeuden päätös -> Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 30 päätös kumoutui	29.12.2020	KHO:2020:163

Kuva 44. Vuosina 2012-2018 laaditun, mutta oikeuskäsittelyssä kumoutuneen Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto (ak nro 1081) kaavatyön keskeiset käsittelyvaiheet.

3.11.5 Maanomistus

Pättin puhdistamon alue, sekä alueen puisto- ja katualueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Rahkolan ja Saippuan tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Vaasan kaupunki on tehnyt yksityisten maanomistajien kanssa kaavatyön käynnistyessä asemakaavoituksen käynnistämissopimukset.

kiinteistötunnus		omistaja
905-17-7-13	Pätt / puhdistamon alue	Vaasan Vesilaitos / Vaasan kaupunki
905-17-7-43	Saippuan tontti	Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab
905-17-7-2	Rahkolan tontti	Lemminkäinen Talo Oy
	puisto- ja katualueet	Vaasan kaupunki

Kuva 45. Taulukko kaava-alueen keskeisistä maanomistajista.

3.11.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § 11.4.2014/323 mukainen ja vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisaajan olosuhteita. Pohjakartan tarkistus on tehty 12.11.2024. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N2000.

3.11.7 Kaavatyön kannalta keskeiset selvitykset ja niiden ajantasaisuus

Alla on esitetty taulukoituna kaavatyön kannalta keskeisimmät selvitykset sekä niiden ajantasaisuus. Näiden lisäksi alueelle on tehty paljon muita selvityksiä, jotka on listattu kohtaan 1.3.2.

selvityksen nimi	selvityksen tekijä	selvitys laadittu		selvityksen ajantasaisuus
Hajua koskevat selvitykset:				
Asukaskysely hajusta, kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa (ks. kaavaselostuksen kohta 3.10.5).	Vaasan kaupunki	04/2025	Ajantasainen, joskin Pättin puhdistamolla tehdään lisää hajua vähentäviä toimia vuosina 2025-2027.	
Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024	Ramboll Finland Oy	20.12.2024	Ajantasainen, joskin puhdistamolla on tehty selvityksen valmistumisen jälkeen lisää hajua vähentäviä toimenpiteitä ja lisää tehdään vuosina 2025-2024.	
Ramboll 2023b: Pättin puhdistamon hajuselvitys Vaasan Palosaarella, loppuraportti, tehotarkkailu	Ramboll Finland Oy	12.7.2023	Ei ajantasainen. Selvityksen jälkeen Pättin puhdistamon alueella tehty paljon hajua vähentäviä toimenpiteitä. Selvitys toimii kuitenkin vertailukohtana uudemman selvityksen tuloksiin nähden.	

Hulevesiä koskevat selvitykset:			
Rahkolan ja Saippuan ranta, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma luonnos	Sitowise	30.6.2025	Ajantasainen
Melua koskevat selvitykset:			
Vaasan Sähkön Pätin lämpöpumppulaitoksen meluselvitys	Elomatic	26.10.2022	Riittävä kaavan tarpeisiin
Vaasan Sähkö Oy – Pätin lämpöpumppulaitos, melumittaukset	Elomatic	5.10.2022	Riittävä kaavan tarpeisiin
Pätin jätevedenpuhdistamon LP-laitoksen meluselvitys, Vaasa	Sitowise	19.3.2021	Riittävä kaavan tarpeisiin
Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat:			
Rahkolan ja Saippuan ranta, rakennusinventoinnin päivitys	Vaasan kaupunki	2025	Riittävä kaavan tarpeisiin, selvitys osin keskeneräinen
Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys	Pohjanmaan museo	2016	Osittain ajantasainen. Selvityksen jälkeen luotsitalo on palanut.
Saippuatehtaan kuntokartoitus	Contria	6.10.2017	Riittävä kaavan tarpeisiin
Saippuatehtaan kuntokartoitus	Contria	11/2016	Riittävä kaavan tarpeisiin
Mansikkasaaren telakkahallin, Rahkolan kiinteistön ja Saippuatehtaan rakenteisiin imeytyneiden haitta-aineiden selvitykset	Vahanen	14.4.2014	Riittävä kaavan tarpeisiin
Arkeologia			
Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi	Pintafilmi Oy	2015	Riittävä kaavan tarpeisiin /ajantasainen
Luontoa koskevat selvitykset:			
Saippuan rannan luontokartoitus 2020	Vaasan kaupunki	31.5.2021	Riittävä kaavan tarpeisiin / ajantasainen
Liikennettä koskevat selvitykset:			
Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu ja siltaluonnokset, liikenneselvitys	Ramboll Finland Oy	6/2015	Riittävä kaavan tarpeisiin / ajantasainen

Kuva 46.

Taulukko kaavatyön kannalta keskeisistä selvityksistä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueen uudelleenkäyttöä koskenut hanke on ollut vireillä siitä saakka, kun Wärtsilä Oy lopetti telakakkatoiminnan Mansikkasaarella 1980-luvulla. Alueen suunnittelua selvitettiin osana Palosaaren osayleiskaavatyötä, joka keskeytyi 1990-luvun alussa lähinnä Mansikkasaaren alueen tulevaa käyttöä koskeneisiin kysymyksiin.

Rahkolan/Saippuan sekä Salmikadun alueen osalta alueen suunnittelua yritettiin jatkaa kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kaavoituspäätöksen 13.4.2004 § 64, pohjalta, mutta hanke ei edennyt kaavaluonnosta pidemmälle Pättin ratkaisemattomien ympäristöhaittojen ja sopimusteknisten kysymysten johdosta. Alueen suunnittelua ja tulevaa käyttöä on viety eteenpäin tämän jälkeen osana Vaasan yleiskaava 2030 työtä ja alueen suunnittelu/tavoiteasettelu oli osa ”Sinun Vaasasi” pehmo-Gis hanketta. Vuorovaikutteinen pehmo-Gis hanke kulminoitui 2011 alueen suunnittelua koskeneeseen ideakilpailuun.

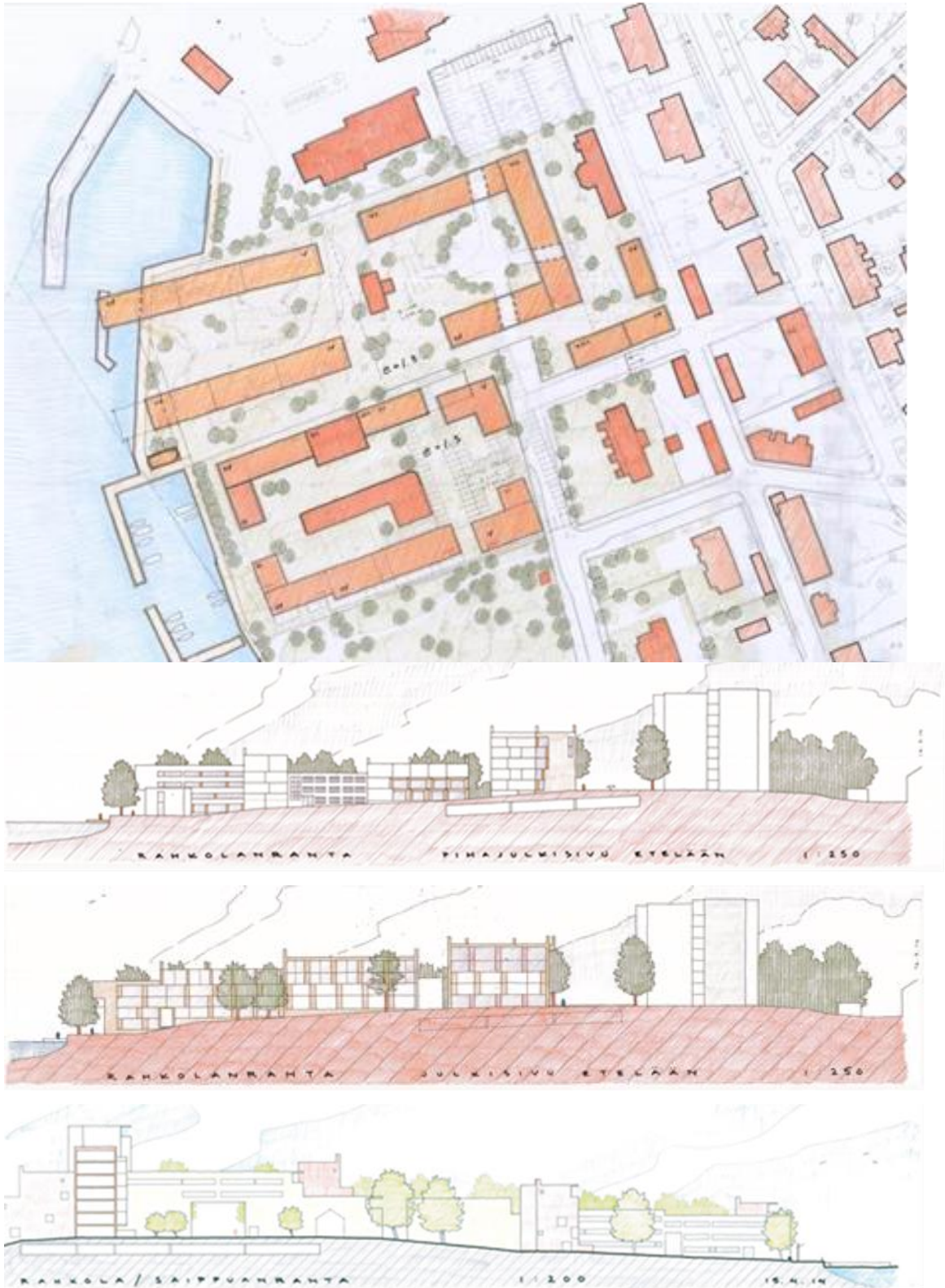
Alueen asemakaavoitus aloitettiin vuonna 2012 (ak 1000). Asemakaava jaettiin luonnosvaiheen jälkeen vuonna 2016 kahteen osaan. Mansikkasaarta ja Palosaaren Sundia koskevaksi asemakaavaksi ak 1000 ja Rahkolan ja Varisselän puiston välistä rantavyöhykettä koskevaan osaan ak 1081. Asemakaava ak 1081 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.4.2018, mutta päätöksestä valitettiin. Lopulta korkein hallinto-oikeus kumosi vuonna 2020 valtuuston asemakaavapäätöksen perustuen Pättin puhdistamon hajuhaittojen riittämättömään selvittämiseen.

Pättin puhdistamon hajutilanteesta on tehty vuosina 2021-2024 uusia ja tarkentavia selvityksiä, joiden perusteella alueen asemakaavoitus on käynnistetty uudelleen. Palosaaren rannan alue viimeisimpiä ranta-alueita Vaasassa, joissa merkittävämpi täydennysrakentaminen on mahdollista. Alue on päätetty asemakaavoittaa alueen lähtökohtien sallimissa rajoissa kerrostaloasumiseen pääosin kumoutuneen asemakaavan nro 1081 periaatteiden sekä Vaasan yleiskaavan 2030 ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Alueen asemakaavan muutosta ovat lisäksi hakeneet kaava-alueen yksityiset maanomistajat. Vaasan kaupunginhallitus hyväksyi 19.4.2023 § 132 alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehtävät maankäyttösopimusluonnokset.



Kuva 47.
Ote vuonna 2011 pidetyn ideakilpailun voittajaehdotuksesta ”Mansikka ja variksenjalka” (Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen).



Kuva 48. Aiemman, kumoutuneen asemakaavatyön aikaisia Saippuanrannan ja Rahkolan tonttien omistajien teettämiä tontin kehityssuunnitelmia (Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Vaasan Kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 26.4.2023 § 56 Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutoksen käynnistämisestä sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

4.2.1 Osalliset

Kaavoitus edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (AKL 62 §). Osallisia ovat maanomistajat ja ne tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavahankkeen osallisia ovat muun muassa:

- alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, vuokralaiset ja yrittäjät
- lähiympäristön yritykset, yhdistykset ja järjestöt
- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Vaasan Vesi, Anvia ja Vaasan Sähkö
- Pelastuslaitos
- Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto, Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan maakuntaliitto
- Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirasto
- Puolustusvoimat
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Palosaaren asukasyhdistys

4.2.2 Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen

Vaasan kaupunki on tiedottanut yksityisiä maanomistajia suunnittelun etenemisestä koko kaavaprosessin ajan. Muilla osallisilla on mahdollista antaa palautetta kaavaprosessin virallisten nähtävillä olojen yhteydessä.

Yleisötilaisuus kaavan valmisteluvaiheessa 14.4.2025

Kaavan valmisteluvaiheen valmistuttua, kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa pidettiin kaikille avoin yleisötilaisuus 14.4.2025 Vaasan pääkirjaston Draama-salissa. Tilaisuudessa oli paikalla 32 henkilöä kaupungin edustajien lisäksi. Osalliset esittivät tilaisuudessa kysymyksiä mm. liikennemääristä, liikenteen sujuvuudesta ja pysäköinnistä. Myös vieraspysäköintiin on varattava tilaa. Merimuseon kulmalla olevaa LPA-aluetta ehdotettiin siirrettävän ylemmäs rinteeseen. Lisäksi pyöräilyn ja kävelyn merkitystä esitettiin nostettavan enemmän esille.

Yleisötilaisuudessa esitettiin toiveita alueen yhteisöllisyyttä (mm. harraste- ja kerhotilat) edesauttavien kaavamerkintöjen säilymisestä ja sitä kautta alueen nykyisen luonteen säilyttämisestä. Alueelle toivottiin inhimillisempää mittakaavaa suhteessa tehokkuuteen, ja alueen kehittyminen nähtiin positiivisena suuntana suhteessa alueen nykytilaan. Tilaisuudessa esitettiin alueelle ehkä osin puuverhoiltuja julkisivuja.

Alueesta toivottiin kehittyvän sellainen, että alueella asumiseen olisi mahdollisuuksia kaikilla, ei ainoastaan rikkailla. Puistoihin toivottiin mm. ulkokuntosalia ja tanssilavaa, rantaravintolaa, runsaasti puita ja kasvillisuutta. Toisaalta ravintolan /kioskin kannattavuuteen suhtauduttiin varauksella. Alueen arkielämän kehittämistä toivottiin huomioimalla mm. pyörien ja kanoottien säilytys. Haju Haitasta tuli yksi kommentti.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.6.2023. Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin alueelle tehtyjen hajaselvitysten riittävydestä; kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin. Lisäksi tuli esille luontoselvityksen päivittämisen tarve sekä tarve työkokouksesta mm. räjähdysvaaran huomioimisesta. Lisäksi Pohjanmaan museo pohti, olisiko hyvä tarkistaa, onko joidenkin rakennusten kulttuurihistorialliset arvot menetetty.

Lisäksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on seuraavat työneuvottelut:

- työneuvottelu puhdistamon hajuvaikutuksista 21.2.2023
- työneuvottelu puhdistamon hajuvaikutuksista 6.9.2023
- työneuvottelu puhdistamon hajuvaikutuksista 18.6.2025.

Vaasan kaupunki on pitänyt Pohjanmaan museon kanssa seuraavat tapaamiset /työneuvottelut alueen vanhoista rakennuksista:

- työneuvottelu 24.10.2023
- maastokatselmus 10.9.2024 (Katselmuksen perusteella päätettiin täydentää vuoden 2016 inventointia mm. rakennusten nykykunnan ja Saippuan tontin koillisnurkan rakennusten osalta.)
- työneuvottelu 27.8.2025. ELY:n edustus oli mukana työneuvottelussa.

Viranomaisilta pyydetään / on pyydetty lausunnot nähtävillä olojen yhteydessä.

5 KAAVAPROSESSI

5.1 Kaavatyön tavoitteet

Vaasan yleiskaavasta 2030 ja kaupunkistrategiasta tulevat tavoitteet:

Vaasan yleiskaavassa 2030 on Rahkolan ja Saippuanrannan alueelle vaihtoehtoisia tavoitteita kehittää aluetta joko asumiseen tai palveluille. Rahkolan ja Saippuanrannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa yleiskaavan sisältöä mahdollistamalla nykyisin vähällä käytöllä olevan teollisuusalueen kehittyminen asumiseen. Asemakaavamuutoksessa tavoitellaan Vaasan kaupungin strategiassa (2022-2025) määriteltyjä päätavoitteita viihtyisän ja laadukkaan asuinalueen rakentumisesta sekä positiivisen väestökehityksen mahdollistamisesta. Läheisiin palveluihin tukeutuva tiiviin asuinrakentamisen hanke tukee kaupungin strategian tavoitetta hiilineutraaliudesta sekä tavoitetta laadukkaan ja monipuolisen asumisympäristön tuottamisesta.

Kaupunkikuva:

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi.

Virkistyselliset tavoitteet:

Kaavamuutosalue sijoittuu jalankulun ja virkistykseen kannalta tärkeälle rantapuistovyöhykkeelle, jossa rannan suuntaisen liikkumisen nykyisin katkaisee osin aidattu tehdasalue sekä aidattu Pättin puhdistamon alue. Kaavamuutoksessa tulee huomioida rantareitin jatkuvuus sekä alueen rakentuminen aktiiviseksi osaksi kaupunginrantaa kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

Liikenne:

Uusia asuinrakennuspaikkoja palvelevien katujärjestelyiden ohella alueen venelaitureille tulee järjestää huoltoliikenne. Myös kaava-alueen koillispuolella sijaitsevaan Kulmakadun venesatamaan tarvittavat ajoneuvoliikenteen yhteydet etelän suunnasta tulee huomioida kaavamuutoksessa. Uudiskortteleiden pysäköintijärjestelyt tulisi järjestää arvokas rakennusmiljöön huomioiden.

5.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli maakäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 24.5.-7.6.2023 välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 11 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Museovirasto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö, Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes, Pohjanmaan pelastuslaitos, Väyläviraston väylänpitotoimiala, Telia Finland Oyj sekä Erillisverkot Oy. Alla listattuna jatkosuunnittelun kannalta keskeisimmät lausunnoissa ja mielipiteissä esiin nostetut kohdat:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:
 - Happamat sulfaattimaat sekä pilaantuneet maat tulee huomioida.
 - Selvitysten tulee olla ajantasaisia ja hulevesiselvitys tulee tehdä.
 - Asumisen vaatimusten tulee alueella täytyä (haju).
- Pohjanmaan museo: Koska alueen ympäristön ja rakennusten tilanne on muuttunut radikaalisti, tulee inventointeja päivittää.
- Vaasan Sähkö: Vaasan Sähköllä on rakenteilla alueelle lämpöpumppulaitos.
- Tukes: Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella metanolin käsittelyn onnettomuusvaikutukset eivät ulotu puhdistamoalueen ulkopuolelle.
- Pohjanmaan pelastuslaitos: Onnettomuusriskit tulee tutkia.
- Väylä: 2,4 metrin kulkusyvyinen valtion meriväylä (Palosaaren väylä) päättyy Palosaaren salmeen. Tämä meriväylä palvelee myös kaavoitettavan alueen rantaan mahdollisesti suunniteltavia ja rakennettavia venesatamia ja venelaitureita.

Mielipiteissä nostettiin esille mm. seuraavaa:

- tarve yritysvaikutusarvioinnille
- selvitysten riittävyys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos, Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja vastineet, 28.2.2025*).

5.1.2 Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli julkisesti nähtävillä 26.3. – 24.4.2025 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin 10 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos, kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) palaute ja vastineet, 1.9.2025*).

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Museovirasto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy, Vaasan Sähköverkko Oy, Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes, Telia Finland Oyj sekä Erillisverkot Oy.

Alla listattuna jatkosuunnittelun kannalta keskeisimmät valmisteluvaiheen lausunnoissa ja mielipiteissä esiin nostetut kohdat:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:
 - Suunnittelussa on huomioitava alin rakentamiskorkeus asemakaava-alueella.
 - Vastine: Kaavaan on lisätty alin sallittu taso rakenteille, jotka eivät saa kastua (+2,8 N2000).
 - Luontodirektiivin liitteen IV mukaisista lajeista alueella tulee huomioida lepakot. Myös pääskyjen pesät tulkitaan pysyviksi pesäpaikoiksi, jotka edellyttävät poikkeuslupaa rakennusten purkamisen yhteydessä.
 - Vastine: Kaavaan on lisätty määräys selvittää ennen olemassa olevien rakennusten purkamista, esiintyykö rakennuksissa lepakoita tai pääskyjen pesiä.
 - Asumiselle asetettujen vaatimusten (haju) tulee täytyä ennen kaavan hyväksymistä.
 - Vastine: Viimeisimmän hajuselvityksen mukaan Saippuan ja Rahkolan tonttien asuinrakentamiselle nyt laaditun kaavan mukaisena ei ole esteitä hajun osalta. Alueidenkäyttölain 54 §:ssä (asemakaavan sisältövaatimukset) mainitut terveellisyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset toteutuvat kaavaan osoitetuilla AK/s korttelialueilla, sillä hajun viitearvona käytetyt tasot eivät ko. asuinkortteleissa ylitä.
 - Päättin puhdistamon kapasiteetin riittävyyteen on varauduttava myös jätevesikuormituksen lisääntyessä.
 - Vastine: Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä. Vaasan Vedeltä on saatu 14.8.2025 lausunto, jossa todetaan, että Päättin puhdistamon kuormituksen kasvussa on edelleen varaa.
 - Lausunnossa esitetään uudisrakentamisen määrää, mittakaavaa ja RKY-alueen arvojen säilymistä koskevia huomautuksia ja pohdintaa.
 - Vastine: Kaavaselostuksen vaikutusarviointia RKY-alueen osalta on täydennetty tarvittavilta osin. Rakennusoikeuden vähentämiselle kaava-alueella ei ole nähty perusteita. RKY-alueen pieni pohjoisosa (nyt laadittavan kaavan alue) kestää alueen kerroksellisuuden nimissä hyvin kaavamuutoksesta aiheutuvaa maiseman ja taajamakuva muutosta. Voimakkaasti rakennettu ranta ei ole vieras elementti Palosaaren RKY-alueen kerroksellisessa satama-, telakka- ja tehdasympäristössä.
 - Selvitysten ajantasaisuus olisi hyvä käydä ilmi kaavaselostuksesta.
 - Vastine: Kaavaselostukseen on lisätty kohta 3.11.7 Kaavatyön kannalta keskeiset selvitykset ja niiden ajantasaisuus.
- Pohjanmaan liitto: Lausunnossa Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 7.4.2025.
 - Vastine: Maakuntakaavan 2050 tilanne on päivitetty kaavaehdotusvaiheen kaavaselostukseen.
- Pohjanmaan museo: Maastokatselmuksen (10.9.2024) yhteydessä todettiin, että inventointia tulee joiltain osin täydentää. Museota huolestuttaa Salmikadun länsipuolen suuri rakennusoikeus, rakennusten suurin sallittu kerrosluku, sekä muurimaiset pitkät rakennusmassat.
 - Vastine: Vaasan kaupunki on päivittänyt vuoden 2016 inventointia luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyllä päivitysinventoinnilla (Rahkolan ja Saippuan ranta, Rakennusinventoinnin päivitys) kesällä 2025. Rakennusoikeuden vähentämiselle kaava-alueella ei ole nähty

perusteita. RKY-alueen pieni pohjoisosa (nyt laadittavan kaavan alue) kestää alueen kerroksellisuuden nimissä hyvin kaavamuutoksesta aiheutuvaa maiseman ja taajamakuvaan muutosta. Voimakkaasti rakennettu ranta ei ole vieras elementti Palosaaren RKY-alueen kerroksellisessa satama-, telakka- ja tehdasympäristössä.

- Vaasan Vesi: Mereltä alueelle tuleva paineviemäri tulee huomioida kaavassa; putken päälle ei saa rakentaa katuaukiota /toria.
 - Vastine: Luonnosvaiheen kaavakarttaa on muutettu kaavaehdotukseksi niin, että mereltä tuleva viemäriputki ei sijoitu torialueelle.
- Vaasan Sähköverkko Oy: Muuntamoiden rakentaminen tulisi mahdollistaa kaavassa. Lausunnossa on ehdotukset kahden uuden muuntamon sijainnista.
 - Vastine: Kaavaehdotukseen on osoitettu uusi ohjeellinen muuntamopaikka korttelin 14 leikkipaikan kupeeseen Salmikadun rajalle. Lisäksi korttelin 17 pysäköintitalon (LPA) yhteyteen on osoitettu ohjeellinen muuntamopaikka rakennukseen integroidulle muuntamolle.
- Tukes: Tukes ei näe estettä suunnitellulle kaavamuutokselle.

Valmisteluvaiheen mielipiteissä nostettiin esille mm. seuraavaa:

- Hajukysymys alueella on ok, mikäli viranomaislausunnot tukevat tarkistettua asemakaavanuutosta.
 - Vastine: Viimeisimmän hajuselvityksen mukaan Saippuan ja Rahkolan tonttien asuinrakentamiselle nyt laaditun kaavan mukaisena ei ole esteitä hajun osalta: Hajun viitearvona käytetyt tasot eivät asuinkortteleissa ylitä. Viranomaiset (virnaomaisneuvottelu 18.6.2025) ovat myös todenneet, että hajuselvitys on tehty laadukkaasti ja riittävän kattavasti. Uusille hajuselvityksille suhteessa kaavan sallimaan asuinrakentamiseen ei ole tarvetta.
- Pohdittiin saippuatehdasrakennuksen säilyttämistä puoliksi, niin että rakennukseen sijoittuisi laajemmin harrastustiloja tai vastaavia. Myös alueelle rakennettavien väestönsuojien toivottiin tulevan yhteisölliseen käyttöön.
 - Vastine: Kaavaa on muutettu luonnosvaiheesta korttelissa 15 niin, että vain Saippuatehtaan torniosa on osoitettu suojeltavaksi (sr-6). Kaava mahdollistaa suhteellisen laajasti yhteisöllisten tilojen toteuttamista ah-merkinnöillä. Korttelissa 15 oleva vanha konttorirakennus on osoitettu kokonaan ah-merkinnällä. Korttelissa 14 on myös kaksi säilytettävää rakennuksen osaa varattu yhteisölliseen käyttöön ah-merkinnällä.
- Tuotiin esiin huoli alueen liikenteen sujuvuudesta sekä pysäköintipaikkojen riittävyydestä.
 - Vastine: Alueelle on varattu riittävästi pysäköintitilaa (pysäköintilaitos (LPA), maanalainen pysäköinti korttelialueiden alla) suhteessa uudisrakentamiseen.
- Esitys parkkitalon (LPA) ja Levoninkadun välisen istutusalueen laajentamisesta niin, että luonnosvaiheen istutusalue parkkitalon länsisivulta poistetaan.
 - Vastine: Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on muutettu niin, että kaavaehdotuksessa Levoninkadun ja pysäköintitalon (LPA) rakennusalueen väliin jää leveä, noin 13-14 metriä leveä istutusalue.
- Yhdessä mielipiteessä toivottiin alueen säilyvän nykyisellään.
 - Vastine: Alueen muutos asumiseen perustuu Vaasan yleiskaava 2030:n ohjausvaikutukseen. Vaasan kaupungin tavoitteena on lisätä asumista Palosaassa, Rahkolan ja Saippuan tonteilla.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen, lisäselvitysten ja muun kokonaisvaltaisen harkinnan perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

Kaavakartta:

- Korttelin 14 länsipuolella olevan rantatorin aluetta on muokattu niin, että Pättin puhdistamolle mereltä tuleva viemäriputki ei sijoitu torialueelle. Muutoksen myötä myös korttelin 14 pohjoispuolinen rakennuspaikka ja sen rakennusala on hieman pienentynyt.
- Saippuan kiinteistön rannanpuoleiselta tontilta on siirretty 200 k-m² Saippuatehtaan tontille. Saippuan kiinteistön rannanpuoleisen tontin VIII-kerroksista rakennusmassaa on lyhennetty 12 metrillä ja IV^{1/2} kerroksista massaa on pidennetty 12 metrillä.
- Suojelumerkintöjä koskevat muutokset: Muutettu korttelin 15 sr-6 merkinnän alaa saippuatehtaan pohjoispäädyssä pienemmäksi, jolloin uudisrakennuksen ala on kasvanut. Rahkolan tontilla olevan pohjoisemman sr-3 merkityn osan kerroskorkeus on muutettu IV:stä III:een olevan tilanteen mukaiseksi.
- Pysäköintilaitokseen (LPA) rakennusala on siirretty 8,5 metriä länteen päin niin, että pysäköintilaitoksen ja Levoninkadun väliin jää luonnosvaiheetta leveämpi istutusalue.
- Lisätty Kulmakadun ja Wolfintien koilliskulmaan puistoalueelle ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hv).
- Lisätty muuntajan ohjeelliset rakennusalat LPA korttelialueelle sekä korttelin 14 leikkialueen kulmaan.
- Muita pieniä ja teknisiä tarkistuksia, kuten esimerkiksi lisätty maanalaisen pysäköinnin sisäänajoa tarkoittava nuolimerkintä pysäköintilaitoksen (LPA) Saippuankadun puolelle.

Kaavamääräykset:

- Lisätty kaavan yleismääräyksiin seuraavaa: "Ennen kaava-alueella sijaitsevien olemassa olevien rakennusten purkamista on selvitettävä, esiintyykö rakennuksissa luonnonsuojelulain (49 § ja 61 §) nojalla suojeltuja lajeja, kuten lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai pääskysten pesiä. Mikäli suojeltuja lajeja havaitaan, toimenpiteet on toteutettava luonnonsuojelulain mukaisesti tarvittavin viranomaistoimin ja luvuin."
- Lisätty kaavan merkintöihin kaavakartalle lisättyjen muuntamomerkintöjen tekstimääräykset.
- Täydennetty AK/s merkintätekstiä asuinrakennusten julkisivumateriaalien osalta (rappaus, tiili tai puuverhous) sekä täsmennetty, ettei lasitettujen parvekkeiden rakentaminen (kerrosalaan kuulumattomana) ole mahdollista suojeltuihin rakennuksiin.
- Hulevesien käsittelyn määräyksiä on lisätty ja täsmennetty.

Kaavaselostus:

- Täydennetty tehtyjen selvitysten listaa ja lisätty hulevesiselvityksen keskeinen info kaavaselostukseen.
- Täydennetty vuorovaikutusosiota (kohdat 4.2.2 ja 4.2.3) ja lisätty tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä (kohta 5.1.2).
- Täydennetty lähtötietojen rakennetun kulttuuriympäristön osiota (kohta 3.2).
- Täydennetty ja täsmennetty lähtötietojen hajuosiota (kohta 3.10) ja lisätty osio keväällä 2025 toteutetusta hajukyselystä (kohta 3.10.5).
- Täydennetty kaavan kuvausta suhteessa luonnosvaiheen jälkeen tehtyihin muutoksiin (kaavaselostuksen kohta 6).
- Täydennetty kaavan vaikutusarviointia selvitysten ja kaavaan tehtyjen muutosten myötä.

5.1.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.202x välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (*Rahkolan ja Saippuan ranta, asemakaavan laatiminen, ehdotusvaiheen palaute ja vastineet x.x.202x*).

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja muun harkinnan perusteella kaavaan on tehty seuraavat tekniset tarkistukset ja pienet muutokset / ei ole tehty muutoksia:

- mahdollisesti tehdyt muutokset luetellaan tässä

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 7, 14 ja 15, niihin liittyvät katu- ja puistoalueet, yleinen pysäköintialue (LP), rantavyöhykkeen katuaukio/torialueet ja venesatamatoimintojen alue (LV-1) sekä vesialue (W). Korttelialueille sijoittuu Pättin vedenpuhdistamo (ET), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä kolme tonttia asuinkerrostaloille (AK/s).

Palosaaren salmen rantaan on osoitettu laaja venesatamatoimintojen alue (LV-1) joka yhdessä sitä reunustavan katuaukio/torialueen kanssa muodostaa rannansuuntaisen virkistysyhteyden kaava-alueen eteläpuolella olevasta Salmipuistosta kaavan pohjoiselle puistovyöhykkeelle (VP-2).



Kuva 49. Ortoilmakuva. Kaava-alueen rajausta esitettyä punaisella katkoviivalla ortoilmakuvan päällä. Kaavaluonnoksen sisältö näkyy kaavarajauksen sisällä valkoisella esitettyä.

6.1.1 Korttelialueiden varaukset

Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja luonnonympäristö tulee huomioida sekä rakennusten ulkonäössä, että ulkotilojen suunnittelussa (AK/s)

Asemakaavassa mahdollistetaan uusi asuinrakentaminen nykyisillä Rahkolan ja Saippuan kiinteistöillä Levoninkadun ja rannan välillä (AK/s).

Saippuan kiinteistö (905-17-7-43):

Saippuan kiinteistö jakautuu Salmikadun uuden katujatkeen vuoksi kahteen erilliseen tonttiin korttelissa 14 ja 15: Korttelin 14 pohjoispuoliselle tontille saa sijoittaa uutta asuinrakentamista enintään VIII, VII, VI ja VI/2 kerroksisiin kerrostaloihin ja tontin rakennusoikeus on 15045 k-m². Palanut luotsitalo on osoitettu kaavassa s-1 aluerajausmerkinnällä, joka edellyttää, että ko. alalle rakennetaan luotsitalon muistomerkki tai -rakennelma olevia peruskiviä hyödyntäen.

Kortteliin 15 saa sijoittaa uutta asuinrakentamista enintään V, IV½ ja IV kerroksisiin kerrostaloihin. Saippuan toimisto- ja asuinrakennus on osoitettu kaavassa suojeltavaksi sr-3 merkinnällä ja Vanhan saippuatehtaan torni on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-6. Tontin rakennusoikeus on 8955 k-m² + suojellun rakennuksen rakennusoikeus.

Rahkolan kiinteistö (905-17-7-2):

Rahkolan kiinteistö muodostaa korttelin 14 eteläpuoleisen tontin, jolle saa sijoittaa uutta asuinrakentamista enintään VI, V, IV ja III kerroksisiin kerrostaloihin. Rahkolan tontin rakennusoikeus on 11800 k-m² + suojeltujen rakennusten ja rakennusosien kerrosala. Tontilla on esitetty 3 Rahkolan vanhan teollisuuskiinteistön rakennusta / rakennuksen osaa suojeltaviksi sr-3 merkinnällä. Suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala Rahkolan kiinteistöllä on 2360 k-m².



Kuva 50. Havainnekuva etelästä suunnittelualueelle (Arkkitiedit Rintamäki Viljanen + J Oy).

Muu keskeinen asuinkortteleita koskeva kaavan sisältö:

Kaavassa on määräys, jonka mukaan asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 50 k-m². Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista. Näille toiminnoille tulee varata piha-alueelta käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa 10 m² / 50 m² asumisen huoneistoalaa. Asuinrakentamisen ohella AK/s tonteille saa sijoittaa ympäristöhäiriöttömiä liike- ja toimitiloja 15 % kerrosalasta. Osaan suojeltavista rakennuksista on osoitettu ah-tekstimerkintä, jolle tulee toteuttaa ensisijaisesti asukkaita palvelevia yhteis- tai toimitiloja. Ah-merkinnän tarkoituksena on edesauttaa monipuolisten harraste- ja toimitilojen muodostumista kortteleihin. Lisäksi AK/s merkintätekstissä on määräyksiä asuinkortteleihin toteutettavista yhteistiloista. Asuinkortteleiden yhteistiloja saa sijoittaa myös venesatamatoimintojen alueelle (LV-1).

Kullekin asunnolle on rakennettava vähintään 3 m² asuntokohtaista varastotilaa, 2 m² ulkoviivelinevarastotilaa sekä 2 m² yhteistiloja (esim. talopesula, yhteissauna, harrastetilat). Tonttien piha-alueille saa rakentaa kaavassa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi 200 m² kylmiä ulkoviivelinevarastoja. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että alueella tulee käyttää 2% rakennusoikeuden hinnasta taiteeseen, josta osa käytetään aluetaitteeseen ja osa korttelikohtaiseen taiteeseen.

Leikki- ja oleskelualueita tulee toteuttaa vähintään 10m² asuntoa kohden. Asuintontteja ei saa aidata eikä piha-alueita saa asfaltoida. Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että pihasuunnitelman yhteydessä esitetään vihertehokkuuslaskelmat, joiden osalta määräyksessä on annettu tonttikohtainen vihertehokkuuden vähimmäistaso: Saippuan rantatontilla vaatimus on 1, muilla asuintonteilla 0,8.

Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että piha-alueet tulee toteuttaa monimuotoisesti istutettuina pintavesijärjestelmä huomioiden. Tonttien hulevedet tulee imeyttää ensisijaisesti tonteilla. Ellei vesiä voida imeyttää, niitä tulee viivyttaa tontilla mahdollisimman pitkään ennen johtamista tontin ulkopuoliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien käsittelyssä voidaan hyödyntää Pättin puiston rakenteita kaupungin luvalla. Puhtaat kattovedet, joita ei pihan kasvillisuuden kannalta ole tarpeen viivyttaa tontilla voidaan ohjata myös suoraan mereen.

Hulevesien pintavaluntaa tonteilta rantabulevardille tulee rajoittaa esim. tonttien rajoille toteutettavin painannerakentein. Hulevesien hallintarakenteiden valinnassa tulee suosia maan päällä sijaitsevia rakenteita, joissa kasvaa veden biologiseen esipuhdistukseen soveltuvaa kasvillisuutta hulevesien laadullista käsittelyä varten. Viivyttävien rakenteiden (maalaisat viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Hulevesiä tulee kerätä myös kasvien kastelutarkoitukseen. Katualueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen vesistöön purkamista esim. biosuodatus-, hulevesipainanne tai -allasrakentein. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma sekä rakennusaikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma.

Autopaikkoja saa korttelialueilla sijoittaa vain ainoastaan niille kaavassa osoitetuille paikoille. Asuinkerrostalojen korttelialueiden pysäköinti toteutetaan maanalaisena kyseisten tonttien alla: Korttelin 14 pohjoispuoleisen tontin itäosassa sallitaan maanalainen pysäköinti. Korttelissa 15 sallitaan koko korttelin alalla maanalainen pysäköinti. Rahkolan tontilla sallitaan maanalainen pysäköinti tontin etelä- ja itälaidalla. Lisäksi korttelien 14 ja 15 autopaikkoja on mahdollista toteuttaa korttelin 7 autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kerrosratkaisuna.

Kaavassa määrätty autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asuntorakentaminen ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketilat: 1 ap/85 k-m²
- Liike ja toimitilarakentaminen: 1 ap/70 k-m²
- Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot: 1 ap/200 k-m²
- Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²
- Suojeltavat rakennukset, hotellit, julkiset palvelut, kokoontumistilat: 1 ap/120 k-m²

Mikäli alueelle toteutetaan yhteiskäyttöautojärjestelyjä, autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan asemakaavamääräyksen mukaisesti vähentää.

Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä maaperän puhdistustarve tulee selvittää ja saastuneet maa-alueet kunnostaa. Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

Ennen kaava-alueella sijaitsevien olemassa olevien rakennusten purkamista on selvitettävä, esiintyykö rakennuksissa luonnonsuojelulain (49 § ja 61 §) nojalla suojeltuja lajeja, kuten lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai pääskysten pesiä. Mikäli suojeltuja lajeja havaitaan, toimenpiteet on toteutettava luonnonsuojelulain mukaisesti tarvittavin viranomaistoimin ja luvuin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue / ET

Päätin puhdistamon nykyisin käytössä oleva alue korttelissa 7 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Autopaikkojen korttelialue / LPA

Korttelin 7 kaakkoiskulma on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jonne saa sijoittaa asuinkortteleiden 14 ja 15 autopaikkoja kolmeen maanpäälliseen tai osittain maanpäälliseen pysäköintitasoon sekä myös maan alle. Kaavamääräyksen mukaan pysäköintilaitos tulee julkisivuiltaan toteuttaa kasvisäleiköin tai viherseinin.

6.1.2 Muut keskeiset aluevaraukset

Venesatamatoimintojen alue / LV-1

Palosaaren salmen rantaan on osoitettu laaja venesatamatoimintojen alue (LV-1), jonka alueella tulee huomioida ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Alueelle saa sijoittaa veneilyyn ja merenrantatoimintoihin liittyviä laitureita ja rakenteita ja korkeintaan 180 k-m² laajuiseen 1 kerroksisen satamatoimintoihin, rantamiljööseen ja asuinrakentamisen läheisyyteen sopivien toimintojen rakennuksen. Rakennukseen saa sijoittaa myös kortteleiden 14 ja 15 yhteistiloja. Kulku venesatamatoimintojen alueelle (LV-1) tapahtuu torialueen poikki Saippuankadulta sekä Perämiehenkadulta.

Korttelialueesta voi halutessa muodostaa erillisen yksityisen venesatamatoimintoihin keskittyvän yhtiön tai toiminta voi olla myös kaupungin ylläpitämää. Satama-alueelle mahtuu noin 50-70 venettä.

Puistoalueet / VP-2, VP ja VP-1

Päätin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle muodostuu uusi ja laaja, noin 3,6 hehtaarin laajuinen puistoalue (VP-2), Päätinpuisto, joka on nykyisin pääosin vesialuetta, mutta jota maankohoamisen ja mahdollisten maanmuokkausten myötä voidaan muokata maa-alueeksi. Puistoalue voi toimia myös puhdistamon luonnonmukaisena puhdistusallaspuistona. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellisia vesi-/kosteikkoalueita (w-1).

Nykyinen Varisselänpuisto kaava-alueen koilliskulmalla on osoitettu puistoalueeksi (VP), jonka Kulmakadun katualue jakaa osiin. VP-alueelle Kulmakadun ja Wolfintien kulmaukseen on osoitettu ohjeellinen aluevaraus hulevesien käsittelyä varten (hv).

Levoninkadun ja Salmikadun väliin jää pieni puistoalue (VP-1), jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen toiminta osana rannan yhtenäistä virkistysaluetta, veneilytoimintojen tarpeet ja alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Myös Saippuankadun luoteiskulmalle sijoittuva pieniosa laajempaa puistoa on osoitettu VP-1 merkinnällä.

Katuaukio/tori -alueet

Varisselänkadun näkymälinjojen päätekohtaan on varattu nykyiselle vesialueelle, Varisselän puistoalueen (VP) ja Pättin pohjoispuolisen puistoalueen (VP-2) kulmaukseen laaja katuaukio/tori (Varisselänpuiston tori), jossa on rakennusala (200 k-m²) puistokahvilalle, kioskille tai ravintolalle. Varisselänpuiston tori sijoittuu kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeälle paikalle vesi- ja puistoalueen solmukohtaan. Ajatuksena on ollut, että Varisselänpuiston torille on mahdollista rakentaa majakka-aiheinen maisemaelementti, joka voi toimia myös näköalapaikkana ja jossa voi toimia pieni puistoa palveleva kahvilarakennus.

Lisäksi Palosaaren salmen rannassa korttelin 14 ja venesamatoimintojen alueen (LV-1) välinen alue on osoitettu katuaukio/tori merkinnällä. Palosaaren salmen rannan torialueelle on Perämiehenkadun ja vesialueen väliin osoitettu kaavassa ajoyhteys (ajo), joka on tarkoitettu veneiden vesillelaskua varten.

Katualueet

Kaava-alueelle muodostuu uutta katualuetta Salmikadun jatkeen sekä Saippuankadun rakentamisen myötä. Myös Perämiehenkadun katualue jatkuu Salmipuiston läpi rantaan. Perämiehenkadulle on osoitettu asuinkorttelin puoleiselle reunalle istutusaluetta, sekä siirrettäviä puita. Perämiehenkadun rakentamisessa pyritään huomioimaan alueen erityispiirteet ja mm. pienimittakaavaisuus, rannan läheisyys ja historiallinen ympäristö. Sekä Saippuankatu että myös Salmikatu toteutetaan viihtyisinä hidaskatuina.

Wolffintietä jatketaan Varisselänpuiston torille jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä (pp/h), jolla myös huoltoajo on sallittu. Toteutuksen tavoitteena on sekä torialueen että myös jalankulun ja pyöräilyn väylän toteuttaminen korkeatasoisesti. Kulmakadun katualue on esitetty pääosin nykyisten kulkureittien mukaisesti Varisselän puiston ympärillä. Varisselänpuiston liikenneratkaisuissa tulisi pyrkiä liikenteen hidastamiseen ja alueen turvallisuuteen ja viihtyvyyden turvaamiseen.

Yleinen pysäköintialue / LP

Perämiehenkadun eteläpuolelle on osoitettu alue yleistä pysäköintiä varten (LP). Alue palvelee ensisijaisesti venesatamatoimintojen aluetta.



Kuva 51.

Asemakaavaluonnoksen havainnekuva, näkymä luoteesta rantatorilta (Arkkitehdit Rintamäki Viljanen + J Oy).

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympáristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §).

7.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN		
TAVOITTEET:		SUHDE KAAVAAN:
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen		
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.		Asemakaavan muutos mahdollistaa pysyvän asutuksen lisäämisen Vaasan keskustan sekä sen palveluiden välittömässä läheisyydessä. Sitä kautta kaavamuutos vahvistaa Vaasan kaupungin vetovoimaa. Asemakaava perustuu pääosin olemassa olevaan katuverkkoon ja liikenneyhteyksiin, joita kehitetään tarvittavilta osin. Asuinkortteleissa sallitaan asumisen ohella ympäristöhäiriötöntä liike- ja toimitilaa (15 % kerrosalasta), mikä luo mahdollisuuksia myös elinkeinoelämälle sekä yritystoiminnalle. Kaavan asuinkerrostalojen korttelialuevaraukset vastaavat riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon tarpeeseen.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ylläpitoa ja kehittämistä sekä osittaista laajentamista. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnot tukevat vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä. Merkittävää uutta rakentamista ei ole osoitettu tulva-alueille. Asemakaava sallii maatäyttöjä pohjoisille puistoalueille ja vähäisiltä osin Saippuan kiinteistön rantavyöhykkeelle, mikä ei lähtökohtaisesti ole hyväksi hiilidioksidipäästöjen kannalta; maastonmuokkaus voi johtaa hiilivarastojen vähenemiseen. Toisaalta puiston täyttöalueita on mahdollista käyttää Páttin jäteveden puhdistamon luonnonmukaisina puhdistusaltaina, mikä toteutuessaan tukee kestävää kaupunkikehitystä. Puiston täyttöalueet voivat toimia myös hulevesien käsittelyn alueina sekä kosteikkotyyppisenä luonnon monimuotoisuutta tukevana alueena. Uudet asumisen korttelialueet on sijoitettu lähelle kaupunkikeskustan palveluja, mikä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttä.	
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Kaavamuutosalueelta läheisyydessä sijaitsevat Vaasan keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, pyöräillen sekä autolla. Myös joukkoliikenne alueelta kaupunkiin toimii hyvin, noin 10 minuutin välein. Lisäksi Palosaaren palvelut ovat kävelyetäisyyden päässä. Kaavamuutosalueen uudet ja olevat puistoalueet, katuaukio/torialueet sekä satamatoimintojen alue muodostavat tärkeän osan laajempaa rantapuistovyöhykettä, joka on hyvin saavutettavissa sekä kaavan uudisasuinalueilta että myös lähialueen asutuksen taholta. Uudet asuinkorttelit kaupunkikeskustan tuntumassa mahdollistavat toteutuessaan Vaasan asukasmäärän lisäyksen, mikä tuo laajemman käyttäjäkunnan myös joukkoliikenteelle.	

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

TAVOITTEET:

SUHDE KAAVAAN:

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Merkittävää uutta rakentamista ei ole osoitettu tulva-alueille. Rantavyöhykkeen puistoalueet sekä Salmikadun varteen ja venesataman viereisen katuaukion /torin varteen osoitetut puurivistöt edesauttavat toteutuessaan edullisen pienilmaston syntymistä alueelle ja muodostavat puskurivyöhykettä lisääntyviä myrskytuulia vastaan. Kaavan yleismääräyksissä on huomioitu hulevesiasiat kattavasti. Tonttien hulevedet tulee kaavamääräyksen mukaisesti imeyttää ensisijaisesti tontilla. Mikäli tonttien hulevesiä ei voida imeyttää, niitä tulee viivyttää ennen johtamista tontin ulkopuoliseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma sekä rakennusaikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma. Asemakaavan yleismääräyksissä on annettu määräys vihertehokkuuden vähimmäistasosta asuinkorttelialuilla.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Pättin puhdistamon toiminnasta aiheutuvia hajuhaittoja uudisasuinkohteille on ehkäisty viimeisen 20 vuoden aikana toteuttamalla puhdistamolla useita parannustoimia. Viimeisimmät parannustoimet ajoittuvat vuosien 2023-2025 välille. Viimeisimmän hajuselvityksen (2024) mukaan asemakaavan asuinkortteleille ei aiheudu viihtyisyyden kannalta olennaista hajuhaittaa. Kaavassa on varotoimenä määrätty, että Pättin puhdistamoa vastapäätä olevien rakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja ilmastoinnin tuloilma tulee ottaa rakennuksen eteläpuolelta.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Pättin puhdistamolla käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Laitoksen riskit liittyvät pääasiassa metanolin käsittelyyn ja varastointiin, sekä lietteen käsittelyssä mahdollisesti syntyvän metaanin muodostumiseen. Voimakas metaanin muodostuminen lietteenkäsittelyssä ja siitä johtuvan räjähdysriskin skenaario on kuitenkin hyvin epätodennäköinen. Epätodennäköisessä onnettomuustilanteessa voi mahdollisesti esiintyä painevaikutuksia puhdistamoalueen ulkopuolelle. Asemakaavan yleismääräykset edellyttävät ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä selvittämään maaperän puhdistustarpeen ja kunnostamaan mahdollisesti saastuneet maa-alueet. Yleismääräykset edellyttävät myös selvittämään ennen rakennushakkeeseen ryhtymistä mahdollisen happamien sulfaattimaiden esiintymisen.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavassa on huomioitu alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojelukohdemerkinnöillä olemassa oleviin inventointeihin, maastokatselmuksiin ja kokonaisharkintaan perustuen. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella lepakot ruokailevat selvitysalueen tuntumassa pääosin katualueiden yllä. Mahdollisten rakennusten purkamisten yhteydessä on selvittävää, onko niissä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole todettu olevan muita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä kohteita. Kaavamuuotos mahdollistaa puistoalueiden merkittävän laajentamisen kaavan pohjoisosissa. Rannan suuntaisen viherverkoston jatkuvuus on etu myös ekologisten yhteyksien kannalta.
---	---

7.1.1 Suhde yleiskaavaan

Asemakaavaratkaisu noudattaa Vaasan yleiskaavan 2030 periaatteita ja ohjausvaikutusta yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden. Yleiskaavassa Saippuan ja Rahkolan kiinteistöille on esitetty vaihtoehtoinen käyttötarkoituksmerkintä palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi tai asuinkerrostalojen alueeksi (P/AK). Asemakaavan muutoksella toteutuu asuinkäyttö, sillä palveluille, kaupalle tai hallinnolle ei ole nähty tarvetta.

7.1.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ylläpitoa ja kehittämistä sekä osittaista laajentamista. Asemakaavan muutos mahdollistaa pysyvän asutuksen lisäämisen Vaasan keskustan sekä sen palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

7.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, joskin uuden asutuksen sekä salmen rantaan rakennettavan venesatama-alueen myötä liikenne alueen ja lähiympäristön kaduilla väistämättä lisääntyy. Henkilöautomäärä lisääntyy tehdyn liikenneselvityksen mukaan Salmikadulla 173 autoa vuorokaudessa ja Wolffintiellä 683 autoa vuorokaudessa. Wolffintien ja Palosaarentien risteyksessä tilanne on liikenteellisesti hyvä myös nyt kaavan salliman uudisrakentamisen jälkeen (Mansikkasaari, katu ja siltaluonnokset, liikenneselvitys Sitowise, 2015).

Päättin puhdistamon toiminnan aiheuttamat liikennemäärät eivät muutu ja puhdistamolta siirretään prosessimassoja kuorma-autoilla Wolffintietä pitkin toisaalle, mikä ei aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Puhdistamon prosessiin liittyvät kuljetukset tulee kuitenkin jatkossakin järjestää muu liikenne huomioiden.

Tehdyn liikenneselvityksen mukaan alueen liikenteelliset ratkaisut mahdollistavat lisääntyvän liikenteen ongelmitta. Alueen rakentamisen aikaiset liikennevaikutukset tulevat olemaan valmista tilannetta suuremmat.

Uudet asuinkorttelit sijoittuva kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Palosaaren ja Vaasan keskustan palveluista, jolloin kävelyn ja pyöräilyn merkitys vaihtoehtoisena liikkumismuotona tulee olemaan merkittävä.

7.1.4 Vaikutukset palveluihin ja yrityksiin

Asemakaava mahdollistaa alueelle tuntuvan lisärakentamisen ja alueelle sijoittuneen noin 700 – 950 uutta asukasta. Uudet asukkaat tuovat Palosaaren ostovoimaa, mikä tukee nykyisten palvelujen säilymistä ja kehittymistä. Palosaaren torin lähetyviltä löytyy päiväkoti, apteekki, kirjasto, ravintoloita, kahviloita ja mm. erikoisliikkeitä. Matkaa kaavamuutosalueen asuinkortteleista torille on noin 600 metriä ja lähimpään ruokakauppaan, oppilaitokseen ja bussipysäkillä noin 400 metriä. Myös Vaasan keskustan palvelut ovat lähellä, noin 2 kilometrin etäisyydellä, jolloin kaavan mahdollistama asuinrakentaminen tukee myös Vaasan keskustan palvelujen käyttöä.

Asumisen lisäksi asemakaavamuutos luo edellytykset myös monipuoliseen pienimuotoiseen toimitila-, harraste- ja liikerakentamiseen. Mikäli alueelle toteutuu kaavamääräysten sallimia erilaisia harraste- ja toimitiloja tai liikerakentamista, syntyy monipuolista ja elävää kaupunkirakennetta ja -toimintoja.

Asuinrakentamisen toteutumisen myötä alue ei enää jatkossa tarjoa laajoja toimintamahdollisuuksia yrityksille. Toisaalta alueella olevien rakennusten huonon kunnon vuoksi alueelle on jo pitempään ollut vaikea saada kiinteistönpidon kannalta tuottavia vuokralaisia. Tammikuussa 2025 alueella toimi vain yksi yritys, jolla oli omaa liiketoimintaa. Muut rakennuksissa olevat vuokralaiset (12 kpl) ovat kerhoja tai harrastajaryhmiä. Suuri osa alueella aiemmin toimineista taiteilijoista on jo siirtynyt Vaskiluodon sokeritehtaaseen, jota hallinnoi Palosaaren yrityskeskus.

Rantavyöhykkeen varaukset venesatamatoiminnoille, puistoille ja katuaukio/torille mahdollistavat virkistyspalvelujen monipuolisen kehittämisen osana laajempaa julkista rantavyöhykettä. Varisselän torille osoitettu rakennusala kahvilalle, kioskille tai ravintolalle elävöittää toteutuessaan rantavyöhykettä ja lisää virkistyspalvelujen mahdollisuuksia.

Alueen rakentamisen aikaiset vaikutukset lähialueen ja lähiseudun rakennusalan yrityksille ja alihankkijoille ovat myönteisiä, kun rakentamiseen tarvitaan työvoimaa ja materiaaleja. Välillisesti myös lähialueen ravintolat ja muut palvelut saavat todennäköisesti lisää asiakaskuntaa työmaahenkilöstöstä.

7.1.5 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteutuminen muuttaa kaupunkikuvaa Rahkolan ja Saippua kiinteistöjen alueella nykyisen teollisen rakentamisen väistyessä uuden asuinrakentamisen tieltä. Kortteleihin rakennetaan III-VIII -kerroksisia uudisrakennuksia, jotka tiivistävät aluetta selvästi. Rakentamisen muutokset koskevat kohdekiinteistöjen lisäksi näkymävaikutuksina etenkin kaavamuutosalueeseen rajoittuvia Levoninkadun ja Salmikadun olemassa olevia asuinkiinteistöjä. Alueella säilyvät vanhat rakennukset lisäävät korttelialueiden kaupunkikuvallista kiinnostavuutta. Uusi asuinrakentaminen muuttaa rantamaisemaa selvästi myös Varisselän vesialueelta sekä Mansikkasaaren suunnalta katsottaessa.

Aiempaan, kumoutuneeseen kaavan verrattaessa uusien asuinkerrostalojen korkeuksia on muutettu, niin että lähimpänä olemassa olevaa astutusta olevan uudiskorttelin 15 kerroskorkeuksia on pienennetty ja vastaavasti etäämpänä olevasta asutuksesta korttelissa 14 kerroskorkeuksia on nostettu, kuitenkin niin, että uudisalueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Muutos on tehty lieventämään näkymävaikutuksia suhteessa olevaan asutukseen sekä taajamakuvaan. Kumoutuneen kaavaprosessin aikana suhtautuminen korttelin 15 VIII ja VI kerroksisiin massoihin oli kriittistä. Nyt laadittavassa asemakaavassa korttelin 15 uudisrakennusten kerroskorkeudet ovat V - IV.

Pättin puhdistamon pohjoispuoliset täyttöalueet sekä Varisselän torin toteutuminen muuttavat paikallismaisemaa suhteellisen laajalla alueella vesirajan siirtyessä etäämmälle nykyisestä rantaviivasta. Vaikka täyttöalueet ovat suhteellisen laajoja, ei maisemamuutos on kovin merkittävä, sillä alueelle ei ole osoitettu rakentamista puistokahvilaa /ravintolaa lukuun ottamatta. Täyttöalueiden ja torin toteutumisen vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan ovat todennäköisesti positiiviset, sillä hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella nykyisin hieman jäsentymättömästä kaava-alueeseen kuuluvasta Varisselän puistoalueen osasta on mahdollista kehittää toimiva ja viihtyisä kokonaisuus. Torialueella olevan rakennusoikeuden toteutuminen kahvilana tai ravintolana lisää alueenkaupunkikuvallista kiinnostavuutta luoden Wolfitien ja Varisselänkadun meren puoleiseen päähän kiinteän päätepisteen.

7.1.6 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavan toteuttaminen muuttaa selvästi alueen kaupunkikuvaa. Kaava sallii alueelle rakennettavan paljon uutta rakennuskantaa, mutta myös osa vanhasta rakennuskannasta säilyy. Suojellut rakennukset /rakennusten osat ovat tärkeä osa alueelle uudisrakentamisen myötä syntyvää uutta

identiteettiä. Kaavassa on huomioitu alueella olemassa oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojelukohdemerkinnöillä olemassa oleviin inventointeihin, kuntoselvityksiin, maastotarkasteluihin ja kokonaisharkintaan perustuen. Lisäksi kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan alueen kulttuurihistorian ominaispiirteet rakennusten ulkonäössä sekä muut hyödynnettävät vanhat rakenteet osana uudisympäristöä. Kaavamääräysten tarkoituksena on sovittaa uudisrakentaminen tyyllisesti suojeltavien rakennusten arkkitehtuuriin ja luoda sitä kautta harmoninen ja alueidentiteettiin sopiva kokonaisuus. Korkeatasoisen arkkitehtuurin tavoite on avainasemassa.

Vaikutukset Palosaaren valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY):

Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalueen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) kohdistuu kaavan toteutumisen myötä selviä muutoksia, kun osa nykyisistä rakennuksista puretaan ja alue tiivistyy uudisrakentamisen myötä. Varisselän vesialueelle avautuva merellisen kaupunkisiluetin selvä muutos tulee nähdä uutena lukuna laajan RKY-alueen vaiheittain edenneessä kehityshistoriassa.

Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavamuutoksen alue käsittää laajasta ja kerroksellisesta Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalueesta (RKY) vain suppean pohjoisosan, mikä on vain noin 10 % koko RKY-alueesta. Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavamuutoksen alue rajoittuu pohjoisrajaltaan Pättin puhdistamon toimintaympäristöön, joka ei rakennetun kulttuuriympäristön osalta ole nykyisellään erityisen viehättävä naapuri RKY:n arvoille. Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen suojeltavine rakennuksineen muodostaa RKY-alueelle selkeän pohjoisreunan ja rajaa Pättin puhdistamon toimintaympäristön selvästi erilleen RKY-alueesta.

Jo nykyisellään kerroksellisen Palosaaren RKY-alueen kehitykseen on kuulunut jatkuva muutos. RKY-alueen pieni pohjoisosa (nyt laadittavan kaavan alue) kestää alueen kerroksellisuuden nimissä hyvin kaavamuutoksesta aiheutuvaa maiseman ja taajamakuvan muutosta. Voimakkaasti rakennettu ranta ei ole vieras elementti Palosaaren RKY-alueen kerroksellisessa satama-, telakka- ja tehdasympäristössä. Kulttuurihistoriallisten kerrostuminen ilmentyminen alueella myös jatkossa on varmennettu kaavassa olevilla rakennussuojelumerkinnöillä sekä erityisillä kaavamääräyksillä: Kulttuurihistoria tulee huomioida sekä rakennusten ulkonäössä että ulkotilojen suunnittelussa. Purettavien rakennusten paikalle esitetyt rakennusalat tulee rakentaa ja toteuttaa niin, että ne tukevat ja täydentävät olevaa kulttuuriympäristöä. Saippuatehtaan korvaavassa uudisrakentamiskokonaisuudessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan alueen vanhoja rakenteita, materiaaleja ja ominaispiirteitä. Luotsitalon ja rannan välinen alue tulee käsitellä tavalla, joka kunnioittaa Luotsitalon historiallista asemaa ja yhteyttä mereen. Lisäksi kaava edellyttää käyttämään 2 % rakennusoikeuden hinnasta taiteeseen alueelle toteutettavan taideohjelman mukaisesti.

Lisäksi on muistettava, että Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos on taajamakuvallisesti selkeä parannus verrattuna vielä voimassa olevaan asemakaavaan, jossa alue on varattu teollisuustoiminnoille (T). Vielä voimassa olevan asemakaavan sallima uusi mahdollinen teollisuusrakentaminen (yleensä isot, ilmeettömät hallit) olisi taajamakuvallisesti nyt laadittua kaavamuutosta selvästi RKY-alueen miljööarvojen kannalta epäkiitollisempi vaihtoehto. Nyt laaditun asemakaavamuutoksen asuinrakentamisella (kaavan useat arkkitehtuuria ja kulttuuriympäristön huomioimista koskevat määräykset huomioiden) on luotavissa yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas alue, joka liittyy hyvin Palosaaren RKY-alueen kerroksellisuuteen.

7.1.7 Arkeologiset vaikutukset

Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Tiedot muinaisjäännösrekisteristä on tarkistettu 18.12.2024. Kaava-alue on tutkittu arkeologisessa vedenalaisinventoinnissa 2015, jossa todettiin, ettei kohdealueella tai sen läheisyydessä ole tiedossa sellaisia löydöksiä, joita pitäisi säilyttää koskemattomina tai muutoin suojella tai dokumentoida. Rantavyöhykettä on ajansaatossa täytetty ja muokattu kulloisenkin tarpeen mukaan 1700-luvun satama- ja mm. veneveistotoiminnan tarkoituksiin.

Kaavamuutoksessa esitetty rantojen muokkaaminen yleisen virkistyskäytön paremman huomioimisen näkökulmasta, jatkaa rantavyöhykkeen tarkoituksenmukaisen muokkaamisen perinnettä. Saippuan kiinteistön ranta-alueen vähäiset täyttöalueet eivät vaikeuta alueen muiden kulttuuriarvojen säilymistä, vaan edesauttaa niitä. Myöskään pohjoisen puistovyöhykkeen (PV-1) täytöillä ei ole vaikutuksia arkeologiaan.

7.1.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse suojelualueita tai arvokkaita luontokohteita eikä kohdealueella tai sen läheisyydessä esiinny De Geer moreenia. Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, eikä kaava-alueella ole koskemattomaa luonnonympäristöä. Kaava-alueelta ei ole tiedossa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä kohteita, eikä kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

Kaavan sallima asuinrakentaminen ja niihin liittyvät maanalaiset pysäköintiratkaisut muuttavat alueen pintavesien virtausta ja sitä kautta maaperää ja nykyistä luonnonympäristöä. Tämän vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä edellytetään hulevesien imeyttämistä ensisijaisesti tonteilla ja kielletään mm. piha-alueiden asfaltointi.

Lepakot ja pääskys

Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettuja, EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisen vahvan suojelun alaisia, ja Euroopan lepakoiden suojelusopimuksen (Eurobats-sopimus) suojaamia. Niiden elinalueita ei saa hävittää tai heikentää. Tehdyn luontoselvityksen mukaan kaava-alueella on havaintoja lepakoista, jotka ruokailevat selvitysalueen tuntumassa pääosin katualueiden yllä. Mahdollisten rakennusten purkamisten yhteydessä on selvitettävä, onko niissä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Edellisen perusteella kaavassa on yleismääräys, joka edellyttää ennen purkamista tarkempaa lepakoselvitystä siitä, sijaitseeko rakennuksissa luonnonsuojelulain (49 § ja 61 §) nojalla suojeltuja lajeja, kuten lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai pääskysten pesiä. Mikäli suojeltuja lajeja havaitaan, toimenpiteet on toteutettava luonnonsuojelulain mukaisesti. Lepakoiden ja pääskysten selvittäminen vasta rakennusten purkuluvan yhteydessä on loogista, sillä lepakoiden ja lintujen esiintyminen alueella voi vaihdella joka vuosi.

Maatäyttöjen vaikutukset (VP-2, LV-1 ja katuaukio/tori alueilla)

Asemakaava sallii maatäyttöjä pohjoisille puistoalueille ja vähäisiltä osin Saippuan kiinteistön rantavyöhykkeelle. Rantojen rakentamisella on vaikutuksia sekä mantereeseen, että meren ekosysteemiin.

Pättin puhdistamon täyttöalueena toteutettava kosteikkopuiston (VP-2) idea perustuu nimenomaan ajatukseen vesiekosysteemin nykyistä paremmasta huomioimisesta Pättin puhdistamon vesien jälkikäsittelyjärjestelmänä. Puiston täyttöalueet voivat toimia myös hulevesien käsittelyn alueina sekä kosteikkotyyppisenä luonnon monimuotoisuutta tukevana alueena.

Kosteikkopuiston täyttöalueen laajuus Varisselän rannalla on noin 3,5 ha. Varisselkä muodostaa yhtenäisen noin 12 km²:n altaan, jonka keskisyvyys on noin 4 metriä. Pääosin alueen syvyys on alle 10 metriä ja laajoilla alueilla etenkin kaupungin edustalla korkeintaan 3-5 metriä.

Pääasiallinen veden virtaussuunta on pohjoisesta Strömsön salmen läpi Varisselän kautta kohti Korshamnsfjärdeniä. Vedenlaatu merialueella on Suomen ympäristökeskuksen pintavesiluokituksen mukaan tyydyttävä. Pintavesiluokitus perustuu vuosina 2000-2007 tehtyihin mittauksiin. Pintavesien kemiallinen laatu on vastaavan luokituksen mukaan hyvä.

Täyttöjen alle jäävän rannan kasvillisuus on vähäistä ja alueelle tyypillistä, yleistä ja nopeasti uusiutuvaa ranta ja merenpohjakasvillisuutta. Varisselkä, Isolahti tai täyttöalueiden lähiympäristöt eivät ole merkittäviä kalojen lisääntymisalueita tai uhanalaisten eliölajien esiintymisalueita.

Täytöillä ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Maatäytöt eivät todennäköisesti aiheuta muuta kuin lyhytaikaisia vaikutuksia veden laatuun tai virtauksiin. Raskaimmat vaikutukset ovat rakennusaikainen hienomaa-aineksen aiheuttama veden sakeutuminen. Tätä voidaan vähentää tehokkaasti mm. soveltuvaa siltti- ja kuplaverhorakennetta käyttäen.

Pättin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle rakennettava täyttö voidaan toteuttaa niin, että se auttaa puhdistamon hulevesien käsittelyssä tai aluetta voidaan jatkossa kehittää osaksi alueellista hulevesijärjestelmää. Pättin puhdistamoa ympäröivää lahteen johdetaan jo nykyisin alueelta putkessa purkautuvia hulevesiä, joita voidaan täyttöalueiden toteutumisen myötä puhdistaa biologisesti. Kosteikkoalue luo myös uutta monimuotoisuutta luontoympäristöön tarjoten uusia elinympäristöjä.

7.1.9 Vaikutukset hulevesiin

Asemaavan muutoksen salliman rakentamisen toteutuessa alueen läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa, mikä lisää alueelta muodostuvan huleveden määrää. Myös hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineen ja haitta-aineiden määrä kasvaa hieman. Rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien laatu on erityisen heikkoa. Rakentaminen lisää alueelta hetkellisesti tulevaa kuormitusta merkittävästi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää alueella olevan hulevesiverkoston muokkaamista ja uusimista. Asemakaavassa on hulevesiä koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset, joilla pyritään vähentämään muodostuvien hulevesien määrää ja ohjaamaan hulevesien laadulliseen käsittelyyn:

- Kaavakartalle on osoitettu laaja viivytyspainanne (hv) hulevesiselvityksessä esitettyyn kohtaan. Merkintä oheistaa suosimaan viivyttävää / biologista puhdistusta parantavaa kasvillisuutta.
- Kaavan yleismääräyksissä on seuraava hulevesiä koskeva määräys:
Piha-alueita ei saa asfaltoida. Piha-alueet tulee toteuttaa puistomaisesti monimuotoisesti istutettuna pintavesijärjestelmä huomioiden. Tonttien hulevedet imeytetään ensisijaisesti tontilla. Ellei vesiä voida imeyttää, niitä tulee viivyttää tontilla mahdollisimman pitkään ennen johtamista tontin ulkopuoliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien käsittelyssä voidaan hyödyntää Pättin puiston rakenteita kaupungin luvalla. Puhtaat kattovedet, joita ei pihan kasvillisuuden kannalta ole tarpeen viivyttää tontilla voidaan ohjata mereen. Hulevesien pintavaluntaa tonteilta rantabulevardille tulee rajoittaa esim. tonttien rajoille toteutettavin painannerakentein.
Hulevesien hallintarakenteiden valinnassa tulee suosia maan päällä sijaitsevia rakenteita, joissa kasvaa veden biologiseen esipuhdistukseen soveltuvaa kasvillisuutta hulevesien laadullista käsittelyä varten. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne

kasvillisuuden käyttöön tai viivytyispainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Hulevesiä tulee kerätä myös kasvien kastelutarkoitukseen.

Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytyiskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa. Katualueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen vesistöön purkamista esim.

biosuodatus-, hulevesipainanne tai -allasrakentein.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma sekä rakennusaikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma. Hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelmissa tulee huomioida, että alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maita.

Merien läheisyyden vuoksi alueella ei ole tarvetta viivyttää hulevesiä erillisissä viivytysrakenteissa, mutta hulevesien laatuun tulee kiinnittää huomioita.

7.1.10 Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys asumiseen osoitetuilla korttelialueilla alueella on hyvin pieni, mutta Pättin puhdistamon pohjoispuolisten täyttöalueiden osalta suuri. Kaavassa on määräys happamien sulfaattimaiden selvittämisestä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä, jonka mukaisesti toimittaessa alueella mahdollisesti olevien happamien sulfaattimaiden riskit voidaan hallita.

7.1.11 Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Melu:

Kaava-alueelta ei aiheudu eikä sinne kohdistu asumisen ohjearvot ylittäviä meluvaikutuksia.

Pilaantuneet maat:

Kaavamääräyksissä edellytetään maaperän puhdistustarpeen selvittämistä ja mahdollisen saastuneen maa-alueiden kunnostamista ennen rakentamiseen ryhtymistä. Näin meneteltäessä kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia terveellisuuteen tai turvallisuuteen.

Pättin puhdistamon onnettomuusriski:

Pättin puhdistamolla käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Puhdistamon konsultointivöyhyke ulottuu 0,2 km etäisyydelle laitoksen rajasta. Laitoksen riskit liittyvät pääasiassa metanolin käsittelyyn ja varastointiin, sekä lietteen käsittelyssä mahdollisesti syntyvän metaanin muodostumiseen. Voimakas metaanin muodostuminen lietteenkäsittelyssä ja siitä johtuvan räjähdysriskin skenaario on kuitenkin hyvin epätodennäköinen. Epätodennäköisessä onnettomuustilanteessa voi mahdollisesti esiintyä painevaikutuksia puhdistamoalueen ulkopuolelle.

Puhdistamon toiminnasta ei normaalioloissa aiheudu merkittäviä riskejä ulkopuolisille. Normaaliolosuhteiden merkittävimmät riskit ulkopuolisille aiheutuvat kemikaalikuljetuksista, joiden reitit kulkevat ympäröivien asuinalueiden läpi. Riskianalyysin yhteydessä on arvioitu, että mahdolliset onnettomuustilanteet (kemikaalivuoto, tulipalo tai räjähdys) kemikaalien käsittelyssä eivät aiheuta merkittävää vaaraa jätevedenpuhdistamon tontin ulkopuolella oleville ihmisille tai rakennuksille. Poikkeustilanteissa merkittävimmät riskit ulkopuolisille aiheutuvat käsittelyprosessin häiriintymisestä johtuvasta kemikaalien tai käsittelemättömien jätevesien päätyemisestä mereen, mikä voi vaikeuttaa etenkin lähialueiden virkistyskäyttöä (mm. uimarannat). Lisäksi tulipaloissa ja kemikaalionnettomuuksissa ympäristöön saattaa vapautua haitallisia aineita.

Vaasan Veden räjähdys-suojausasiakirja on päivitetty 23.3.2023 ja pelastussuunnitelma on päivitetty 2021. Pelastussuunnitelmassa on selvitys laitoksen sisällä suoritettavista onnettomuuden torjuntaa koskevista toimenpiteistä tarkoituksena suojata alueella työskentelevä henkilöstö, väestö, ympäristö ja omaisuus erilaisten onnettomuuksien varalta. Keskeistä on, että pelastustoimen edellytykset päästä kemikaalikohteisiin säilyvät riittävinä. Asemakaavan muutoksen toteutumisella ei ole vaikutuksia pelastustoimen järjestämiseen tai sen toimintaedellytyksiin.

Vuosina 2012-2018 laaditun kumoutuneen asemakaavan (ak 1081) kaavamääräyksissä seuraava yleismääräys: ”Rakentamista ei saa aloittaa 50 metriä lähempänä Pättin puhdistamon lietesiiilorakennusta ennen kuin lietesiiilon räjähdysvaarallisuus on osoitettu poistuneen.” Ko. määräys ei ole enää tarpeellinen, sillä lietesiiilorakennuksen turvallisuutta on lisätty edellisen asemakaavan valmistelun jälkeen mm. ilmanvaihtoa ja hälytysjärjestelmiä kehittämällä. Lietesiiilorakennus ei ole enää vuoden 2023 räjähdys-suojaja-asiakirjan mukaan räjähdysvaarallinen.

7.1.12 Vaikutukset viihtyisään elinympäristöön

Hajuvaikutusten suhde asumisviihtyisyyteen

Hajulle tai hajun esiintymiselle ei ole Suomessa suoria tai virallisia raja- tai ohjearvoja, mutta yleensä noudatetaan VTT:n vuonna 1995 esittämiä ohjearvosuosituksia. Yleisesti hajuhaitan arviointi perustuu hajun voimakkuuden ja erityisesti esiintymisfrekvenssin tarkasteluun. Usein myös hajun luonne huomioidaan. Ohje- ja viitearvoksi (arvo, jonka ei tule ylittyä frekvenssikartoilla) on muodostunut ns. selvän tunnistettavan hajupitoisuisuuden mitta 3 HY/m³. Ko. pitoisuutta käytetään yleisesti viihtyisyyden arviointiin ja nimenomaan frekvenssikartoilla, ei kokonaispäästökartoilla.

Haju liittyy osaltaan myös seuraaviin lakeihin:

- Ympäristönsuojelulaki (YSL 527/2014): Hajupäästöistä aiheutuvia viihtyisyys- ja terveydellisiä haittoja rajoitetaan.
- Alueidenkäyttölaki (AKL 54 § / Asemakaavan sisältövaatimukset): Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.
- Naapurussuhtelain (Laki eräistä naapurussuhteista 26/1920): Kiinteistöstä tai rakennuksesta ei saa aiheutua lähistöllä asuvalle kohtuutonta rasitusta hajusta.
- Valtioneuvoston päätös ilmanlaadun ohjearvoista ja rikkilaskeuman tavoitearvoista (VNp 480/1996): Terveystieteiden tutkimusten perusteella haisevien rikkilasteiden (TRS) kokonaismäärän ohjearvo 10 µg/m³ (kuukauden toiseksi suurin vuorokausiarvo, TRS ilmoitetaan rikkinä). Ohjearvo on otettava huomioon ilman pilaantumisen ehkäisemiseksi mm. maankäytön suunnittelussa.

Pättin puhdistamon lähiympäristössä voi silloin tällöin, hajun muodostumisen kannalta otollisissa olosuhteissa esiintyä voimakkaita hajuja (kokonaispäästökartat, suurimmat hajupitoisuudet), mutta koska kyseiset tilanteet ovat niin harvinaisia (arviolta muutamia kertoja kolmen vuoden aikana), ei niitä tule käyttää asumisviihtyisyyden arvioinnin perustana.

Vuoden 2024 hajuselvityksen perusteella voidaan todeta, että Pättin puhdistamon toiminnasta ei aiheudu oleellista tai merkittävää haittaa hajupäästöinä kaavassa osoitettujen uusien asuinkortteleiden asumisviihtyisyydelle, sillä viimeisimmän hajuselvityksen perusteella kaavan asuinkortteleiden alueilla ei ylity raja- ja ohjearvona yleisesti käytetty 3 HY/m³ asuinvihtyisyyshaitan suhteen (ns. frekvenssikartat). Hajusta ei myöskään aiheudu terveydellistä haittaa.

Påttin puhdistamon hajupäästöt tulevat jatkossa myös vähenemään edelleen puhdistamalla hajupäästöjen vähentämiseksi laaditun toimenpideohjelman toteuttamisen loppuun viemisen myötä (toimenpiteet vuosina 2025-2027, ks. kaavaselostuksen kohta 3.10). Puhdistamalla tehtävien toimenpiteiden myötä riski hajutilanteen heikentymiseen ei ole realistinen.

Myös alueelle rakennettavilla uudisrakennuksilla on todennäköisesti jonkin verran vaikutusta hajun leviämiseen nimenomaan leviämistä rajoittavana tekijänä. Eli todennäköisesti hajutilanne kaava-alueen ”sisäpihoilla” on vähäisempi kuin mitä se on puhdistamon tontin rajalla. Uusia rakennuksia ei ole huomioitu hajun leviämisen mallinnuksissa, sillä se olisi iso ja kallis selvitys, eikä enää olennaista kaavan viihtyvyysvaikutusten arvioinnissa, sillä jo viimeisin hajuselvitys osoittaa, ettei asuinrakentamiselle ole esteitä asuinviihtyisyyden kannalta.

Parhaaseen mahdollisen hajutilanteeseen ns. varovaisuusperiaatteen nimissä tähdätään myös kaavan AK/s merkintätekstin määräyksellä parvekkeiden lasituksista ja ilmastoinnin tuloilman suunnasta: Koska lähellä Påttin puhdistamoa voidaan olettaa, että hajumäärä korttelin 14 ja 15 rakennusten eteläpuolella on joissakin tapauksissa pienempi kuin pohjoispuolella, on asuntojen tuloilma hyvä ottaa rakennuksen eteläpuolelta. Koska voidaan myös olettaa, että tietyissä tilanteissa parvekkeen lasituksella saatetaan vähentää hajun aistittavuutta parvekkeilla, tulee Påttin puhdistamoa vastapäätä olevien rakennusten parvekkeet lasittaa. Nämä toimenpiteet eivät ole viimeisimmän hajuselvityksen mukaan välttämättömiä, mutta ne saattavat tietyssä tilanteessa vähentää hajun aistittavuutta.

Muiden kaavamerkintöjen ja määräysten vaikutus viihtyisyyteen

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyvä laaja ja kaikille avoin rantavyöhyke (puistoalue, venepaikat, aukio/tori) lisää virkistyskäyttömahdollisuuksien lisääntymisen myötä alueen yleistä viihtyisyyttä ja sitä kautta myös uudiskortteleiden asuinviihtyisyyttä. Uusi, laajoja maatäydyttäjä edellyttävä Påttinpuisto voi toteutua kustannussyistä johtuen myös vaihteittain.

Salmikadun katualueelle, korttelin 14 länsipuoleiselle katuaukiolle/torille sekä pysäköintilaitoksen itäpuoleiselle istutusalueelle on asemakaavassa määrätty istutettavaksi puurivit. Myös Perämiehenkadun katualue toteutunee vihreänä, sillä kadun ja asuinkortteleiden väliin on osoitettu istutusalue, jonne istutetaan uutta, katualueelle soveltuvaa matalaa puustoa rakentamistöiden alta toisaalle siirrettävän puuston tilalle. Puusto lisää viihtyisyyttä ja vähentää kesäaikojen paahteisuutta. Hidaskatujen (Salmikatu ja Saippuankatu) toteuttamisessa pyritään kaavamääräyksen mukaisesti luomaan kävelypainotteista ympäristöä pintamateriaaleilla ja istutuksilla, mikä on hyvä katukuvan sekä yleisen viihtyisyyden kannalta.

Yleismääräyksen mukaisesti myös tonttien piha-alueet tulee toteuttaa puistomaisesti ja monimuotoisesti istutettuina pintavesijärjestelmä huomioiden. Yleismääräys taiteesta (2 % rakennusoikeuden hinnasta) luo toteutuessaan yleistä mielenkiintoa sekä alueelle että myös kortteleihin.

Uudiskortteleiden ja Påttin puhdistamon väliin osoitetun autopaikkojen korttelialueen (LPA) kaavamääräys edellyttää pysäköintilaitoksen julkisivujen toteuttamista kasvisäleiköin tai viherseinäisenä, mikä on viihtyisyys- sekä katukuvan kannalta että myös niiden läheisten kerrostalojen asuntojen kannalta, joiden ikkunat avautuvat pysäköintilaitoksen suuntaan. Pysäköintilaitoksen ja sitä vastapäätä Levoninkadun itäpuolella sijaitsevan olemassa olevan asuinrakennuksen väliin on varattu kaavassa laaja istutusalue puuistutuksineen, jotta näkymävaikutukset olemassa olevaan asutukseen olisivat kohtuulliset.

Kortteliin 15 osoitetun leikki- ja oleskelualueen (le-1) toteuttamisessa edellytetään käytettävän hyväksi alueen kulttuurihistoriallisia jäänteitä, kuten rakennusten pohjia tai purettavien rakennusten osia. Toteutuessaan tämä luo pihaympäristöön erityistä ja omintakeista identiteettiä

ja lisää sitä kautta alueen yleistä viihtyisyyttä. Kaavan yleismääräyksissä on myös vaade luotsitalon (s-1) ja rannan välisen alueen käsittelystä tavalla, joka tukee alueidentiteettiä.

7.1.13 Sosiaaliset vaikutukset

Vanha rakennuskanta on yksi merkittävä alueidentiteetin tekijä. Vaikka osa alueen nykyisistä rakennuksista tullaan purkamaan, säilyy alueella myös vanhaa rakennuskantaa, mikä vaikuttanee positiivisesti asukkaiden ja alueen toimijoiden viihtyvyyteen ja hyvinvointiin jatkossa. Tällä hetkellä alueella esiintyy runsaasti häiriökäyttäytymistä ilkeiden muodossa. Etenkin Saippuatehtaan kiinteistön rakennuksiin, joita ei enää käytetä, murtaudutaan ja aiheutetaan ilkeävaltaa.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueen nykyinen työpaja, harraste- ja toimitilatyypinen toimintaympäristö tulee muuttumaan voimakkaasti, kun alue kehittyy asumisen alueeksi. Tämä muuttaa myös alueen sosiaalista ympäristöä merkittävästi. Alue kehittyy nykyistä kaupunkimaisemmaksi, hoidetummaksi ja korkeatasoisemmaksi asumisen ympäristöksi, ja osa nykyisistä toiminnoista poistuu alueelta. Osa nykyisistä alueen toimijoista kokee kaavamuutoksen negatiivisesti joutuessaan siirtymään toisaalle tai mahdollisesti jopa lopettamaan toimintansa. Toiminnan lopettaminen voi olla edessä, mikäli yksittäisen yrityksen muuttokustannukset pois alueelta kohoavat liian suuriksi tai sopivia toimitiloja ei löydy yrittäjän tai toiminnan kanalta potentiaaliselta paikalta.

Asuinkortteleissa olevien ah-merkintöjen tarkoituksena on edesauttaa monipuolisten harraste- ja toimitilojen syntyminen /säilyminen alueella, jolloin alueen sosiaalinen muutos teollisuusalueesta asumiseen ei ole niin suuri. Ah-merkintä mahdollistaa alueelle ominaisen kulttuuri-identiteetin toteutumisen asutuksen lomassa edes jossain mittakaavassa (gentrifikaatioprosessin vaikutusten vähentäminen).

Kaavassa olevalla asuntokokorajoituksella sekä liike- ja toimitiloja sallivalla määräyksellä pyritään mahdollistamaan alueen kehittyminen sosiaalisesti monipuoliseksi ja sekoittuneeksi. Asuntokokorajoituksen myötä alueelle toteutuu sekä yhden hengen asuntoja, että myös perheasuntoja. Yhteistilat, toimitilat ja mahdolliset liiketilat tuovat toteutuessaan alueelle elävyyttä, viihtyisyyden ja toiminnallisen joustavuuden kannalta tärkeitä toimintoja ja kulttuuria.

Kaava-alueen virkistysalueiden kehittäminen lisää alueen käytettävyyttä merkittävästi sekä uusien asukkaiden että myös lähiympäristön nykyisten asukkaiden kannalta. Rannan avautuminen yleisölle tekee alueesta vilkkaan ohikulku- ja oleskelualueen, joka tukee monimuotoisesti sosiaalista kanssakäymistä ja sosiaalisia virkistystarpeita. Uusi venesatama-alue tukee ja tuo toteutuessaan oman lisänsä näihin. Uusi venesatama-alue tulee palvelemaan todennäköisesti alueen uusia asukkaita, mutta kaavamääräyksen aitaamiskielto pitää alueen kaikille avoimena.

7.1.14 Vaikutukset virkistykseen

Yksi Vaasan strategisista linjauksista on pitää rannat kaikkien kansalaisten käytettävissä ja kuljettavissa sekä myös mahdollisimman puistomaisina. Asemakaavassa on esitetty täyttöalueita Pättin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle, Varisselänpuiston lounaiskärkeen sekä pieneltä osin Saippuan kiinteistön rantavyöhykkeelle. Täytöillä luodaan Palosaaren rantaan uutta puisto- ja torialuetta, joiden toteutumisen myötä rantavyöhykkeen käytettävyys virkistykseen paranee ja lisääntyy oleellisesti. Puhdistamon ja vesialueen väliin syntyvä uusi puistoalue (Pättinpuisto) luo yhdessä uuden venesatama-alueen ja sitä reunustavan katuaukio/tori alueen kanssa Varisselänpuistoa ja Salmipuistoa yhdistävän virkistysvyöhykkeen, jolloin myös toteutuu kaukaa Suvilahdesta lähtevän kaupungin rantareitin jatkuvuus Palosaaren rannassa.

Kaavan vesialueita käytetään nykyisin veneilyyn tai muuhun vesiteitse liikkumiseen. Lähiympäristön vesiväylät ovat ahkerasti pienveneliikennöityjä. Mahdollisuudet veneilyn harrastamiseen paranevat oleellisesti kaavassa osoitetun uuden venesatama-alueen toteutuessa. Keskeisten veneväylien läheisyys lisää alueen virkistyspotentiaalia.

Päätin länsi- ja pohjoispuolisen puistoalueen (PV-1) täytöt eivät vaikuta merkittävästi alueen veneilyyn tai muuhun vesiliikenteeseen tai merellä harrastettaviin toimintoihin.

Kaavan toteutumisella ei ole oleellisia vaikutuksia kalastukseen. Täyttöalueilla tai niiden läheisyydessä ei harrasteta ammattikalastusta. Myös urheilu ja harrastekalastus, on Pättin puhdistamon välittömässä läheisyydessä hyvin vähäistä.

7.1.15 Vaikutukset Vaasan kaupungin talouteen

Kaava-alueen toteuttamisen kunnallistekniset kustannukset ovat noin 2 milj. € kuntatekniikan vuoden 2018 arvion mukaan. Tähän lukuun sisältyy mm. kadut, pysäköinti, rannat ja torialue. Lukuun ei sisälly venesataman rakennuskustannuksia eikä esim. Pättin puhdistamon saneeraus-kustannuksia. Kuntateknisten kustannusten laskelmat päivitetään myöhemmin yksityiskohtaisemman suunnittelun myötä. On mahdollista, että esimerkiksi Pättinpuiston täyttöalueet toteutetaan vaiheittain kustannusvaikutus huomioiden.

Kaavamuutoksen myötä alueelle syntyy uutta asuinrakennusoikeutta peräti 35 800 k-m² ja siten erittäin merkittävää maan arvonnousua. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa tullaan ennen kaavan hyväksymistä tekemään kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaiset maankäyttösopimukset. Sopimuksissa sovitaan yksityisen tahon kaavasta saaman arvonnousun korvausperusteet kaupungille. Maankäyttömaksuilla on tarkoitus kattaa kaava-alueen toteuttamisesta johtuvia kunnallis- ja kiinteistötekniisiä kustannuksia. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös eräitä maanvaihtoja ja muita kiinteistöoikeudellisia järjestelyitä kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken, joista neuvotellaan samanaikaisesti maankäyttösopimusten kanssa.

Kaava-alueelle sijoittuvat uudet asukkaat tuovat verotuloja Vaasaan, mikäli asukkaat muuttavat kaupunkiin toisaalta. Mikäli muuttajat ovat jo vaasalaisia, syntyy muuttopotentiaalia toisaalle Vaasassa.

Kun alue poistuu teollisuuskäytöstä, ja alueella toimiva yksi yritys siirtynee todennäköisesti toisaalle, ei alueelta synny enää samassa määrin yhteisöveroja, vaikka kaavamääräyksellä (tyl 15 %) alueelle sallitaan edelleen ympäristöhaijotontä liiketoimintaa jonkin verran.

Yritysvaikutukset ja vaikutukset elinkeinoelämään

Yrittäjyys ja yritysten toimintaedellytysten turvaaminen ovat osa aluetalouden kehitystä ja tärkeitä kunnan elinvoimaisuuden kannalta. Yritysten kautta tulee verotuloja sekä toimeliaisuutta, jotka kertautuvat aluetaloudelliseksi hyvinvoinniksi. Toisaalta tässä kaavatyössä kaavan tehtävä ja tarkoitus on muuttaa nykyinen teollisuusalue asuinalueeksi, jolloin alueen nykyinen toiminta nähdään lähtökohtaisesti väistyvän, mikäli toiminta ei sovellu asuinalueelle. Saippuan ja Rahkolan kiinteistöissä on toiminut aiemmin useita yrityksiä, mutta rakennusten huono kunto rajoittaa tilojen sopivuutta yrityksille. Rahkolan kiinteistöissä on tiloja vuokralla 13 eri taholle (01/2025), mutta omaa liiketoimintaa harjoittavia vuokralaisia on hyvin vähän.

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saadun palautteen perusteella tiedetään, että kaavan toteuttamisen vaikutukset alueella toimivalle kirjapainoalan yritykselle voivat olla merkittävät. Yritys toimii kaava-alueella vuokratiloissa kaavassa suojelumerkinnällä sr-3 osoitetulla rakennusallalla. Yritys on aikoinaan sijoittunut tarkoituksella nimenomaan

teollisuusalueelle, mikä vaikutti yrityksen koneinvestointeihin. Nyt kaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu, mikä voi merkittävästi rajoittaa yrityksen toimintaedellytyksiä alueella.

Toimitilojen sijoittuminen vuokrakiinteistöön sisältää aina tavanomaisia liiketoimintaan liittyviä riskejä. Kiinteistön nykyinen omistaja haluaa edistää alueen kaavamuutosta asumiseen ja vuokalaisena toimiva yritys näkee, että yrityksen toimintamahdollisuudet alueella kaavamuutoksen myötä kutistuvat. Periaatteessa kaavassa oleva tyl 15 % kaavamääräys sallisi toiminnan jatkumisen korttelissa, mutta on mahdollista, että alueen kehittymisen ja uudisrakentamisen myötä hankekehittäjät suunnittelevat alueelle muuta toimintaa.

Mikäli yritys ei voi kaavamuutoksen myötä enää jatkossa toimia nykyisissä tiloissaan on yrityksen löydettävät korvaavat toimitilat toisaalta. Tällöin toimitilojen muutosta aiheutuu yritykselle kustannuksia mm. konesiirtojen ja asennusten kautta. Koneet ovat painavia ja niiden asennukset ja siirrot ovat kalliita (yrittäjän arvio kymmeniä tuhansia euroja). Myös toiminnan keskeytyminen muuton ajaksi aiheuttaa yritykselle taloudellisia tappioita. Mikäli yritys siirtyy pois Vaasasta, koituu kaupungille myös verotulojen menetyksiä.

Mikäli yritys ei löydä toimintaansa sopivia korvaavia toimitiloja, ovat kaavan vaikutukset yrityksen kannalta erittäin negatiiviset, sillä seurauksena voi olla yrityksen toiminnan loppuminen. Tällöin yrittäjä menettää elinkeinonsa ja työntekijät työpaikkansa. Vuoden 2023 tietojen mukaan (www.finder.fi) yrityksellä ei kuitenkaan ollut työntekijöitä. Yrityksen lopettaessa aiheutuu myös verotulojen menetyksiä. Toiminnan loppuessa yrittäjä voinee myydä koneensa, mikäli niille löytyy ostaja. Kiinteistöä koskien omaisuuden menetyksiä ei aiheudu, sillä yrittäjä toimii vuokrakiinteistössä. Alueen muutos teollisuusalueesta asumiseen on ollut vireillä pitkään, joten yrityksellä on ollut mahdollisuus varautua tulevaan usean vuoden ajan. Yrityksen vuokrasopimus on vuokraajan ja kiinteistön omistajan välinen yksityisoikeudellinen sopimusasia.

Kaava-alueen suurelta osin käyttämättömien toimitilojen korvaaminen uudella asuinrakentamisella luo positiivisia yritysvaikutuksia rakennusyrityksille ja työllisyydelle. Kaava mahdollistaa myös pienimuotoista liiketoimintaa osana asuinkortteleita, mikä toteutuessaan luo myönteisiä yritys- ja työllisyysvaikutuksia.

7.1.16 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Kaavamuutos sallii useiden rakennusten tai rakennusosien purkamisen uudisrakentamisen tieltä. Olemassa olevien rakennusten purkaminen ei ole lähtökohtaisesti kestävä kehityksen mukaista, sillä rakennuksen korjaaminen tuottaa pitkälläkin aikavälillä pienemmät hiilipäästöt kuin sen korvaaminen vastaavan laajuisella uudisrakennuksella. Kaavamuutoksen myötä purettavat rakennukset ovat kuitenkin joko erittäin huonokuntoisia tai soveltumattomia uudistuvaan käyttötarkoitukseensa, jonka vuoksi niiden purkaminen on katsottu tässä tapauksessa kokonaisuuden kannalta parhaimmaksi vaihtoehdoksi. Uudisrakentamisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä voidaan kuitenkin hillitä kestävä kehityksen mukaisella ja vähähiilisellä rakentamisella ja sen järkevällä suunnittelulla sekä toteutuksella. Kaavamuutoksen ja suojelumerkintöjen myötä alueella säilyy myös muutama vanha rakennus / rakennuksen osa.

Kaavan sallimilla maastonmuokkauksilla ja vesialueen täyttämisillä on sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen kannalta. Maastonmuokkaus, kuten maapohjan nostaminen, poistaminen tai muokkaaminen, voi vaikuttaa maaperän hiilivarastojen vähenemiseen. Maaperän kaivaminen tai täyttäminen voi vapauttaa hiilidioksidia ilmaan, mikä pahentaa ilmastonmuutosta. Maastonmuokkaus ja täyttäminen vaativat suuria määriä materiaaleja ja energiaa, mikä lisää hiilidioksidipäästöjä.

Toisaalta täyttöjen myötä Pättin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle on mahdollista kehittää osana vedenpuhdistusta käytettäviä luonnonmukaisia kosteikkoja, jotka tukevat hiilen sidontaa.

Tämä voi vähentää energiankulutusta ja kemikaalien käyttöä vedenpuhdistuksessa. Jos täyttö ja maastonmuokkaus toteutetaan kestävästi, käyttämällä paikallisia materiaaleja ja hyödyntämällä mahdollisuuksien mukaan kierrätettyjä materiaaleja, voidaan edistää resurssitehokkuutta ja kiertotaloutta, mikä vähentää neitseellisten materiaalien tarvetta.

Kaupungin tiivistäminen ja täydentäminen olemassa olevan infraan piirissä on keskeinen ilmastonmuutokseen vaikuttava tekijä. Uudisrakentamiselle ei tarvitse raivata uusia ennestään rakentamattomia alueita esim. metsäaleilta.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus, toteuttamisen seuranta.

Alueen asuinrakentaminen alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteuttamista seuraa ja ohjaa Vaasan rakennusvalvonta. Laitureiden ja muiden vesialueelle suunniteltavien rakenteiden luvantarve tulee varmistaa valtion valvontaviranomaiselta.