

Projekti

VAASAN KAUPUNKI, RAHKOLAN JA SAIPPUAN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Aihe

KAAVAN VALMISTELUVAIHEEN (KAVALUONNOSVAIHE) PALAUTE JA VASTINEET

1.9.2025 / MI

Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnosvaihe) aineisto on ollut yleisesti nähtävillä palautetta varten 26.3.-24.4.2025 välisenä aikana.

Seuraavaan on kirjattu kaavaluonnosvaiheessa saadut lausunnot (10 kpl) ja mielipiteet (3 kpl) sekä niihin laaditut vastineet. Kohtaan 3 on kirjattu tiivistelmä valmisteluvaiheessa pidetyn yleisötilaisuuden palautteesta.

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	2
1.2	Pohjanmaan liitto	7
1.3	Museovirasto	8
1.4	Pohjanmaan museo	9
1.5	Vaasan Vesi	11
1.6	Vaasan Sähkö Oy, Kaukolämpö	12
1.7	Vaasan Sähköverkko Oy	12
1.8	Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes	13
1.9	Telia Finland Oyj	13
1.10	Erillisverkot Oy	13
2	MIELIPITEET	14
2.1	Palosaaren asukasyhdistys ry – Brandö stadsdelsforening rf	14
2.2	Bostadsbolaget Levonsgatan 1-5 Ab	15
2.3	Mielipide 3	17
3	YLEISÖTILAISUUS KAAVAN VALMISTELUVAIHEESSA 14.4.2025	17
4	LIITTEET	17

1 LAUSUNNOT

1.1 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 24.4.2025

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavasta.

Kaavahankkeesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 16.6.2023. Asiassa on pidetty myös työkokoukset hajuihin liittyen 21.2.2023 ja 6.9.2023. ELY-keskus on antanut lisäksi 7.6.2023 lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus on esittänyt lausunnossaan kommentteja koskien muun muassa tulvasuojelua, luonnonsuojelua, hulevesien hallintaa, happamia sulfaattimaita puhdistamon hajuhaittoja sekä kulttuuriympäristöä. ELY-keskus lausuu asemakaavaluonnoksesta seuraavaa.

Liikenneympäristö

Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa.

Tulvasuojelu ja kuivatus

Suunnittelussa on huomioitava alin rakentamiskorkeus asemakaava-alueella. Oppaassa "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (Parjanne A, Huokuna M, 2014), on kuvattu, miten alin rakentamiskorkeus lasketaan. Alinta rakentamiskorkeutta laskettaessa on aaltoiluvara otettava huomioon. Lausuntoa alimmasta rakentamiskorkeudesta meren rannikolle voi tarvittaessa pyytää Ilmatieteenlaitokselta.

VASTINE:

Vaasan kaupunki on pyytänyt ja saanut (10.6.2025) lausunnon ilmatieteenlaitokselta. Kaavaehdotuksen yleismääräyksiin on lisätty seuraava määräys:

Rakentamisen alin sallittu taso rakenteille, jotka eivät saa kastua on +2.8 (N2000).

Pohjaveden suojelu

Pohjaveden suojelun kannalta ei ole kommentoitavaa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että lepakot ovat luontodirektiivin liitteen IV mukaisia lajeja. Luontodirektiivin liitteessä IV a mainitut eläinlajit ovat tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja. Tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. Ennen rakennusten purkamista tulee selvittää, ettei niihin sijoitu lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueita. ELY-keskus voi hakemuksesta myöntää poikkeuksen eliölajien suojelua koskevista säännöksistä luonnonsuojelulain (9/2023) § 83 ehtojen mukaisesti.

ELY-keskus toteaa myös, että esimerkiksi pääskyjen pesät tulkitaan pysyviksi pesäpaikoiksi, joiden kohdalla tulee myös hakea poikkeuslupaa rakennusten purkuun, vaikka rakennus purettaisiin pesimäkauden ulkopuolella. Pesimäkauden aikana kaikki lintulajit ovat rauhoitettuja.

VASTINE:

Kaavan yleismääräyksiin on lisätty seuraava määräys:

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

Erillistä selvitystä lepakoista ja pääskyistä ei katsota järkeväksi tehdä tässä vaiheessa, sillä lepakoiden ja lintujen esiintyminen alueella voi vaihdella joka vuosi. Järkevintä on selvittää tilanne rakennusluvan ja/tai purkamisluvan yhteydessä.

Teollisuuden ja jätehuollon valvonta

Teollisuuden ja jätehuollon valvontaryhmä pyytää kiinnittämään huomiota, että suunnitellut korjaavat toimenpiteet hajujen vähentämiseksi jätevedenpuhdistamolla ehditään toteuttaa ja niiden vaikuttavuus asumiselle asetettujen vaatimusten täyttymiseksi voidaan varmistaa ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Päätin jätevedenpuhdistamon voimassa olevan ympäristölupapäätöksen mukaisesti hajuhaittojen vähentämiseksi lietteenkäsittelyn korjaukset tulee tehdä 31.12.2024 mennessä ja esikäsittelyn sekä esiselkeytyksen korjaukset tulee tehdä 31.12.2025 mennessä. Korjaustoimenpiteisiin on haettu lupaviranomaiselta lisäaikaa seuraavasti: lietteenkäsittelyn loput korjaukset 31.12.2025 mennessä, esikäsittelyn korjaukset 31.12.2026 mennessä ja esiselkeytyksen korjaukset 31.12.2027 mennessä. Lisäajan käsittely on vielä kesken.

VASTINE:

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

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.

Vuoden 2024 hajuselvityksen perusteella voidaan todeta, että Päätin 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 asuinviihtyisyyshaitan suhteen (ns. frekvenssikartat). Hajusta ei myöskään aiheudu terveydellistä haittaa.

Lisäksi kaavassa on varovaisuusperiaatteellisia määräyksiä hajutilanteen minimoimiseksi uuden asutuksen suhteen: Päätin puhdistamoa vastapäätä olevien rakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja ilmastoinnin tuloilma tulee ottaa rakennuksen eteläpuolelta, eli puhdistamon vastakkaiselta puolelta.

Päätin puhdistamon hajupäästöt tulevat jatkossa myös vähenemään edelleen puhdistamolla hajupäästöjen vähentämiseksi laaditun toimenpideohjelman toteuttamisen loppuun viemisen myötä. Puhdistamolla tehtävien toimenpiteiden myötä riski hajutilanteen heikentymiseen ei ole realistinen.

Päätin puhdistamon lieterakennukseen on jo toteutettu vuonna 2024 seuraavat hajun leviämistä rajoittavat toimenpiteet:

- *Siilotilan nosto-ovi vaihdettiin keväällä 2024 uutteen, entistä tiiviimpään nosto-oveen.*
- *Keväällä 2024 lietelava-auto modifioitiin niin, että lietteen lastaus voidaan suorittaa nosto-ovi suljettuna.*
- *Siilotilan nosto-oven molemmille puolille asennettiin kesällä 2024 oviverhopuhaltimet, jotka estävät ilmamassan ja hajujen karkaamisen rakennuksen ulkopuolelle.*

Vaasan Vedeltä saatujen tietojen mukaan puhdistamolla tullaan tekemään ympäristölupapäätöksen mukaiset toimet seuraavasti:

- *Vuonna 2025 lietteenkäsittelyn hajunpoiston toimenpiteet, jonka urakka alkaa syksyllä 2025:*
 - *vanhojen iv-linjojen saneeraus*
 - *vanha aktiivihiihisuodatin puretaan pois, ja tilalle asennetaan uusi suurempi aktiivihiihisuodatin*
 - *kohdepoistot*
- *Vuonna 2026 esikäsittelyn hajunpoiston korjaukset toteutetaan ympäristölupaehdojen mukaisesti:*

- vanhojen iv-linjojen saneeraus
- aktiivihiilisuodattimen rakentaminen
- kohdepoistot
- Vuonna 2026 puhdistamolla tehdään ympäristöluvan mukainen hajuselvitys.
- Vuonna 2027 *esiselkeytyksen toimenpiteet:*
 - erillisten aktiivihiilisuodattimen rakentaminen molempiin altaisiin
 - kohdepoistot

Valvontaryhmä pyytää myös varmistamaan, että Pättin jätevedenpuhdistamon kapasiteetin riittävyyteen on varauduttu jätevesikuormituksen lisääntyessä. Esimerkiksi typen poiston kapasiteetista on jo nyt käytössä 97 % (puhdistamon mitoitus 1100 kg N/d, vuonna 2024 kuormitus oli 1066 kg N/d). Jätevedenpuhdistamon kuormitusta tulevaisuudessa voivat lisätä asuinrakentamisen lisäksi myös GigaVaasan -tehdasalue. Uuden yhdyskunta-jätevesidirektiivin myötä myös puhdistusvaatimukset voivat tiukentua (mikroepäpuhtauksien poisto).

On huomioitava, että sijoittamalla lisäasutusta hyvin lähelle puhdistamoa saatetaan vaarantaa puhdistamon toiminnan kehittäminen nykyisellä paikalla. Vastaavasti, mikäli hajuhaittaa uudella asuinalueella esiintyy, voi jätevedenpuhdistamo joutua tekemään lisää selvityksiä ja myös lisää korjaavia toimenpiteitä mahdollisten hajuhaittojen ehkäisemiseksi.

VASTINE:

Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä (ks. Vaasan Veden lausunto tämän asiakirjan kohta 1.5). Lisäksi Vaasan Vedeltä on saatu 14.8.2025 lausunto, jossa todetaan, että Pättin puhdistamon kuormituksen kasvussa on edelleen varaa (ks. liite 1).

Vesilain valvonta

Kaavaehdotuksessa on osoitettu alueita, joille saa sijoittaa veneilyyn ja merenrantatoimintoihin liittyviä laitureita ja rakenteita. Vesilain valvontaviranomainen huomauttaa, että laitureiden toteutuksesta ja luvantarpeesta on säädetty vesilaissa, eikä mahdollista luvantarvetta voi ohittaa kaavamääräyksillä. Laitureiden ja muiden vesialueelle suunniteltavien rakenteiden luvantarve tulee varmistaa valtion valvontaviranomaiselta.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi. Asia on kirjattu kaavaselostukseen.

Pilaantuneet maat

Alueella vuonna 2014 tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä pilaantuneen maaperän riskinarviointi- ja kunnostustarve ennen rakentamista on mainittu kaavaselostuksessa.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Suunnittelualueen eteläosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kaavaluonnoksessa osa Rahkolan ja Saippuan tehdasalueen vanhoista rakennuksista on osoitettu merkinnällä sr-3, jonka osalta kaavamääräyksessä todetaan, että rakennus on suojeltava. *”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.”* Myös kaavaluonnoksen selostusosassa todetaan Rahkolan ja Saippuan tehdasalueen olevan kokonaisuutena rakennushistoriallisesti, historiallisesta ja maisemallisesti arvokas.

Lisäksi todetaan, että arvot tulee huomioida alueen suunnittelussa ja tulevaisuudessa muutos- ja korjaustöissä.

Kaavaluonnoksessa Salmikadun länsiosan, joka on RKY-alue, kaavamerkintä on AK/s (asuinkerrostalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja luonnonympäristö tulee

huomioida sekä rakennusten ulkonäössä että ulkotilojen suunnittelussa). Kaavamääräys on lähtökohdiltaan hyvä ja tärkeä alueen teollisuushistorian näkökulmasta. Kaavakartan ja havainnekuvien perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että alue tullaan rakentamaan todella tiiviiksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi pitkin ja osittain korkeinekin rakennusmassoineen.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on tarpeen käsitellä sitä, voidaanko luonnoksessa esitetyn kaltaisella rakennusoikeudella ja massoitellulla turvata ne arvot, jotka RKY-alueella ovat. Lisäksi havainnekuvien perusteella vaikuttaa siltä, että kaavaluonnoksessa sr-3 merkinnällä osoitetut rakennukset on tavoitteena lisärakentaa siten, että esimerkiksi funkkistyylisten rakennusten ominaispiirteet vaikuttavat olevan häviämässä, jääden alisteiseksi massoitellultaan ja muotokieleltään uudisrakentamiseen nähden. Alueen valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen vuoksi jatkosuunnittelussa olisi tarpeen huomioida paremmin, miten uudisrakentaminen saadaan sopeutumaan vanhan suojeltavan rakennuskannan kanssa siten, että alueen historiallinen kerrostuneisuus säilyy eikä katoa täydennysrakentamisen myötä.

VASTINE:

Kaavaselvityksen vaikutusarviointia RKY-alueen osalta on täydennetty tarvittavilta osin. Rakennusoikeuden vähentämiselle kaava-alueella ei ole nähty perusteita mm. seuraavista syistä:

Nyt laadittavan kaavan rakennusoikeus vastaa täysin jo kertaalleen hyväksytyn, mutta kumoutuneen kaavan kokonaisrakennusoikeutta. Ainostaan muutamien rakennusten kerroskorkeuksia on muutettu kaava-alueeseen rajautuvien olemassa olevien asuinrakennusten viihtyisyyden ja näkymävaikutusten vuoksi, joten nyt laadittu kaava on harmonisempi suhteessa lähiympäristön asukkaiden asumisviihtyisyyteen. Aiemman kaavamuutoksen kumoutuminen oikeuskäsittelyssä ei johtunut alueen rakentamisen volyymin, rakennusoikeuksien, alueen luonteesta, kaavan suojelumääräyksistä eikä RKY-alueelle kohdistuvista muutoksista. Nyt laadittavalla kaavan tavoiteasettelu on sama kuin aiemman kumoutuneen kaavan, oikeuden päätös edellytti tarkennuksia ainoastaan hajuselvityksiin.

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:

- *Ennen 1700-luvun loppupuolta Palosaaren ranta oli hyvin vähän rakennettu ja lähes luonnontilainen.*
- *1700-luvun lopulla satamarakentaminen toi alueelle makasiineja, laivanveistoa ja vähäistä asutusta.*
- *1800-luvun lopussa alueelle alkoi kehittyä myös teollisuutta, joka erosi mitatakalta ja rakennustavaltaan voimakkaasti alueen aikaisemmasta rakentamisesta. Aina 1980-luvulle saakka alueen teollisuusrakentaminen seurasi sekä ajan toiminnallista tarvetta, että arkkitehtonisia trendejä luomatta erityisempää sidettä alueen aikaisempaan arkkitehtuuriin.*
- *1800-luvun puolenvälin jälkeen alueen kiihtyvä asuinrakentaminen muutti ympäristöä kun uudet asuinrakennukset syrjäyttivät vauhdilla alueen vaatimattomia pieniä työläistaloja.*

- *Asuinrakentamisen muutos korostui nykyisen RKY-alueen rajalla, kun 1960 - 1970 luvuilla asuinrakentaminen koki seuraavan suuren mullistuksen ja edellisten aikakausien asuinrakentamisen tapa sai laajalti väistyä uusien kerrostalojen tieltä. 1960 -1970 lukujen kerrostalorakentamisella ei ollut minkäänlaista sidettä alueen aikaisempaan arkkitehtuuriin.*

RKY-alueen keskeisellä entisen puuvillatehtaan alueellakin on tehty laajaa lisärakentamista ja puuvillatehtaan vanhaa rakennuskantaa on myös muokattu korottaen ja laajentaen. 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.

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). Uusi mahdollinen teollisuusrakentaminen (yleensä isot, ilmeettömät hallit) ei todennäköisesti vastaisi Palosaaren RKY-alueen miljööarvoa.

Nyt laaditun asemakaavamuutoksen asuinrakentamisella (kaavamääräysten arkkitehtuuria koskevat seikat huomioiden) on luotavissa yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas alue, joka liittyy hyvin Palosaaren RKY-alueen kerrokselliseen jatkumoon. Nyt laaditun kaavan seuraavat määräykset liittävätkin uuden arkkitehtuurin osaksi alueen historiaa:

- *Kaava-alueen vanhat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi sr-3 merkinnällä tehtyjen inventointien, maastokatselmuksen sekä niitä koskeneiden kokonaisharkinnan mukaisesti. Sr-3 merkittyjä rakennuksia ovat seuraavat: Saippuan toimistorakennus, kaksi osaa Rahkolan pohjoisemmasta tehdasrakennuksesta ja Rahkolan eteläisempi tehdasrakennus.*
- *Saippuatehtaan torniosa on osoitettu sr-6 merkinnällä, joka edellyttää ko. rakennuksen osan säilyttämistä. Lisäksi kesällä 2024 palanut Saippuan luotsirakennus on osoitettu s-1, merkinnällä, joka edellyttää Luotsitalon muistomerkin /-rakennelman toteuttamista luotistalon peruskiviä hyödyntäen.*
- *AK/s merkintä edellyttää, että korttelialueen kulttuurihistoriallinen ja luonnonympäristö tulee huomioida sekä rakennusten ulkonäössä, että ulkotilojen suunnittelussa. AK/s määräys edellyttää myös, että asuinrakennusten julkisivut tulee toteuttaa rapattuina, tiilipintaisina tai puuvuorattuina.*
- *Kaavan yleismääräyksissä määrätään seuraavaa: Luotsitalon ja rannan välinen alue tulee käsitellä tavalla, joka kunnioittaa Luotsitalon historiallista asemaa ja yhteyttä mereen. Purettavien rakennusten paikalle esitetyt rakennusalat tulee rakentaa ja toteuttaa niin, että ne tukevat ja täydentävät olevaa kulttuuriympäristöä. Alueella tulee käyttää 2% rakennusoikeuden hinnasta taiteeseen. Tästä summasta 4€/kem² osoitetaan aluetaitteeseen ja loppuosa käytetään tonteille / kortteleihin tehtävään taiteeseen. Taiteen suunnittelu ja toteuttaminen tontille /korttelille että yleisille alueille toteutetaan alueelle tehtävän taideohjelman mukaisesti.*
- *Kaikkiin uudisrakennuksiin on osoitettu harjan suunta ja AK/s määräys edellyttää, että ne tulee toteuttaa harjakattoisina.*
- *Korttelin 15 leikkialueen (le-1) tekstimääräys edellyttää, että leikkialue tulee suunnitella ja toteuttaa käyttäen hyväksi alueen kulttuurihistoriallisia jääniteitä, kuten rakennusten pohjia, purettavia rakennusten osia yms.*
- *Asuinkortteleiden viereiset kaksi pientä puistoa on osoitettu VP-1 merkinnällä, jonka tekstimääräys edellyttää, että puiston suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet.*
- *Rannan venesatamatoimintojen alueen (LV-1) kaavamääräys edellyttää, että alueella tulee huomioida ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet.*

- *AK/s merkintä edellyttää, että asuinkortteleiden julkisivut toteutetaan rappuina, tiiliverhoiltuina tai puuvuorattuina. Ko. määräys sitoo uudisrakentamisen käyttävien julkisivumateriaalien osalta alueen vanhaan perinteeseen.*

Tulevan uuden rakentamisen vuoropuhelua historiallisten kerrostumien kanssa vahvistaa erityisesti myös rakennusten sijoittuminen poikkisuuntaisesti rantaan. Tämä sijoittelutapa sitoo uutta rakentamista alueen makasiinirakentamisperinteeseen.

Alueidenkäyttö

ELY-keskus katsoo, että asuntorakentamisen rajausta tulee toteuttaa siten, että Pättin puhdistamo ei aiheuta kohtuutonta ympäristöhaittaa tai haitta tulee poistaa ennen alueen ottamista asumiskäyttöön.

VASTINE:

Ks. tämän asiakirjan kohdan 1.1. vastineosion kolmas kohta (vastine Teollisuuden ja jätehuollon valvonnan lausunto-osaan).

ELY-keskus on todennut viranomaisneuvottelussa 16.6.2023, että Rantaraitti kulkee yleiskaavassa Pättin puhdistamon ympäri ja että olisi hyvä käydä läpi sen toteutusmahdollisuudet ainakin selvityksessä. Lisäksi ELY-keskus on esittänyt viranomaisneuvottelussa 16.6.2023, että olisi hyvä tehdä arvio siitä, mitkä selvitykset ovat ajan tasalla ja mitkä eivät ole. ELY-keskus katsoo, että näiden asioiden olisi hyvä ilmetä kaavamateriaalista.

VASTINE:

Rantareitin rakentaminen on mahdollista puhdistamon meren puolelle sitten, kun alueelle tehdään maatäyttöjä. Täyttöjen toteuttaminen tapahtunee vaihteittain ja on toki mahdollista, että puisto toteutuu kustannusvaikutusten vuoksi kaavassa esitettyä pienempänä. Vaasan kaupungilla on tekeillä laajempi yleissuunnitelma, jossa asiaa tutkitaan tarkemmin.

Kaavaselostukseen on lisätty kohta 3.11.7 Kaavatyön kannalta keskeiset selvitykset ja niiden ajantasaisuus.

ELY-keskus toteaa, että kaavamateriaalista käy ilmi, että hulevesiselvitys aiotaan tehdä. Hulevesiselvitys tulee mainita kaavaselostuksessa selvitysten luettelossa. ELY-keskus kehottaa lisäksi tarkistamaan, pitäisikö kaavaselostusluonnoksen kohdassa 4.2.3 Viranomaisyhteistyö lukea, että **Etelä**-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu puhdistamon hajuvaikutuksista 6.9.2023.

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

VASTINE:

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys (Rahkolan ja Saippuan ranta, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma luonnos, Sitowise 30.6.2025). Hulevesiselvityksen perusteella kaavaan on tehty tarkennuksia. Keskeisin info hulevesiselvityksestä on lisätty myös ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Kaavaselostuksen kohtaa 4.2.3 on korjattu lausunnossa huomautetun mukaisesti.

1.2 Pohjanmaan liitto

14.4.2025

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavasta.

Österbottens förbund tackar för möjligheten att yttra sig om utkastet till detaljplan och vill i det här skedet lyfta fram följande:

Detaljplanen finns inom området för Österbottens landskapsplan 2040, som trädde i kraft 11.9.2020. Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund godkände förslaget till

Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt sammanträde 7.4.2025. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.

För området gäller Vasa generalplan 2030, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011 och trädde i kraft 18.9.2014. Österbottens förbund konstaterar att detaljplanen uppgörs i enlighet med generalplanen.

Södra delen av planeringsområdet är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), Brändö hamn-, varvs- och fabriksområde. Detta har beaktats väl i utkastet till detaljplan genom att utforma en helhet där värdefulla gamla byggnader bevaras och integreras så långt det är möjligt utifrån de förutsättningar som byggnadsbeståndets skick medger. Bra är att planlösningen möjliggör förverkligandet av ett sammanhängande rekreatiomsområde längs stranden, vilket förbättrar tillgängligheten och förutsättningarna för rekreation i området.

Österbottens förbund har i övrigt inget att påpeka om utkastet till detaljplan vid Rahkola och Tvålfabrikens strand.

Lausunnon suomennos tekoälyä (RamGPT) käyttäen:

Pohjanmaan liitto kiittää mahdollisuudesta lausua asemakaavaluonnoksesta ja haluaa tässä vaiheessa tuoda esille seuraavaa:

Asemakaava sijoittuu Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 alueelle, joka tuli voimaan 11.9.2020. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjanmaan maakuntakaava 2050 ehdotuksen kokouksessaan 7.4.2025. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tulee voimaan, se korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

Alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.12.2011 ja joka tuli voimaan 18.9.2014. Pohjanmaan liitto toteaa, että asemakaava laaditaan yleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualan eteläosa on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), Brändön satama-, telakka- ja tehdasaluetta. Tämä on huomioitu hyvin asemakaavaluonnoksessa, jossa on muotoiltu kokonaisuus, jossa arvokkaita vanhoja rakennuksia säilytetään ja integroidaan niin pitkälle kuin rakennuskannan kunto sallii. Hyvää on, että kaavasunnitelma mahdollistaa yhtenäisen virkistysalueen toteuttamisen rannalla, mikä parantaa alueen saavutettavuutta ja virkistysmahdollisuuksia.

Pohjanmaan liitolla ei ole muuten huomautettavaa Rahkolan ja Saippuatehtaan rannan asemakaavaluonnoksesta.

VASTINE:

Maakuntakaavan 2050 tilanne on päivitetty kaavaehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

1.3 Museovirasto

17.4.2025

Museovirastolle on annettu mahdollisuus lausua asemakaavaluonnoksesta ak 1131, Rahkola ja Saippua. Kulttuuriympäristön suojelusta ja huomioimisesta Vaasassa vastaa pääasiassa Pohjanmaan museo. Museovirasto osallistuu tarvittaessa vedenalaisen kulttuuriperinnön asioihin. Asemakaavan 1131 vesialueet sisältyivät 2015 tehdyn (Pintafilmi Oy) arkeologisen vedenalaisinventoinnin alueeseen. Inventoinnissa kaavan vesialueilla ei havaittu vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pintafilmi Oy:n vedenalaisinventoinnin raportti (Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi. Eveliina Salo, Pintafilmi Oy 27.11.2025) on tarpeen mainita kaavan lähdeaineistoissa. Inventointiraportti löytyy osoitteesta https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/raportti/read/asp/r_raportti_det.aspx?RAPORTTI_ID=147419

Jos linkki ei aukea, pyydän olemaan yhteydessä maija.matikka@museovirasto.fi

VASTINE:

Lausunnossa todettu vedenalaisinventoinnin raportti oli jo mainittu valmisteluvaiheen kaavaselostuksen kohdassa 1.3.2 alaotsakkeen "Muut" alla. Näin on edelleen kaavaehdotuksen selostuksessa.

**1.4 Pohjanmaan museo
11.4.2025**

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaava-alueesta.

Museon kommentit:

Museo panee tyytyväisenä merkille, että kaavaluonnoksessa on myös huomioitu muistumia jo tuhoutuneista tai purettavista rakennuksista. Saippuatehdasrakennuksen pohjoispäädyssä sijaitseva tiilinen torniosa on huomioitu sr-6 merkinnällä: *Suojeltava rakennuksen osa. Rakennuksen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen osa tulee integroida uuteen rakentamiseen säilytettävää rakennusosaa kunnioittavalla tavalla.* Palaneen luotsitalon paikalle on merkitty rakennusala merkinnällä s-1: *Suojeltava alueen osa, jolle tulee rakentaa Luotsitalon muistomerkki/ -rakennelma. Alueelle tulee osoittaa luotsitalon paikka peruskiviä hyödyntämällä.*

Museota huolestuttaa Salmikadun länsipuolen suuri rakennusoikeus ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku. Myös muurimaiset pitkä rakennusmassat ovat ongelmalliset alueen arvokasta kulttuuriympäristöä ja maisemakuvaa ajatellen. AK/S korttelin pitkän ja korkean rakennusmassan sijoittaminen korttelin pohjoissivulle on ymmärrettävää, mutta eteläsvun ei. Museo katsoo, että pohjoissivua rajaava rakennusmassa tulisi ottaa huomioon alueen rantaan päin laskeva maasto. Luonnoksessa korkein (8 kerrosta) rakennusmassa on sijoitettu lähinnä rantaa. Näin korkeaa rakennusta ei tule sijoittaa rantaan.

Kaava-aineiston liitteenä olevien havainnekuvien perusteella museo toteaa, että varsinkin Rahkolan alueen vaalean, vähäeleisen ja elegantin funkiskokonaisuuden kannalta kaavailtu lisärakentaminen on aivan liian massiivista ja dominoivaa suhteessa suojeltaviin rakennuksiin. Kaavan tavoite, jossa uudisrakentaminen ja alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset arvot on sovitettu yhteen arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi, ei toteudu. Vanha suojeltu rakennuskanta jää alisteiseksi massaltaan, muodoltaan ja toteutukseltaan huomiota herättävälle uudisrakentamiselle. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan suojeltuun rakennuskantaan ja alueen kulttuuriympäristöön.

VASTINE:

Ks. tämän asiakirjan kohdan 1.1. vastine Kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun kohtaan.

Rahkolan ja Saippuan tehdasalueen rakennuskanta on inventoitu eri hankkeisiin liittyen 2000- luvulla. Tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin perustuen Rahkolan ja Saippuan rakennuskanta on arvotettu ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ja säilytettävät rakennukset on määritelty (Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys, Pohjanmaan museo 2016). Tämän jälkeen Saippuan alueella sijaitseva vanha Luotsitalo on tuhoutunut tulipalossa ja tyhjillään olevien rakennusten kunto on ilkeä ja hoidon puutteessa huonontunut.

Museon rakennustutkijat osallistuivat syksyllä yhdessä kaavoituksen kanssa katselmuksen, jonka tarkoituksena oli tutustua alueen ja suojeltavaksi määriteltyjen rakennusten nykytilanteeseen sekä arvioida mikäli yksittäisten rakennusten kunto on heikentynyt siinä määrin että niiden kulttuurihistoriallinen arvo on menetetty. Katselmuksen yhdessä todettiin, että alueen inventointia tulee vielä joiltakin osin täydentää. Esimerkiksi Saippuatehdasrakennuksen pohjoispuolella sijaitsevat varastorakennukset on tarkasteltu hyvin kevyesti aiemmissa inventoinneissa. Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu tarkoittaa, että rakennukset puretaan.

Asemakaavaluonnoksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvoitetut rakennukset ovat saaneet sr-3 suojelumerkinnän, määräyksellä: *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa*

purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.

Saippuatehtaan alueen rakennuksista ainoastaan vanha puinen konttorirakennus on saanut sr-3 suojelumerkinnän. Tässä museo haluaa muistuttaa, että myös konttorirakennuksen eteläpäätyyn rakennettu funkistyylinen portinvartija rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Rahkolan alueen funktirakennuksista neljä on saanut sr-3 suojelumerkinnän. Kaavaselostuksessa (sivu 9) todetaan että Rahkolan ja Saippuan tehdasalue on kokonaisuutena arvokas niin rakennushistoriallisesti, historiallisesti kuin maisemallisestikin. Kokonaisuuden arvot tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä tulevaisissa muutos- ja korjaustöissä.

Museota huolestuttaa kaavaselostuksen lausuma: Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöin sikäli kun rakennusten nykyinen kunto tukee säilymisedellytyksiä. Inventointiakin luvataan päivittää vasta luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Arvokkaan rakennuskokonaisuuden suojelumääräykset eivät saa olla ehdollisia.

VASTINE:

Vaasan kaupunki on päivittänyt vuoden 2016 inventointia luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyllä päivitysinventoinnilla (Rahkolan ja Saippuan ranta, Rakennusinventoinnin päivitys) kesällä 2025. Päivitysinventoinnin, maastotarkastelun ja kokonaisharkinnan perusteella Saippuan kiinteistön konttorirakennuksen eteläpään funkistyyllisellä portinvartijan rakennuksella ei ole katsottu olevan suojelupotentiaalia rakennuksen huonon kunnon vuoksi. Saippuatehtaan pohjoispuolella oleville varastorakennuksille ei myöskään ole esitetty suojelumerkintää.

Kaavaa on muokattu suojelumerkintöjen osalta luonnoksesta ehdotukseksi niin, että korttelissa 15 Saippuatehtaan pohjoispään sr-6 merkintää on supistettu koskemaan vain Saippuatehtaan tornin alaa.

Korttelialuumerkintään AK/S liittyy määräys: ...Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa lasiseinäisiä parvekkeita... Määräystekstissä tulee tarkentaa, että tämä ei koske sr-3 suojeltuja rakennuksia!

VASTINE:

AK/s tekstimääräystä on tarkennettu ehdotukseen niin, että merkintätekstissä todetaan seuraavaa: Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa lasiseinäisiä parvekkeita muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

Museota kiinnostaa Rahkolan Tehdasrakennus 1 keskimmäisen osan kerrosluku, rakennus on III-kerroksinen, mutta kaavaluonnoksessa sen kerrosluku on IV. Onko rakennusta tarkoitus korottaa? Suojellun rakennuksen korottaminen ei ole mahdollista.

VASTINE:

Rahkolan tontilla olevan pohjoisemman tehdasrakennuksen (tehdasrakennus 1) sr-3 merkitty osa on muutettu kaavaehdotukseen nykytilanteen mukaiseksi, eli III-kerroksiseksi.

Museo ottaa tarkemmin kantaa kaavaratkaisuihin täydennysinventoinnin ja sen arvottamisen valmistuttua.

VASTINE:

Kaupungin, Pohjanmaan museon ja ELY:n kesken pidettiin 27.8.2025 palaveri alueen kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelumerkinnöistä sekä uudisrakentamisen mittakaavasta.

1.5 Vaasan Vesi

2.4.2025

Alueella sijaitsee Vaasan kaupungin ja lähikuntien jätevedenpuhdistamo. Puhdistamolla on tehty paljon selvityksiä, jotka tulee kaavoittajan ottaa huomioon ja mahdolliset lisäselvitykset tulee Vaasan kaupungin tai alueen kehittäjän kustantaa.

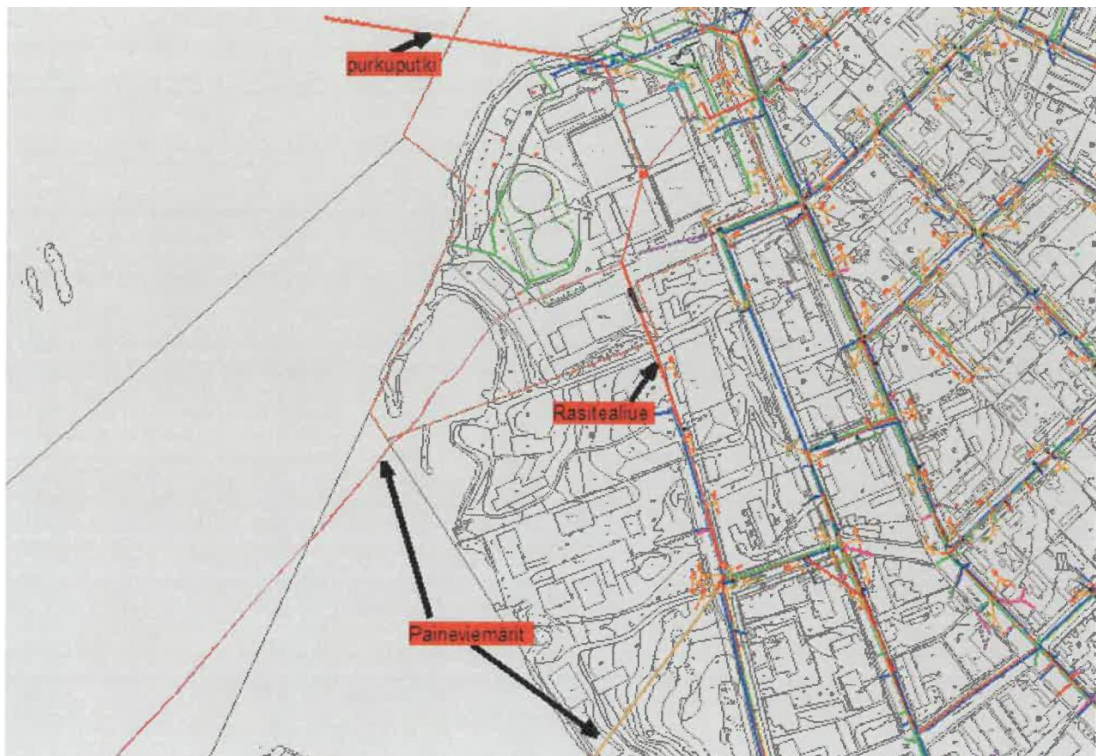
Asuntorakentamisen mahdollistamiseksi jäteveden puhdistamolla mahdollisesti tehtävät saneeraus- ja muutostyöt tulee kustantaa saaduilla maan käyttömaksuilla tai Vaasan kaupungin erikseen myöntämällä rahoituksella, aikaisemmin sovitun mukaisesti.

Salmikadulla kulkevalle 800 mm jätevesiputkelle tulee varmistaa rasitealueella olemassa olo. Samoin mereltä tuleville paineviemäreille tulee perustaa rasitealueet tai mahdolliset siirrot tulee rahoittaa saaduilla maankäyttömaksuilla, alueen kehittäjän kustannuksella tai Vaasan kaupungin erikseen myöntämällä rahoituksella. Pättin puhdistamolle tulevien ja sieltä lähtevien putkien päälle ei saa rakentaa katuaukiota/toria eikä Pättinpuistoa pengertämällä.

Vaasan Vesi rakentaa vesihuoltoliittymät tontille AK/s 14 Salmikadun puolelta ja Levoninkadun puolelta tontille AK/s 15. Vaasan Vesi ei rakenna vesihuoltoa kustannuksellaan LV-1 alueelle eikä mahdolliselle katuaukiolle/torille.

Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Alla kuvakaappaus perustettavasta rasitealueesta ja Pättille tulevista ja lähtevästä putkista.



VASTINE:

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

Kaupunki ja Vaasan Vesi kävivät 10.6.2025 läpi kaavan tarvittavat rasitelinjat: Luonnosvaiheen kaavakarttaa on muutettu kaavaehdotukseksi niin, että mereltä tuleva viemäriputki ei sijoitu torialueelle. Salmikadulla oleva jätevesiputki sijoittuu katualueelle, eikä se tarvitse erillistä merkintää.

1.6 Vaasan Sähkö Oy, Kaukolämpö 24.4.2025

Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan ak1131 uudet kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Lisäksi asemakaavan tulee mahdollistaa alueellisen jäähdytysratkaisun rakentamisen Pättin lämpölaitoksen lämpöpumppuja hyödyntäen.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi. Kaavoitus kannattaa kaukolämmön ja kaukokylmäjärjestelmän rakentamista alueelle, eikä sille ole kaavallista estettä. Järjestelmän mahdollistaminen ei edellytä erillistä kaavamääräystä.

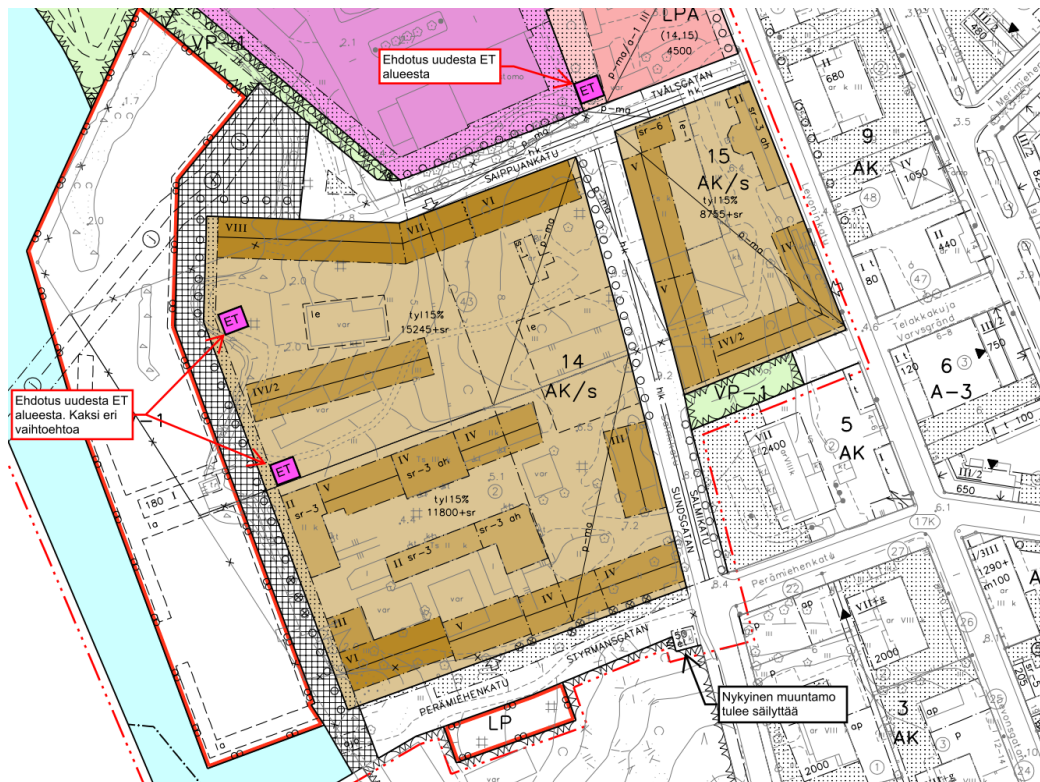
1.7 Vaasan Sähköverkko Oy 1.4.2025

Korttelialueilla 14, 15 ja LPA (14, 15) sähkötehon tarve tulee olemaan suuri. Muuntamoiden rakentaminen alueelle tulisi mahdollistaa kaavassa. Liitteenä ehdotukset kahdesta ET-alueesta. Toiselle alueelle kaksi eri vaihtoehtoa.

Lisäksi olisi hyvä mahdollistaa muuntamoiden rakentaminen myös osoitettujen alueiden ulkopuolelle yleismääräyksissä. "Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoi-keuden lisäksi alueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)".

Vaasan Sähköverkolla on alueella KJ-kaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen. Johtorasitteen laajuus on 1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä. Alla kuva Vaasan Sähköverkon kaapeleista.

Lausunnon liite tarvittavista ET-alueista:



Lisäksi lausunnon liitteenä on johtorasitteista kaksi karttakuvaa sekä dwg-tiedosto.

VASTINE:

Vaasan kaavoitus on neuvotellut Vaasan Sähkön kanssa tarvittavista muuntamopaikoista, jotta ne sijoittuisivat mahdollisimman järkevästi sekä teknisten vaatimusten sekä näkymien kannalta. Muuntamoja ei ole perusteltua sijoittaa rantaan, parhaan merinäköalan tielle.

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. Muuntamoita on mahdollista sijoittaa kaava-alueelle myös toisaalle tarkemman suunnittelun ja yhteisen sopimisen periaatteilla ilman erillistä kaavamääräystä. Lausunnon liitekartoilla olevia johtoja ei ole tarpeen osoittaa erillismerkinnällä kaavakartalla.

1.8 Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes

8.4.2025

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavasta.

Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukesin valvonnassa oleva laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava Vaasan kaupungin Pättin jätevedenpuhdistamo sijaitsee kaavamuutosalueella.

Tukes on antanut kaavamuutoksen osaamis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon (Tukes 5819/03.00.02/2023 / 08.06.2023), jossa on todettu, että laitoksen riskit liittyvät pääasiassa metanolin käsittelyyn ja varastointiin, sekä lietteen käsittelyssä mahdollisesti syntyvän metaanin muodostumiseen ja että laitoksen räjähdysuojasiasiakirja on päivityksessä lietteen käsittelyn osalta.

Toiminnanharjoittaja on toimittanut Tukesille selvityksen 16.6.2023 (Tukes 8888/03.03/2022) jonka mukaan laitoksen lietteenkäsittelytilojen räjähdysvaaran arviointia on päivitetty, eikä lietteenkäsittelytiloja enää tilaluokitella.

Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella laitoksen onnettomuusvaikutukset eivät ulotu puhdistamoalueen ulkopuolelle.

Osana kaavan luonnosvaiheen lausuntopyyntömateriaalia on esitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palautteet ja vastineet niihin. Vastineen mukaan Vaasan veden laajennustarpeet on huomioitu kaavoituksessa (viranomaisneuvottelu 16.6.2023).

Tukes ei näe estettä suunnitellulle kaavamuutokselle.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.9 Telia Finland Oyj

26.3.2025

Teliällä ei ole verkkoja otsikon mukaisella asemakaavalla.

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

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.10 Erillisverkot Oy

28.3.2025

Viitaten lausuntopyyntöönne 25.3.2025 koskien asemakaavaa Rahkolan ja Saippuan ranta Vaasan kunnassa. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

2.1 Palosaaren asukasyhdistys ry – Brandö stadsdelsförening rf 24.4.2025

Kyseinen asemakaavan muutos on uudelleen esillä Korkeimman hallinto-oikeuden palautettua asian uudelleen käsittelyyn perusteena puutteelliset hajuhaitta-analyysit.

Aluehallintovirasto on nyttemmin teettänyt uudet hajuhaitta-analyysit, joihin myös alueen asukkaat ovat voineet asukasyhdistyksen tavoin osallistua ja raportoida havainnoistaan. Päättin puhdistamo on parannellut jätteenkäsittelyprosesseja. Kaupungin kaavoituksen mukaan näyttää siltä, että hajuhaittaa on voitu rajoittaa vallitsevan normin mukaiseksi. AVI sekä ELY-keskus vielä valmistelevat lopullista lausuntoa asiassa.

Kaupungin kaavoitus järjesti asiaa koskevan infotilaisuuden 14.4.2025, johon osallistui myös yhdistyksen hallituksen jäseniä. Yhdistyksen edustajat ovat käyneet neuvottelemassa asiasta valmistelevan kaavoitusarkkitehdin Oliver Schulte-Tiggessin kanssa 16.4.2025.

Hajuhaitta-asia

Hajuhaitta-asian osalta yhdistys toteaa, että hajuhaittakokemus vaihtelee vuodenajasta, tuulen voimakkuudesta ja suunnasta riippuen. Vaikuttaa siltä, että pahin epämiellyttävän hajun kokemus asutuksessa ajoittuu kesäkuukausiin. Tältä osin yhdistys toteaa Korkeimman hallinto-oikeuden asiassa tekemän ratkaisun edellyttävän lisäselvityksiä asiassa. Mikäli viranomaislausunnot (AVI ja ELY) tukevat tarkistettua asemakaavanuutosta, ei Palosaaren asukasyhdistys ry:llä ole huomauttamista. Mikäli em viranomaistahot edellyttävät lisäselvityksiä tai aluerajauksia, on asukasyhdistys asian osallisena myös valmis osallistumaan suunnitteluun.

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 kortteli-alueilla, sillä hajun viitearvona käytetyt tasot eivät ko. asuinkortteleissa ylity.

Viranomaiset (viranomaisneuvottelu 18.6.2025) ovat myös todenneet, että hajuselvitys on tehty laadukkaasti ja riittävän kattavasti. Uusille hajuselvityksille suhteessa kaavan sallimaan asuinrakentamiseen ei ole tarvetta.

Tehdasrakennus, saippuatehdas

Yhdistyksen puolelta em yleisötilaisuudessa korostettiin mm "Palosaaren hengen" säilyttämistä alueella. Kun kohteen rakennukset ovat massiivisia, on käytettävissä vain harvoja "hengen" säilyttämisen keinoja. Neuvottelu kaavoitusarkkitehdin kanssa todettiin, että mikäli aiempi yhdistyksen esitys säilyttää myös tehdasrakennuksesta puolet harrastus- ja asumispalvelutiloina (pesula, varastot, nikkarointitilat jne) voisi onnistua, kaupunki voisi vuorostaan asemakaavassa kompensoida tämän tontinomistajalle, niin että sitä ei laskettaisi varsinaiseen rakennusoikeuteen. Yhdistys pitää asiaa hyvänä ja toteuttamiskelpoisena. Päättin hajuvaikutusalue siirtyisi kauemmaksi tulevista asuntorakentamisesta.

Yhdistys toteaa, että Saippuatehtaan tehdasrakennuksella on verrokkina vastaavanlainen ja samanikäinen rakennus Vaasan leipätehdas keskustassa. Sen on Voas korjannut 1990-luvulla opiskelija-asunnoiksi, sauna- ja kokoustilaksi, teatteritilaksi ja ravintolatilaksi. Kustannukset olivat hyvin edullisia vastaten ns ara-kustannustasoa. Ara toimi myös kohteen rahoittajana.

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.

Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

Yhdistyksen puolelta on kiinnitetty huomiota myös alueen tulevaan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin. Nykytilanne koetaan häiritseväksi useissa lähistön taloyhtiöissä. Yhdistys esittääkin vielä selvitettäväksi vaihtoehtoisia keinoja, joilla pysäköintiin liittyviä ongelmia voitaisiin ratkaista alueella. Asia koskee myös alueella toimivia oppilaitoksia, joten olisi tärkeää saada myös ne mukaan pohtimaan ratkaisuja. Vaikka tilanne koskee vain aktiivi opiskelu kausia vuodessa, koetaan se toisaalta kiusalliseksi. Varsinkin, kun Saippuan - Rahkolan alueelle on tulossa uusia asuntoja 35.000 k-m² eli noin 700 asuntoa, muodostuu liikenne ja pysäköinti entistä haastavammaksi. Yhdistys on valmis osallistumaan asian ratkaisemiseen.

VASTINE:

Alueelle on varattu riittävästi pysäköintitilaa (pysäköintilaitos (LPA), maanalainen pysäköinti korttelialueiden alla) suhteessa uudisrakentamiseen.

Väestösuojat ja niiden hyötykäyttö

Yhdistys toteaa, että alueen toteutuksessa on harvinainen tilaisuus toteuttaa Vaasassa väestösuojat yhteishankkeena ja ottaa ne monipuoliseen hyötykäyttöön harrastustiloina. Kyse on pakollinen 2 % osuus rakennusoikeuspinta-alasta eli tässä tapauksessa 700 km². Se on varsin paljon. Tiloja voidaan lain mukaan muunnella varsin vapaasti myös maan päälle.

Vaasassa Teeriniemen asuntoalueen rakentaminen on toteutettu keskitetyn väestösuojan mallilla. Siellä saatiin samalla hyvät sisäliikunta- ja harrastustilat alueen asukkaille sekä muille seuroille ja yhdistyksille.

Tässä hankkeessa, kun toteuttaja on yksi rakennusliike, ei olisi liian monimutkaista hallinnollisesti toteuttaa yhteistilana väestösuojat. Useita esimerkkejä löytyy myös Helsingissä, jossa pääsääntönä on monipuoliset harrastustilat osana yhteistä väestösuojaa.

Palosaaren asukas yhdistys ry on valmis osallistumaan asiaan liittyvään suunnitteluun.

Tämä voisi kasvattaa hyvää ja positiivista "Palosaaren henkeä" alueella.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi kortteleiden tarkempaa jatkosuunnittelua varten.

2.2 Bostadsbolaget Levonsgatan 1-5 Ab

24.4.2025

Vi vill börja med att tacka för den nya planen för Tvålfabriksområdet och för att Planläggningen har beaktat bostadsbolagets synpunkter på den tidigare versionen. De justeringar som nu gjorts – såsom att sänka byggnadernas höjd, flytta in det planerade parkeringshuset från gatan och planera in träd och grönska längs fasaden – är mycket uppskattade och gör det lättare för oss att leva med projektet.

Som helhet anser vi att den reviderade planen är lyckad, särskilt eftersom Tvålfabrikens torn bevaras. Det bidrar till att lyfta fram områdets historia och bevarar ett välbekant landmärke. Vi ser fram emot att området utvecklas till ett tryggare, levande och välskött stadsrum.

Vi vill dock framföra ett ytterligare önskemål som har lyfts av flera av bostadsbolagets invånare. Det gäller placeringen av det planerade parkeringshuset i relation till Tvålgatan och Levonsgatan.

Vi föreslår att början av Tvålgatan, där den möter Levonsgatan, görs bredare med hjälp av planteringar. Vidare önskar vi att parkeringshuset placeras i linje med den utskjutande delen av byggnaden på Levonsgatan 1-3 A, snarare än mitt emot häcken som löper mellan bostadsbolagets två hus. Parkeringshuset kan istället förlängas bakåt mot stranden och en av reningsverkets byggnader så att p-huset och verkets byggnader tillsammans bildar en sammanhängande "mur" som fungerar både som luktskydd och utsiktsskydd för de nya bostadshusen.

För Levongsgatan 1- 3 innebär denna justering skulle utsikten från flera av våra balkonger förbli luftigare, mer av landskapet och himlen skulle fortsatt vara synligt, och de boende på de översta våningarna skulle kunna behålla den sjöglimt som idag finns. Detta påverkar i hög grad boendekvaliteten och värdet på våra bostäder. Alla parter vinner på den här lösningen både nuvarande och kommande invånare samt byggbolaget.

En sådan placering skulle dessutom förbättra trafikflödet vid infarten till våra fastigheter. Om början av Tvålgatan breddas och parkeringshuset dras tillbaka något, får fordon – särskilt större fordon som flyttbilar, sopavhåtningsbilar och utryckningsfordon – bättre svängutrymme. Det minskar risken för trånga passager och ökar både säkerheten och framkomligheten för alla som rör sig i området.

Vi bifogar bilder som visar nuvarande utsikt med markeringar för den placering vi föreslår.

Lausunnon suomennos tekoälyä (RamGPT) käyttäen:

Haluaisimme aluksi kiittää Saippuatehtaan uudesta suunnitelmasta sekä siitä, että suunnittelussa on huomioitu asunto-osakeyhtiön näkemykset edellisestä versiosta. Nyt tehdyt muutokset – kuten rakennusten korkeuden alentaminen, suunnitellun parkkitalon siirtäminen kadulta sekä puiden ja vihreän kasvillisuuden suunnittelu julkisivun varrelle – ovat erittäin arvostettuja ja helpottavat meidän elämistä projektin kanssa.

Kokonaisuutena pidämme tarkistettua suunnitelmaa onnistuneena, erityisesti koska Saippuatehtaan torni säilytetään. Tämä auttaa korostamaan alueen historiaa ja säilyttää tutun maamerkin. Odotamme innolla, että alue kehittyy turvallisemmaksi, elävämmäksi ja hyvin hoidetuksi kaupunkitilaksi. Haluaisimme kuitenkin esittää vielä yhden toiveen, jonka useat asunto-osakeyhtiön asukkaat ovat nostaneet esiin. Tämä koskee suunnitellun parkkitalon sijaintia suhteessa Tvålgataniin ja Levongataniin.

Ehdotamme, että Saippuankadun alkuosa, jossa se kohtaa Levoninkadun, tehdään leveämmäksi istutusten avulla. Lisäksi toivomme, että parkkitalo sijoitetaan linjaan Levongatan 1–3 A:n rakennuksen ulkonevan osan kanssa, mieluummin kuin vastapäätä pensasaitaa, joka kulkee asunto-osakeyhtiön kahden talon välillä. Parkkitaloa voidaan sen sijaan pidentää taaksepäin rannalle ja yhden puhdistamon rakennuksista niin, että p-talo ja puhdistamon rakennukset yhdessä muodostavat yhtenäisen ”muurin”, joka toimii sekä hajusuojana että näkösuojana uusille asuintaloille.

Levongatan 1–3 osalta tämä muutos tarkoittaisi sitä, että useiden parvekkeidemme näkymät säilyisivät ilmavampina, enemmän maisemaa ja taivasta olisi edelleen nähtävissä, ja ylimpien kerrosten asukkaat voisivat säilyttää nykyisen järvinäkymän. Tämä vaikuttaa suuresti asumislaatuun ja asuntojemme arvoon. Kaikki osapuolet hyötyvät tästä ratkaisusta – sekä nykyiset että tulevat asukkaat sekä rakennusyhtiö.

Tällainen sijainti parantaisi myös liikennevirtausta kiinteistöjemme sisääntulossa. Jos Saippuankadun alkuosa levennetään ja parkkitalo siirretään hieman taaksepäin, ajoneuvot – erityisesti suuremmat ajoneuvot kuten muuttoautot, jätteenkuljetusautot ja pelastusajoneuvot – saavat paremmat kääntymistilat. Tämä vähentää ahtaita kulkuväyliä ja lisää turvallisuutta ja saavutettavuutta kaikille, jotka liikkuvat alueella.

Liitämme kuvia, jotka näyttävät nykyisen näkymän merkinnoilla ehdottamallemme sijoitukselle.



VASTINE:

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on muutettu niin, että kaavaehdotuksessa Levoninkadun ja pysäköintitalon (LPA) rakennusalueen väliin jää leveä, noin 13-14 metriä leveä istutusalue. Istutusalueelle on osoitettu näkymävaikutusten minimoimiseksi istutettavaksi puurivistö.

2.3 Mielipide 3

24.3.2025

Pyysitte mielipidettä kaavaluonnokseen ak1131. Mielipiteeni on kielteinen. Pidän alueesta nykyisellään. Merimuseon ja Rahkolan välissä Perämiehenkadun jatkeella on palosaaren länsirannan ainoa hyvä reitti jäälle kulkemiseen talvella. Se tuhoutuisi noissa suunnitelmassa.

VASTINE:

Alueen muutos asumiseen perustuu Vaasan yleiskaava 2030:n ohjausvaikutukseen. Vaasan kaupungin tavoitteena on lisätä asumista Palosaarella, Rahkolan ja Saipuan tonteilla.

Jäälle pääsy on jatkossa mahdollista järjestää mm. Perämiehenkadun kautta.

3 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 haluttiin varattavan riittävästi 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. pyöräily ja kanoottien säilytys. Hajuhaitasta tuli yksi kommentti.

4 LIITTEET

Liite 1.

Vaasan Veden lausunto Saippua-Rahkola kaavaan liittyviin kysymyksiin, 14.8.2025

V A A S A . V A S A .

VAASAN VESI VASA VATTEN

14.8.2025

VAASAN VEDEN LAUSUNTO SAIPPUA-RAHKOLA KAAVAAN LIITTYVIIN KYSYMYKSIIN

Asia:

Vaasan Pättin jätevedenpuhdistamon viereisen Saippua-Rahkola alueen kaavan päivittäminen on käynnissä ja ELY-keskus on pyytänyt tarkennuksia Vaasan jätevedenpuhdistamon nykyiseen ja tulevaan toimintaan liittyen.

Kysymykset:

Tulevan kapasiteetin lisääntymisen vaikutus hajuhaittoihin

Pättin jätevedenpuhdistamon toiminta-alueella sijaitsevien kotitalouksien määrän odotetaan tulevaisuudessa kasvavan, jolloin myös puhdistamolla käsiteltävän jätevesivirtaaman odotetaan lisääntyvän.

Alla on esitetty jätevedenpuhdistamon mitoitusvirtaamat sekä vuosittaiset toteutuneet kuormitusmäärät.

Mitoitus	2030	2024	2023	2022	2021	2020
AVL	72 857	65 408	41 729	45 429	53 986	65 571
Qkesk, m3/d	25 500	18 974	17 885	18 196	19 246	20 663
BOD7-ATU, kg/d	5 100	4 581	2 921	3 008	3 521	4 590
CODcr, kg/d	12 000	10 789	7 537	7 628	8 653	10 534
Kiintoaine, kg/d	6 800	7 001	4 146	4 388	4 606	6 465
Kok. N, kg/d	1 100	1 062	860	857	893	1 063
Kok. P, kg/d	170	149	106	111	120	141

Vaikka toteutuneet kuormitukset ovat lähellä laitoksen mitoitusarvoja, on puhdistamon oman kokemuksen mukaan kuormituksen kasvussa vielä varaa.

Tällä hetkellä puhdistamolla on kaksi esiselkeytysallasta. Esiselkeytysaltaat vähentävät laitokselle tulevaa kuormitusta jopa odotuksia paremmin (jopa 60 %), jonka vuoksi toista esiselkeytysallasta kyetään pitämään tasausaltaana. Lisäksi sekä ilmastusaltaissa että jälkiselkeytysaltaissa on osa altaista ollut vuosittain poissa käytöstä sekä remontin että altaiden pesun aikana tulosten heikentymättä. Esimerkiksi vuonna 2024 20 % ilmastusaltaiden kapasiteetista oli poissa käytöstä koko



Vaasan Vesi • Vasa Vatten

PL 701, 65101 Vaasa • PB 701, 65101 Vasa
Valimontie 2 B, 65100 Vaasa • Gjuterivägen 2 B, 65100 Vasa
Puh. • Tfn. +358 6 325 1111
vaasanvesi@vaasa.fi

14.8.2025

kesän ajan (huhti-lokakuu) ilmastimien vaihdon vuoksi. Myös jälkiselkeytysaltaiden kapasiteetista oli samana vuonna poissa käytöstä 20-30 % koko kesän ajan huoltotoimenpiteiden vuoksi. Tästä huolimatta lähtevän jäteveden analyysituloksissa ei havaittu minkäänlaista laatupoikkeamaa.

Vaasan Vedellä on varauduttu kotitalousjätevesien määrän kasvuun, eikä sen oleteta aiheuttavan ongelmia jätevedenpuhdistamon toiminnalle. Kotitaloudesta peräisin olevan jäteveden ei odoteta aiheuttavan myöskään lisääntyvää hajuhaittaa jätevedenpuhdistamon ympäristöön.

Lisääntyvien teollisuusjätevesien vaikutus puhdistamosta aiheutuviin hajuhaittoihin

Vaasan Vedellä on Yleisissä toimitusehdoissaan raja-arvot ja rajoitukset viemäriin johdettaville jätevesille. Kun näissä rajoituksissa pysytään, oletetaan jäteveden olevan hallittavissa sekä jätevesien puhdistuksen että niistä aiheutuvien hajujen osalta.

Teollisuuslaitosten, jotka poikkeavat näistä raja-arvoista tai ovat jätevesimääriltään suuria, oletetaan kuuluvan ympäristöluvan piiriin. Tässä yhteydessä ELY ja puhdistamo käyvät vuoropuhelua puhdistamon jätevesien vastaanottokyvystä. Mikäli puhdistamolla ei ole kapasiteettia vastaanottaa teollisuudesta peräisin olevia jätevesiä tai niiden raja-arvot poikkeavat toimitusehdoista, tullaan teollisuusjätevesille vaatimaan joko jätevesien esikäsittelyä tai omaa jätevesien käsittelyprosessia. Vaasan Vedellä on myös oikeus olla vastaanottamatta jätevesiä, joiden arvioidaan olevan puhdistamon toiminnalle haitallisia.

Hajunpoistotarkaisujen riittävyys laitoksella

Hajunpoistotarkaisuihin on puhdistamolla kiinnitetty viime vuosina huomiota enenevissä määrin. Hajunpoistotarkaisuja on laitoksella lisätty vuodesta 2024 lähtien ja suuret rakennusten hajunpoistotarkaisut tullaan toteuttamaan vuosien 2025–2027 aikana. Hajunpoistotarkaisuja lisätään tarpeellisiin kohteisiin.

Tulevan jäteveden laadulla saadaan hallittua hajuja, joten tulevan jäteveden laatupoikkeamissa palataan teollisuusjätevesien osalta sekä toimijoiden ympäristölupiin että Vaasan Veden Yleisiin toimitusehtoihin.



Vaasan Vesi • Vasa Vatten

PL 701, 65101 Vaasa • PB 701, 65101 Vaasa
 Valimontie 2 B, 65100 Vaasa • Gjuterivägen 2 B, 65100 Vaasa
 Puh. • Tfn. +358 6 325 1111
vaasanvesi@vaasa.fi

14.8.2025

Mikroepäpuhtauksien poisto jätevedenpuhdistamolla tulevaisuudessa

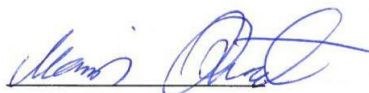
Jätevesidirektiivin tulevat vaatimukset eivät ole jätevedenpuhdistamon osalta vielä selvillä. Direktiivin mukaan mikroepäpuhtauksien poisto tullaan vaatimaan yli 150 000 avl:n laitoksilta. Pienempien, 10 000–150 000 avl:n laitoksille vastaava velvoite vaaditaan riskiperusteisesti, mikäli vastaanottavaan vesistöön kohdistuu haittaa. Pättin jätevedenpuhdistamo kuuluu viimeisenä mainittuun avl-ryhmään.

Jätevesidirektiivi on tällä hetkellä siirretty jäsenmaille, jotka aloittavat direktiivin vaatimusten siirtämisen kansalliseen lainsäädäntöön. Kansallinen toimeenpano määrittelee, miten direktiivin uudet tiukemmat velvoitteet, kuten ravinteiden ja mikroepäpuhtauksien poisto sekä energianeutraaliuden saavuttaminen, toteutetaan.

Mikäli Pättin jätevedenpuhdistamo liitetään riskiperusteisiin laitoksiin, tulee jätevedenpuhdistamolla siirtymävaihe, jolloin mikroepäpuhtauksien poisto tulee toteuttaa aikaisintaan vuonna 2033 ja viimeistään vuonna 2045. Tässä tapauksessa jätevedenpuhdistamolla aletaan pilotoida parasta mahdollista toteuttamistapaa / prosessia mikroepäpuhtauksien poiston toteuttamiselle.

Ravinteiden poiston osalta jätevesidirektiivi ei tuo muutoksia nykyisiin vaatimuksiin.

Vaasassa, 14.8.2025



Maria Koivisto
Käyttöpäällikkö



Vaasan Vesi • Vasa Vatten

PL 701, 65101 Vaasa • PB 701, 65101 Vaasa
Valimontie 2 B, 65100 Vaasa • Gjuterivägen 2 B, 65100 Vasa
Puh. • Tfn. +358 6 325 1111
vaasanvesi@vaasa.fi