

Projekt

VASA STAD

RAHKOLA OCH TVÅLFABRIKENS STRAND, ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ärende:

RESPONS I PLANENS BEREDNINGSSKEDE (UTKASTSKEDE) OCH BEMÖTANDE AV DEN

1.9.2025/MI

Materialet i beredningsskedet (utkastskedet) i anslutning till detaljplanen för Rahkola och tvålfabrikens strand var offentligt framlagt för respons under tiden 26.3–24.4.2025.

I det följande behandlas de utlåtanden (10 st.) och åsikter (3 st.) som inkom under planutkastskedet samt bemötanden av dem. Punkt 3 är en sammanfattning av den respons som gavs under mötet för allmänheten i beredningsskedet.

1	UTLÅTANDEN:	2
1.1	NTM-centralen i Södra Österbotten	2
1.2	Österbottens Förbund	8
1.3	Museiverket	8
1.4	Österbottens museum	9
1.5	Vasa Vatten	11
1.6	Vasa Elektriska Ab, Fjärrvärme	12
1.7	Vasa Elnät Ab	12
1.8	Säkerhets och kemikalieverket Tukes	13
1.9	Telia Finland Abp	13
1.10	Suomen Erillisverkot Oy	13
2	ÅSIKTER	14
2.1	Palosaaren asukasyhdistys ry – Brandö stadsdelsförening rf	14
2.2	Bostadsbolaget Levonsgatan 1-5 Ab	15
2.3	Åsikt 3	16
3	MÖTE FÖR ALLMÄNHETEN I BEREDNINGSSKEDET 14.4.2025	17
4	BILAGOR	17

1 UTLÅTANDEN:

1.1 NTM-centralen i Södra Österbotten 24.4.2025

I början av utlåtandet återges information planen.

Myndigheternas samråd i det inledande skedet hölls 16.6.2023. I fråga om luktolägenheter hölls även arbetsmöten 21.2.2023 och 6.9.2023. Dessutom har NTM-centralen 7.6.2023 gett ett utlåtande om programmet för deltagande och bedömning. NTM-centralen har i sitt utlåtande framfört kommentarer om bland annat översvämningsskydd, naturvård, dagvattenhantering, sura sulfatjordar reningsverkets luktolägenheter samt kulturmiljön. NTM-centralen konstaterar följande om utkastet till detaljplan.

Trafikmiljön

I fråga om trafikmiljön har NTM-centralen inget att anmärka på planprojektet.

Översvämningsskydd och dränering

Den lägsta byggnadshöjden i detaljplaneområdet ska beaktas i planeringen. I handbokena *"Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla"* (Parjanne A, Huokuna M, 2014), beskrivs det hur man ska räkna ut den lägsta byggnadshöjden. När man räknar ut den lägsta byggnadshöjden ska man även beakta marginalen för vågbildning. Ett utlåtande om den lägsta byggnadshöjden vid byggande på havskusten kan vid behov begäras av Meteorologiska institutet.

BEMÖTANDE:

Vasa stad har begärt och (10.6.2025) erhållit ett utlåtande från Meteorologiska institutet. Följande har lagts till bland de allmänna bestämmelserna i planförslaget: Lägsta tillåtna bygghöjd för konstruktioner som inte får bli våta är +2.8 (N2000).

Grundvattenskydd

Inga kommentarer om skyddet av grundvattnet.

Naturvård

NTM-centralen konstaterar att fladdermöss hör till arterna i bilaga IV till habitatdirektivet. De arter som nämns i bilaga IV till habitatdirektivet är arter som kräver strikt skydd. Föröknings- eller rastplatser för individer av en djurart som kräver strikt skydd får inte förstöras eller försämrats. Innan byggnader rivs ska det kontrolleras att de inte omfattar några föröknings- eller rastområden för fladdermöss. NTM-centralen kan på ansökan bevilja undantag från bestämmelserna om artskydd med stöd av villkoren i 83 § i naturvårdslagen (9/2023).

NTM-centralen konstaterar också att till exempel svalornas bon tolkas som permanenta boplatser där man även ska ansöka om tillstånd för undantag för rivning av byggnader, även om byggnaden rivs utanför häckningssäsongen. Under häckningstiden är alla fågelarter fredade.

BEMÖTANDE:

Följande har lagts till bland de allmänna bestämmelserna i planen:

"Innan befintliga byggnader inom planområdet rivs ska det utredas om det i byggnaderna förekommer arter som är skyddade enligt naturvårdslagen (49 § och 61 §), såsom föröknings- eller rastplatser för fladdermöss eller svalbon. Om skyddade arter påträffas ska åtgärder vidtas i enlighet med naturvårdslagen med nödvändiga myndighetsåtgärder och tillstånd."

En separat utredning av fladdermöss och svalor anses inte behövas i detta skede, eftersom förekomsten av fladdermöss och fåglar i området kan variera år från år. Det förnuftigaste är att reda ut situationen i samband med bygglov och/eller rivningstillstånd.

Övervakning av industri och avfallshantering

Gruppen för övervakning av industri och avfallshantering ber att uppmärksamhet ska fästas vid att de planerade korrigerande åtgärderna för att minska lukter hinner genomföras i avloppsreningsverket och att deras genomslagskraft för att uppfylla kraven på boende ska kunna säkerställas innan planändringen godkänns.

Enligt gällande miljötillståndsbeslut för Påttska reningsverket ska ändringarna i slambehandlingen göras senast 31.12.2024 och i förbehandlingen och försedimenteringen göras senast 31.12.2025. En förlängning av tiden för de korrigerande åtgärderna har sökts hos tillståndsmyndigheten enligt följande: de återstående åtgärderna för slambehandlingen fram till 31.12.2025, åtgärderna för förbehandlingen fram till 31.12.2026 och åtgärderna för försedimenteringen fram till 31.12.2027. Handläggningen av förlängningen av tidsfristen pågår.

BEMÖTANDE:

Enligt den senaste luktutredningen finns det i fråga om lukt inga hinder för bostadsbyggande på Tvålens och Rahkolas tomter enligt den nu utarbetade planen. Kraven som gäller hälsa, säkerhet och trivsel i 54 § i lagen om områdesanvändning (Krav på detaljplanens innehåll) uppfylls i de AK/s-kvartersområden som anvisats i planen, eftersom de nivåer som tillämpats som referensvärdena på lukt inte överskrids i dessa bostadsområden.

Myndigheterna (myndigheternas samråd 18.6.2025) har också konstaterat att luktutredningen har gjorts på ett förstklassigt sätt och att den är tillräckligt täckande. Det finns inget behov av nya luktutredningar i förhållande till det bostadsbyggande som planen tillåter.

Utifrån 2024 års luktutredning kan man konstatera att verksamheten vid Påttska reningsverket inte medför väsentliga eller betydande olägenheter i form av luktutsläpp för boendetrivseln i de nya bostadskvarter som anvisas i planen eftersom den senaste luktutredningen visar att det allmänt tillämpade gränsvärdet 3 HY/m³ inte överskrids i områdena (s.k. frekvenskartor). Lukten är inte heller hälsovådlig.

Dessutom innehåller planen försiktighetsprinciper för att minimera luktläget i fråga om ny bebyggelse: Balkongerna i byggnaderna mitt emot Påttska reningsverket ska inglasas och tilluften till luftkonditioneringen ska tas från byggnadens södra sida, det vill säga från motsatta sidan i förhållande till reningsverket.

Luktutsläppen från Påttska reningsverket kommer i fortsättningen också att minska ytterligare i och med att åtgärdsprogrammet för att minska utsläppen vid reningsverket slutförs. I och med de åtgärder som vidtas vid reningsverket är risken för en försämring av luktläget inte realistisk.

I slambyggnaden har redan 2024 vidtagits följande åtgärder för att begränsa luktspridningen:

- *Lyftdörren i siloutrymmet byttes våren 2024 ut mot en ny, ännu tätare dörr.*
- *Våren 2024 modifierades slamflaket så att slam kan lastas på bilen med dörren stängd.*
- *På båda sidor om lyftdörren i silorummet installerades under sommaren 2024 lufttridåer som förhindrar att luftmassa och lukt kommer ut utanför byggnaden.*

Enligt uppgifter från Vasa Vatten kommer reningsverket att vidta följande åtgärder enligt miljötillståndsbeslutet:

- *År 2025 åtgärder för att avlägsna lukt från slambehandling, entreprenaden inleds hösten 2025.*
 - *gamla ventilationssystem saneras*
 - *det gamla aktivkolfiltret rivs och i dess ställe monteras ett nytt och större aktivkolfiler*

- objektspecifik luktborttagning
- År 2026 åtgärder för att avlägsna lukt från förbehandling i enlighet med miljötillståndsvillkoren:
 - gamla ventilationssystem saneras
 - nytt aktivkolfilter byggs
 - objektspecifik luktborttagning
 - År 2026 görs en luktutredning vid reningsverket i enlighet med miljötillståndet.
- År 2027 åtgärder i anslutning till försedimentering:
 - separata aktivkolfilter byggas i vardera bassängen
 - objektspecifik luktborttagning

Övervakningsgruppen begär också att man ska se till att det finns beredskap för tillräcklig kapaciteten vid Påtts avloppsreningsverk allteftersom avloppsvattenbelastningen ökar. Exempelvis är redan 97 procent av kapaciteten för kväverening i drift (reningsverkets dimensionering 1 100 kg N/d, år 2024 var belastningen 1 066 kg N/d). I framtiden kan förutom bostadsbyggandet även fabriksområdet GigaVaasa öka belastningen på reningsverket. I och med det nya direktivet om rening av avloppsvatten från tätbebyggelse kan även reningskraven bli strängare (avlägsnande av mikroföroreningar). Det bör observeras att placeringen av ytterligare bebyggelse mycket nära reningsverket kan äventyra utvecklingen av reningsverkets verksamhet på den nuvarande platsen. På motsvarande sätt, om luktolägenheter förekommer i det nya bostadsområdet, kan avloppsreningsverket bli tvunget att göra fler utredningar och även vidta fler korrigerande åtgärder för att förebygga eventuella luktolägenheter.

BEMÖTANDE:

Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklingen av området (se Vasa Vattens utlåtande i detta dokument punkt 1.5). Dessutom har man 14.8.2025 fått ett utlåtande från Vasa Vatten där det konstateras att det fortfarande finns marginal för ökad belastning vid Påttska reningsverket (se bilaga 1).

Tillsyn över vattenlagen

I planförslaget anvisas områden där det är tillåtet att placera bryggor och konstruktioner med anknytning till båtliv och verksamheter vid havsstranden. Tillsynsmyndigheten för vattenlagen påpekar att det finns bestämmelser om bryggornas utförande och tillståndsbehov i vattenlagen och att ett eventuellt tillståndsbehov inte kan kringgåas genom planbestämmelser. Behovet av tillstånd för bryggor och andra konstruktioner som planeras för ett vattenområde ska kontrolleras hos den statliga tillsynsmyndigheten.

BEMÖTANDE:

Antecknas för kännedom. Ärendet har skrivits in i planbeskrivningen.

Förorenad mark

En undersökning av graden av förorening som gjordes på området år 2014 samt ett behov av riskbedömning och sanering av förorenad mark innan byggandet har nämnts i planbeskrivningen.

Kulturmiljö och byggnadsskydd

Södra delen av planeringsområdet hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). I planutkastet anvisas en del av de gamla byggnaderna på Rahkolas och Tvåläns fabriksområde med beteckningen sr-3, för vilken det i planbestämmelsen anges att byggnaden ska skyddas. "Byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om åtgärder som strider mot detta mål tidigare har vidtagits i byggnaden, ska man i samband med reparationsarbeten försöka reparera byggnaden på ett sätt som lämpar sig för stilen." Även i beskrivningen av planutkastet konstateras att fabriksområdet Rahkola och Tvålen som helhet är byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värdefullt.

Vidare konstateras att värdena i denna helhet ska beaktas i planeringen av området samt i kommande ändrings- och reparationsarbeten.

I planutkastet har västra delen av Sundsgatan, som hör till RKY-området, planbeteckningen AK/s (kvartersområde för bostadsvåningshus där hänsyn bör tas till den kulturhistoriska miljön och naturmiljön ifråga om såväl byggnadernas yttre som planeringen av utomhusutrymmena). Planbestämmelsen ger bra utgångspunkter och den är viktig med tanke på områdets industrihistoria. Utifrån plankartan och illustrationerna verkar det dock som om området kommer att byggas som ett riktigt tätt kvartersområde för höghus med långa och ställvis höga byggnadsmassor.

Vid bedömningen av planens konsekvenser är det nödvändigt att ta ställning till huruvida man genom byggrätt och volymgestaltning av det slag som presenteras i utkastet kan trygga de värden som finns inom RKY-området. Dessutom verkar det utifrån illustrationerna som om syftet med de byggnader som anvisas i planutkastet med beteckningen sr-3 är att bygga till så att t.ex. funkisbyggnadernas särdrag kan vara på väg att försvinna, och därmed bli underordnade i fråga om volymgestaltning och formspråk i förhållande till nybygget. På grund av områdets kulturmiljövärden av riksintresse är det nödvändigt att i den fortsatta planeringen bättre beakta hur nybygget ska anpassas till det gamla byggnadsbeståndet som ska skyddas så att områdets historiska skiktning bevaras och inte försvinner i och med kompletteringsbygget.

BEMÖTANDE:

I fråga om RKY-området har konsekvensbedömningen i planbeskrivningen kompletterats till behövliga delar. Det har inte ansetts motiverat att minska byggrätten i planområdet, bland annat av följande orsaker:

Byggrätten i den nu utarbetade planen motsvarar helt byggrätten i den redan en gång godkända, men upphävda planen. Endast ett fåtal byggnaders våningshöjder har ändrats på grund av trivsels- och utsikterna i befintliga bostadshus som gränsar till planområdet, så den nu utarbetade planen är mer harmonisk i förhållande till boendetrivsels- för de boende i närmiljön. Att den tidigare planändringen upphävdes vid rättsbehandlingen berodde inte på byggvolymen, byggrätterna, områdets karaktär, skyddsbestämmelserna i planen eller de ändringar som berörde RKY-området. Måluppställningen för den plan som nu utarbetas är densamma som för den tidigare upphävda planen – domstolens beslut förutsatte preciseringar endast i luktutredningarna.

Detaljplanen för Rahkola och tvålfabrikens strand omfattar bara den lilla norra delen av det omfattande och skiktade hamn-, varvs- och fabriksområdet på Brändö (RKY), och utgör endast cirka 10 procent av hela RKY-området. Området för detaljplaneändringen gränsar i norr till verksamhetsmiljön för Påttiska reningsverket, som i fråga om den byggda kulturmiljön för närvarande inte är någon särskilt attraktiv granne till RKY:s värden. De nybyggen och de skyddade byggnader som möjliggörs av detaljplaneändringen för Rahkola och tvålfabrikens strand bildar en klar nordlig kant av RKY-området och håller verksamhetsmiljön för Påttiska reningsverket tydligt åtskilt från RKY-området.

Redan fram till idag har RKY-området på Brändö genomgått en kontinuerlig förändring:

- *Före slutet av 1700-talet var Brändö strand mycket lite bebyggd och nästan i naturtillstånd.*
- *I slutet av 1700-talet förde hamnbyggandet med sig magasin, skeppsbygge och några bostäder till området.*
- *I slutet av 1800-talet började även en industri växa fram i området, som till skala och byggnadssätt avvek starkt från de tidigare byggnaderna i området. Fram till 1980-talet följde industribyggandet i området såväl*

tidens funktionella behov som arkitektoniska trender, utan att skapa något särskilt band till områdets tidigare arkitektur.

- *Efter 1800-talets mitt förändrade det allt snabbare bostadsbyggandet i området omgivningen då nya bostadshus i rask takt trängde undan de anspråkslösa små arbetarbostäderna.*
- *Bostadsbyggandet förändrades vid gränsen till det nuvarande RKY-området då det under 1960–1970-talen upplevde nästa stora omvälvning och traditionellt bostadsbyggande från tidigare epoker i stor utsträckning fick ge vika för nya höghus. 1960-1970-talens höghusbyggande hade ingen som helst koppling till områdets tidigare arkitektur.*

Även på det centrala f.d. bomullsfabriksområdet av RKY-området har omfattande tillbyggnader gjorts och bomullsfabrikens gamla byggnadsbestånd har också byggts ut och fått fler våningar. Den lilla norra delen av RKY-området (som är föremål för den plan som nu utarbetas) tål med hänsyn till skiktningen väl den förändring av landskapet och tätortsbilden som planändringen medför. Den kraftigt bebyggda stranden är inget främmande element i den skiktade hamn-, varvs- och fabriksmiljön i RKY-området i Brändö.

Dessutom bör man komma ihåg att detaljplaneändringen för Rahkola och Tvålen är en klar förbättring i tätortsbilden jämfört med den ännu gällande detaljplanen, där området är reserverat för industriverksamheter (T). Nytt potentiellt industribyggande (vanligtvis stora, uttryckslösa hallar) skulle sannolikt inte motsvara miljövärdet i Brändö RKY-område.

Genom bostadsbyggandet i den nu utarbetade detaljplaneändringen (med beaktande av de faktorer som berör planbestämmelsernas arkitektur) går det att skapa ett enhetligt och stadsbildsmässigt högklassigt område, som ansluter sig väl till den skiktade kontinuiteten i RKY-området. Följande bestämmelser i den nu utarbetade planen gör den nya arkitekturen till en del av områdets historia:

- *Planområdets gamla byggnader har anvisats med beteckningen sr-3 som skyddade byggnader på basis av inventeringar, terrängsyn samt en helhetsbedömning. Följande byggnader har beteckningen sr-3: Tvålfabrikens kontorsbyggnad, två delar av den nordligare fabriksbyggnaden på Rahkola och den sydligare fabriksbyggnaden på Rahkola.*
- *Tvålfabrikens torndel har anvisats med beteckningen sr-6, vilket innebär att hela den delen av byggnaden ska bevaras. Dessutom har lotshuset vid Tvålen, som brann sommaren 2024, anvisats med beteckningen s-1, vilket innebär att ett minnesmärke/en konstruktion till minne av lotshuset ska byggas av grundstenarna till det.*
- *Beteckningen AK/s förutsätter att kvartersområdets kulturhistoriska och naturmiljö ska beaktas både i byggnadernas exteriör och vid planeringen av utomhusutrymmena. Bestämmelsen AK/s förutsätter vidare att fasadmaterialet i bostadskvarteren är puts, tegel eller trä.*
- *I de allmänna bestämmelserna föreskrivs följande: Området mellan lotshuset och stranden ska behandlas på ett sätt som respekterar lotshusets historiska läge och koppling till havet. De byggnadsytor som anvisas på platser för byggnader som ska rivas, ska bebyggas och genomföras så att de stöder och kompletterar den befintliga kulturmiljön. På området ska man använda 2 procent av byggrättens pris till konst. Av denna summa riktas 4 euro/m² vy till hela området och resten används till konst på tomter/i kvarter. Konst planeras och genomförs på både tomten/i kvarteret och på de allmänna områdena enligt ett separat konstprogram som tas fram för planområdet.*
- *Riktningen på takåsen har anvisats för alla nya byggnader och AK/s-bestämmelsen förutsätter att byggnaderna uppförs med sadeltak.*

- *Bestämmelsen för lekområdet (le-1) i kvarter 15 förutsätter att lekområdet ska planeras och anläggas med utnyttjande av områdets kulturhistoriska lämningar, såsom byggnadsgrunder, delar av byggnader som ska rivas m.m.*
- *De två små parkerna intill bostadskvarteren har betecknats med VP-1 och i bestämmelsen förutsätts att man vid planeringen av parken ska ta hänsyn till områdets kulturhistoriska särdrag.*
- *Planbestämmelsen om området för båthamnsverksamheter (LV-1) förutsätter att områdets kulturhistoriska särdrag beaktas och bevaras.*
- *Beteckningen AK/s förutsätter att fasadmaterialet i bostadskvarteren är puts, tegel eller trä. Bestämmelsen i fråga binder fasadmaterialen i de nya byggnaderna till de gamla traditionerna.*

Dialogen mellan nybyggandet och de historiska skikten förstärks särskilt av att byggnaderna placeras på tvären i förhållande till stranden. Detta binder de nya byggnaderna till traditionellt magasinsbyggande.

Områdesanvändning

NTM-centralen anser att bostadsbyggandet ska avgränsas så att Påttiska reningsverket inte orsakar oskäligen miljöolägenheter eller så att olägenheter undanröjs innan området tas i bostadsbruk.

BEMÖTANDE:

Se punkt tre i avsnitt 1.1 i denna rapport (Övervakning av industri och avfallshantering).

NTM-centralen har vid myndigheternas samråd 16.6.2023 konstaterat att strandrutten i generalplanen går runt Påttiska reningsverk och att det vore bra att undersöka möjligheterna att genomföra den, åtminstone på utredningsnivå. Dessutom har NTM-centralen vid samrådet 16.6.2023 framfört att det vore bra att göra en bedömning av vilka utredningar som är aktuella och vilka som inte är det. NTM-centralen anser att dessa frågor borde framgå av planmaterialet.

BEMÖTANDE:

Det är möjligt att bygga en strandled på havssidan av reningsverket efter att markfyllningar gjorts på området. Fyllnadsarbetet torde göras i etapper och det är visserligen möjligt att parken på grund av kostnaderna genomförs på en mindre yta än vad som föreslagits i planen. Vasa stad håller på att ta fram en mer omfattande översiktsplan där saken undersöks mer ingående.

Planbeskrivningen har utökats med punkt 3.11.7 Utredningar som är viktiga för planarbetet och hur aktuella de är.

NTM-centralen konstaterar att det av planmaterialet framgår att man avser göra en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen bör nämnas i listan över utredningar i planbeskrivningen. NTM-centralen uppmanar dessutom till att kontrollera om det i punkt 4.2.3 Myndighetssamarbete i planbeskrivningsutkastet bör stå att det har hållits arbetsmöten med NTM-centralen i **Södra** Österbotten om reningsverkets luktkonsekvenser 6.9.2023.

Handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet fortskrider bör lämnas till NTM-centralen för eventuellt utlåtande i förslagsskedet. I det här skedet har NTM-centralen inga andra kommentarer.

BEMÖTANDE:

En dagvattenutredning har tagits fram över området (Rahkolan ja Saippuan ranta, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma luonnos, Sitowise 30.6.2025). Justeringar har gjorts i planen utifrån dagvattenutredningen. Den viktigaste informationen från utredningen har också lagts till i planbeskrivningen i förslagsskedet.

Punkt 4.2.3 i planbeskrivningen har rättats till i enlighet med påpekandet i utlåtandet.

1.2 Österbottens Förbund

14.4.2025

I början av utlåtandet återges information planen.

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.

BEMÖTANDE:

Situationen beträffande landskapsplanen 2050 har uppdaterats i planbeskrivningen i förslagsskedet.

1.3 Museiverket

17.4.2025

Museiverket har getts tillfälle att yttra sig om utkastet till detaljplan för Rahkola och tvålfabrikens strand, ak 1131. Det är i huvudsak Österbottens museum som ansvarar för skyddet och beaktandet av kulturmiljön i Vasa. Museiverket medverkar efter behov i ärenden som gäller kulturarvet under vattnet. Vattenområdena i detaljplan 1131 ingick i området för den arkeologiska undervattensinventeringen som gjordes 2015 (Pintafilmi Oy). Vid inventeringen upptäcktes inga fornlämningar under vattenytan i planens vattenområden. När det gäller kulturarvet under vatten finns det inget att anmärka om planutkastet. Pintafilmi Oy:s rapport om undervattensinventeringen (Vaasan Mansikka-saaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi. Eveliina Salo, Pintafilmi Oy 27.11.2025) bör nämnas bland källmaterialet till planen. Inventeringsrapporten finns på adressen

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/raportti/read/asp/r_raportti_det.aspx?RAPORTTI_ID=147419

Om det inte går att öppna länken ber vi er kontakta maija.matikka@museovirasto.fi

BEMÖTANDE:

Den rapport om undervattensinventeringen som konstaterades i utlåtandet fanns redan omnämnd i punkt 1.3.2 under underrubriken "Övriga" i planbeskrivningen i beredningsskedet. Så står det även nu i planbeskrivningen i förslagsskedet.

1.4 Österbottens museum

11.4.2025

I början av utlåtandet återges information om planområdet.

Museets kommentar:

Museet noterar med tillfredsställelse att man i planutkastet också har beaktat minnen av byggnader som redan förstörts eller rivits. Torndelen i tegel i den norra gaveln av tvålfabriken har försetts med beteckningen sr-6: *Del av byggnad som ska skyddas. Byggnadsdelen får inte rivas. Byggnadsdelen ska integreras med nytt byggande på ett sätt som respekterar denna gamla byggnadsdel.* Byggnadsytan vid lotshuset som brann har beteckningen s-1: *Del av område som ska skyddas. Här ska ett minnesmärke/en konstruktion till minne av lotshuset byggas. Var huset stod ska visas med hjälp av grundstenarna.*

Den stora byggrätten på västra sidan av Sundsgatan och det högsta tillåtna våningstalet väcker oro hos museet. De murliknande långa byggnadsmassorna är också problematiska med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön och landskapsbilden. Att en lång och hög byggnadsmassa placeras längs norra sidan av AK/s-kvarteret är förståeligt, men inte längs södra sidan. Museet anser att man i fråga om den byggnadsmassa som gränsar till den norra sidan borde beakta terrängen som sänker sig mot stranden. I utkastet har den högsta byggnadsmassan (åtta våningar) placerats närmast stranden. En så hög byggnad bör inte placeras på stranden.

Utifrån de illustrationer som bifogas planmaterialet konstaterar museet att den tillbyggnad som planerats är alldeles för massiv och dominerande i förhållande till de byggnader som ska skyddas, särskilt i fråga om den ljusa, strama och eleganta funkishelheten på Rahkola. Planens mål om att nybyggen och områdets byggnadsskydds- och landskapsvärden ska samordnats till en arkitektoniskt högklassig helhet förverkligas inte. Det gamla skyddade byggnadsbeståndet blir underordnat det uppseendeväckande nybygget i fråga om massa, form och utförande. Nybyggandet bör anpassas till det befintliga, skyddade byggnadsbeståndet och till kulturmiljön i området.

BEMÖTANDE:

Se bemötandet i punkt 1.1 om kulturmiljö och byggnadsskydd.

Byggnadsbeståndet på Rahkola- och tvålfabriksområdet har inventerats i anslutning till olika projekt under 2000-talet. Utifrån gjorda inventeringar och utredningar byggnadsbeståndet värderats och kulturhistoriskt värdefulla och bevarade byggnader fastställts. (Uppdatering av inventeringen av tvålfabrikens område och Rahkola i Brändö 2016, Österbottens museum). Efter detta har det gamla lotshuset förstörts i en brand och de tomma byggnadernas skick har försämrats i brist på vård och på grund av vandalism.

Museets byggnadsforskare deltog under hösten tillsammans med planläggningen i en syn, vars syfte var att bekanta sig med områdets och de skyddade byggnadernas nuvarande situation samt att bedöma om de enskilda byggnadernas skick har försämrats i den mån att deras kulturhistoriska värde har gått förlorat. Vid syneförrättningen konstaterade man tillsammans att inventeringen av området ännu till vissa delar måste kompletteras. Exempelvis lagerbyggnaderna norr om tvålfabriken har granskats bara ytligt vid tidigare inventeringar. Lösningen i planutkastet innebär att byggnaderna ska rivas.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader har i utkastet till detaljplan fått skyddsbeteckningen sr-3, som åtföljs av följande bestämmelse: *Byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om åtgärder som strider mot detta mål tidigare har vidtagits i byggnaden, ska man i samband med reparationsarbeten försöka reparera byggnaden på ett sätt som lämpar sig för stilen.*

Av byggnaderna i tvålfabriksområdet har endast den gamla kontorsbyggnaden i trä fått skyddsbeteckningen sr-3. I det här sammanhanget vill museet påminna om att även portvaktarens funkishus vid södra gaveln av kontorsbyggnaden har klassificerats som en

kulturhistoriskt värdefull byggnad. Av funkishusen på Rahkolaområdet har fyra fått skyddsbeteckningen sr-3. I planbeskrivningen (sidan 9) konstateras, att Rahkola och tvålfabrikens område som helhet är såväl byggnadshistoriskt och historiskt som landskapsmässigt värdefullt. Värdena i denna helhet ska beaktas i planeringen av området samt i kommande ändrings- och reparationsarbeten.

På museet är man bekymrad över följande som sägs i planbeskrivningen: De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på området har beaktats i planen med skyddsbeteckningar i den mån byggnadernas nuvarande skick stöder förutsättningarna för bevarande. En uppdatering av inventeringen utlovas först efter framläggningen i utkastskedet. Skyddsbestämmelserna som gäller den värdefulla byggnadshelheten får inte vara förenade med villkor.

BEMÖTANDE:

Vasa stad har sommaren 2025 uppdaterat inventeringen från 2016 genom en uppdatering efter framläggningen i utkastskedet (Rahkola och tvålfabriken, uppdatering av inventeringen). Utifrån uppdateringen av inventeringen, en granskning av terrängen och en helhetsbedömning har portvaktarens hus i funkisstil i södra gaveln av tvålfabrikens fastighet inte ansetts ha någon skyddspotential på grund av byggnadens dåliga skick. Skyddsbeteckningar har inte heller föreslagits för lagerbyggnaderna norr om tvålfabriken.

Planen har i fråga om skyddsbeteckningar justerats från utkastet till förslaget så, att beteckningen sr-6 norra gaveln av tvålfabriken i kvarter 15 har begränsats till att bara gälla fabrikens torn.

Kvartersområdesbeteckningen AK/S är förenad med följande bestämmelse: ...*Utöver den våningsyta som anges i detaljplanen är det tillåtet att bygga balkonger med glasväggar...* I bestämmelsen bör det preciseras att detta inge gäller sr-3-skyddade byggnader!

BEMÖTANDE:

AK/s-bestämmelsen har preciserats i förslagsskedet enligt följande: Utöver den våningsyta som anges i detaljplanen är det tillåtet att bygga balkonger med glasväggar på byggnader som inte är skyddade.

Museet undrar över våningstalet för den mellersta delen av fabriksbyggnad 1 på Rahkola. Byggnaden har III våningar, men i planutkastet är våningstalet IV. Har man för avsikt att höja byggnaden? Det är inte möjligt att höja en skyddad byggnad.

BEMÖTANDE:

Den sr-3-betecknade delen av den nordligare fabriksbyggnaden på Rahkolas tomt (fabriksbyggnad 1) har i planförslaget ändrats för att motsvara nuläget, dvs. våningstalet är III.

Museet tar närmare ställning till lösningarna i planen när den kompletterande inventeringen och värderingen enligt den har färdigställts.

BEMÖTANDE:

Staden, Österbottens museum och NTM-centralen höll 27.8.2025 ett möte om skyddsbeteckningarna för områdets kulturhistoriska byggnader samt om omfattningen av nybygget.

1.5 Vasa Vatten

2.4.2025

Vasa stads och de närliggande kommunernas avloppsreningsverk är beläget inom området. Vid reningsverket har man gjort många utredningar som ska tas i beaktande av planläggaren och eventuella tilläggsutredningar ska bekostas av Vasa stad eller den som utvecklar området.

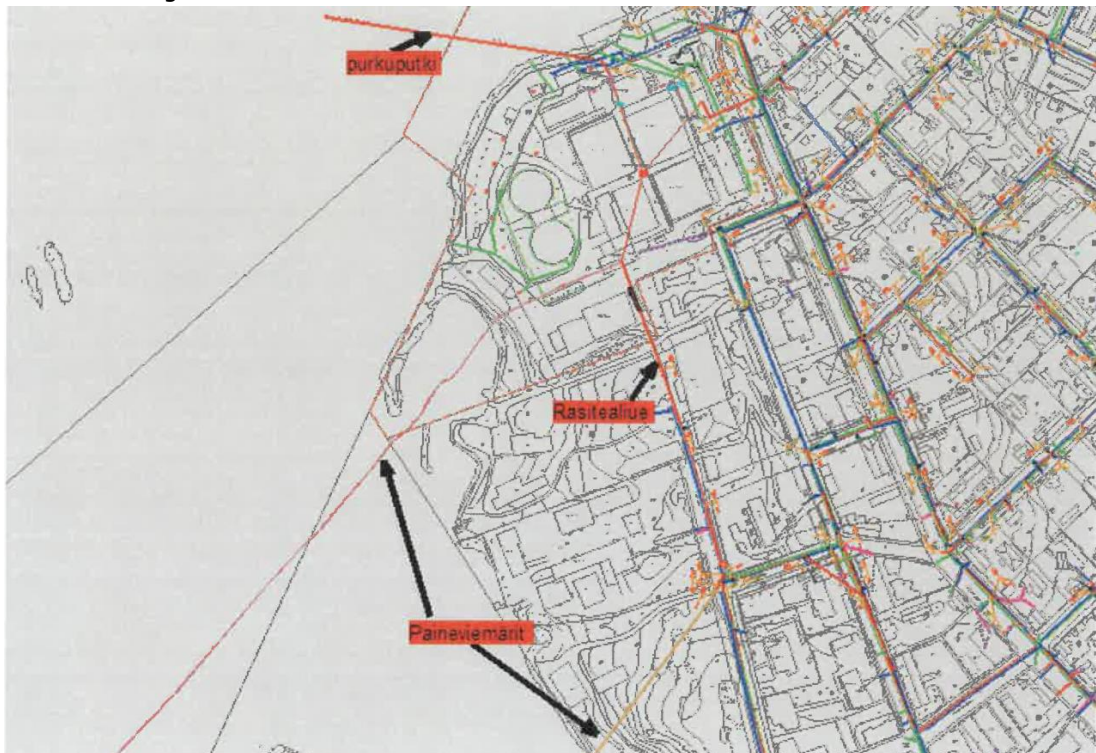
För att möjliggöra bostadsbyggande ska eventuella sanerings- och ombyggnadsarbeten vid reningsverket bekostas med erhållna markanvändningsavgifter eller med finansiering som Vasa stad beviljar separat, enligt tidigare avtal.

För 800 mm:s avloppsröret som löper längs av Sundsgatan ska det säkerställas att det finns ett servitut. Likaså ska servitutsområden inrättas för tryckavlopp från havet eller så ska eventuella förflyttningar finansieras med erhållna markanvändningsavgifter, på bekostnad av den som utvecklar området eller med finansiering som Vasa stad beviljar separat. En öppen plats/ett torg får inte byggas ovanpå rören som går till och från Påttiska reningsverket och inte heller genom att anlägga bankar vid Påttiska parken.

Vasa Vatten bygger anslutningar till vatten- och avloppsnätet till tomten AK/s 14 från Sundsgatan och till tomt AK/s 15 från Levonsgatan. Vasa Vatten bygger inget vatten- och avloppsnät på egen bekostnad till LV-1-området och inte heller till en eventuell öppen plats/ett eventuellt öppet torg.

Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklingen av området.

Nedan en skärmdump av servitutsområdet som ska inrättas och av rören till och från Påttiska reningsverket.



BEMÖTANDE:

Man har strävat efter att beakta de utredningar som man känner till från området till de delar som behövs i planarbetet. Innehållet i, tidpunkten och kostnaderna för de åtgärder som riktas mot reningsverket och som eventuellt behövs på området avtalas i fortsättningen mellan Vasa Vatten och staden.

Staden och Vasa Vatten gick 10.6.2025 igenom de behövliga servitutslinjerna: Plankartan i utkastskedet har inför förslagsskedet ändrats så att avloppsröret från havet inte går inom torgområdet. Avloppsröret vid Sundsgatan går inom gatuområdet och behöver ingen särskild beteckning.

1.6 Vasa Elektriska Ab, Fjärrvärme 24.4.2025

De nya fastigheterna i detaljplanen ak1131 kan anslutas till fjärrvärmenätet. Dessutom bör detaljplanen göra det möjligt att bygga en regional kyllösning med hjälp av värmepumpar vid Påttiska spillvärmeverket.

BEMÖTANDE:

Antecknas för kännedom. Planläggningen understöder byggande av fjärrvärme och ett fjärrkylesystem på området och det finns inget planmässigt hinder för det. Det behövs ingen separat planbestämmelse för att bygga ett system.

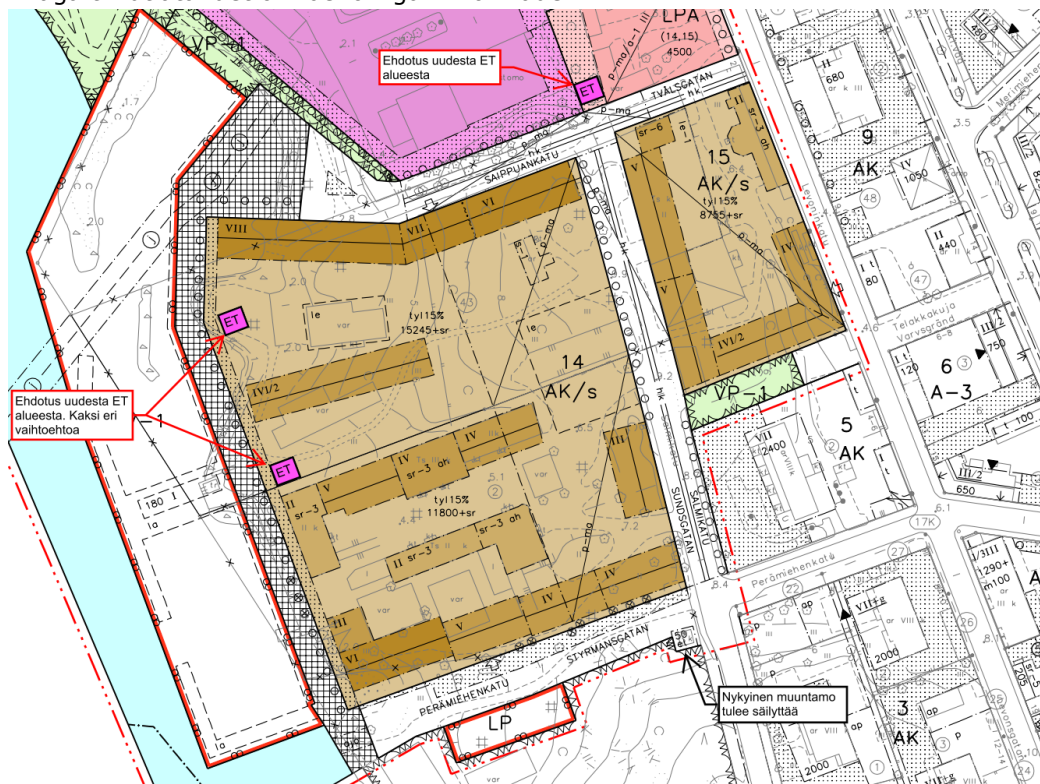
1.7 Vasa Elnät Ab 1.4.2025

Behovet av eleffekt kommer att vara stort i kvartersområdena 14, 15 och LPA (14, 15). I planen borde det göras möjligt att bygga transformatorer. I bilagan ges förslag på två ET-områden. För det ena området finns det två alternativa lösningar.

Dessutom vore det bra att i de allmänna bestämmelserna göra det möjligt att bygga transformatorer även utanför de anvisade områdena. "Utöver den byggnadsyta och den byggrätt som anvisas på plankartan är det möjligt att på områdena placera konstruktioner som betjänar teknisk försörjning (som till exempel transformatorer)".

Vasa Elnät har KJ-kablar som är en del av stamnätet och utgör ett ledningsservitut i området. Ledningsservitutet är 1,5 meter på vardera sidan av kabeln, så den totala bredden är 3,0 meter. Kartan nedan visar Vasa Elektriskas kablar.

Bilaga till utlåtandet om behövliga ET-områden.



Som bilaga till utlåtandet finns även två kartor och en dwg-fil över ledningsservitutet.

BEMÖTANDE:

Planläggningen i Vasa har förhandlat med Vasa Elektriska om de transformatorplatser som behövs för att de ska placeras så rationellt som möjligt

samt med tanke på de tekniska kraven och vyerna. Det är inte motiverat att placera transformatorer på stranden, där de skymmer den bästa havsutsikten. En ny riktgivande plats för en transformator har anvisats i planförslaget nära lekplatsen i kvarter 14 vid gränsen till Sundsgatan. I anslutning till parkeringshuset i kvarter 17 (LPA) anvisas dessutom en riktgivande plats för en i byggnaden integrerad transformatorstation. Det är möjligt att utan särskild planbestämmelse placera transformatorstationer även på annat håll enligt principerna för den noggrannare planeringen och gemensamma avtal. De ledningar som finns på de till utlåtandet bifogade kartorna behöver inte betecknas separat på plankartan.

1.8 Säkerhets och kemikalieverket Tukes 8.4.2025

I början av utlåtandet återges information planen.

Tukes ger sitt utlåtande med hänsyn till lagstiftningen om kemikaliesäkerhet (390/2005). Påttiska reningsverket, Vasa stads reningsverk som hanterar och lagrar farliga kemikalier och står under Tukes tillsyn, är beläget inom planändringsområdet.

Tukes har gett ett utlåtande om programmet för deltagande och bedömning i anslutning till planen (Tukes 5819/03.00.02/2023 / 08.06.2023), där man konstaterade att riskerna vid anläggningen främst är förknippade med hantering och lagring av metanol, samt med metanbildning som kan uppstå vid behandling av slam.

Verksamhetsutövaren har till Tukes lämnat en utredning daterad 16.6.2023 (Tukes 8888/03.03/2022), enligt vilken bedömningen av explosionsrisken i anläggningens slamhanteringsutrymmen har uppdaterats och att dessa utrymmen inte längre utrymmesklassificeras.

Utifrån de uppgifter som Tukes har tillgång till sträcker sig konsekvenserna av en olycka i anläggningen inte utanför reningsverkets område.

Responser på programmet för deltagande och bedömning samt bemötandet av den har lagts fram bland materialet i anslutning till begäran om utlåtande i utkastskedet. Enligt bemötandet har Vasa Vattens behov av utvidgning beaktats i planläggningen (myndigheternas samråd 16.6.2023).

Tukes ser inget hinder för den planerade planändringen.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

1.9 Telia Finland Abp 26.3.2025

Telia har inga nät i den detaljplan som nämns i rubriken.

Telia önskar att ni är i kontakt i god tid om det kommer nya och/eller vägar som ska saneras i planområdet. Vi bedömer då ett eventuellt behov av att medverka med rörläggningar i förberedande syfte.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

1.10 Suomen Erillisverkot Oy 28.3.2025

Med hänvisning till er begäran om utlåtande 25.3.2025 gällande detaljplanen för Rahkola och tvålfabrikens strand. Projektet har inga konsekvenser för Suomen Erillisverkot Oy:s nätoperatörstjänster.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

2 ÅSIKTER

2.1 Palosaaren asukasyhdistys ry – Brändö stadsdelsförening rf 24.4.2025

Den aktuella detaljplaneändringen tas upp på nytt efter att Högsta förvaltningsdomstolen återremitterat ärendet till ny behandling med bristfälliga luktolägenheter som grund.

Regionförvaltningsverket har sedermera låtit göra nya analyser av luktolägenheterna, som även invånarna i området har kunnat delta i och rapportera om sina observationer på samma sätt som stadsdelsföreningen. Påttiska reningsverket har förbättrat avfallsbehandlingsprocesserna. Enligt planläggningen vid Vasa stad ser det ut som att luktolägenheterna har kunnat begränsas så att de är förenliga med rådande normer. Både RFV och NTM-centralen bereder ett slutligt utlåtande i ärendet.

Stadens planläggning ordnade ett informationsmöte i frågan 14.4.2025, i vilket även föreningens styrelsemedlemmar deltog. Företrädare för föreningen förhandlade om ärendet med planlägningsarkitekt Oliver Schulte-Tigges 16.4.2025.

Luktolägenheter

När det gäller luktolägenheter konstaterar föreningen att luktupplevelsen varierar beroende på årstid, vindstyrka och riktning. Det verkar som om den värsta upplevelsen av obehaglig lukt i bebyggelsen infaller under sommarmånaderna. I detta sammanhang konstaterar föreningen att Högsta förvaltningsdomstens avgörande i ärendet förutsätter tilläggsutredningar. Om myndighetsutlåtanden (RFV och NTM) stöder en reviderad detaljplaneändring, har Brändö stadsdelsförening rf inga anmärkningar. Om nämnda myndigheter kräver ytterligare utredningar eller områdesavgränsningar, är invånarföreningen i egenskap av intressent i ärendet också beredd att delta i planeringen.

BEMÖTANDE:

Enligt den senaste luktutredningen finns det i fråga om lukt inga hinder för bostadsbyggande på Tvålens och Rahkolas tomter enligt den nu utarbetade planen. Kraven som gäller hälsa, säkerhet och trivsel i 54 § i lagen om områdesanvändning (Krav på detaljplanens innehåll) uppfylls i de AK/s-kvartersområden som anvisats i planen, eftersom de nivåer som tillämpats som referensvärdena på lukt inte överskrider i dessa bostadsområden.

Myndigheterna (myndigheternas samråd 18.6.2025) har också konstaterat att luktutredningen har gjorts på ett förstklassigt sätt och att den är tillräckligt täckande. Det finns inget behov av nya luktutredningar i förhållande till det bostadsbyggande som planen tillåter.

Fabriksbyggnad, tvålfabrik

På mötet för allmänheten framhävde föreningen bl.a. vikten av att bevara "Brändöandan". När byggnaderna på området är massiva finns det bara få sätt att bevara "anden". Vid förhandlingen med planlägningsarkitekten konstaterades att ifall föreningens tidigare förslag om att bevara även fabriksbyggnaden i form av lokaler för hobby- och boendeservice (tvätteri, förråd, snickerilokaler m.m.) skulle lyckas, skulle staden i sin tur i detaljplanen kunna kompensera tomtägaren för detta så, att lokalerna inte räknas in i den egentliga byggrätten. Föreningen anser att frågan är positiv och genomförbar. Det luktpåverkade området kring Påttiska reningsverket skulle förskjutas längre bort från det framtida bostadsbyggandet.

Föreningen konstaterar att tvålfabrikens fabriksbyggnad kan jämföras med en motsvarande och jämnårig byggnad i centrum av Vasa – brödfabriken. Den har på 1990-talet renoverats av VOAS (Stiftelsen Vasa studieboendestäder) till studentbostäder, bastu- och möteslokaler, teaterlokaler och restauranglokaler. Kostnaden vara mycket fördelaktiga och i linje med den så kallade ara-kostnadsnivån. Ara finansierade också objektet.

BEMÖTANDE:

Efter utkastskedet har planen ändrats i kvarter 15 så, att bara torndelen av tvålfabriken har anvisats med skyddsbeteckning (sr-6). Planen gör det möjligt att relativt fritt genomföra gemensamma ah-betecknade lokaler. Den gamla kontorsbyggnaden i kvarter 15 har anvisats helt med beteckningen ah. I kvarter 14 har också två byggnadsdelar som ska bevaras reserverats för gemensamma ändamål med beteckningen ah.

Trafik- och parkeringsarrangemang

Framtiden har också fäst uppmärksamhet vid den framtida trafiken och parkeringsarrangemangen i området. Nuläget upplevs som störande i flera av husbolagen i grannskapet. Föreningen föreslår därför att man utreder alternativa metoder för att lösa parkeringsproblemen i området. Det gäller även de lärosäten som är verksamma i området, så det vore viktigt att även involvera dem att fundera på lösningar. Även om situationen endast gäller aktiva studieperioder per år upplevs den å andra sidan som besvärande. Speciellt när nya bostäder på 35 000 m² vy, det vill säga cirka 700 bostäder, byggs i området Tvålen–Rahkola, blir trafiken och parkeringen allt besvärligare. Föreningen är beredd att medverka i att ta fram en lösning.

BEMÖTANDE:

Det har reserverats tillräckligt med parkeringsplatser (parkeringsanläggning (LPA), underjordisk parkering under kvarterksområden) i förhållande till nybyggnationen.

Befolkningsskydd och hur de kan utnyttjas

Föreningen konstaterar att det är ett sällsynt tillfälle att i Vasa genomföra skyddsrum som ett gemensamt projekt och ta dem i mångsidigt bruk som hobbylokaler. Det handlar om en obligatorisk 2 procents andel av byggnadsytan, dvs. i detta fall 700 m² vy. Det är rätt så mycket. Enligt lagen kan lokalerna ombildas relativt fritt också ovanpå marken. I bostadsområdet Orrnäs i Vasa har bostadsområdet byggts enligt modellen med centraliserat befolkningsskydd. Där fick man samtidigt bra motions- och hobbylokaler för invånarna samt för andra föreningar och klubbar.

I det här projektet, där en byggfirma genomför planen, vore det inte alltför komplicerat att administrativt genomföra befolkningsskydden som en gemensam lokal. Flera exempel finns också i Helsingfors, där huvudregeln är mångsidiga hobbylokaler som en del av ett gemensamt skyddsrum.

Brändö stadsdelsförening är beredd att medverka i planeringen av ett sådant skyddsrum. Det skulle stärka den goda och positiva "Brändöandan" i området.

BEMÖTANDE:

Antecknas för kännedom inför den mer detaljerade fortsatta planeringen av kvarteren.

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 Levongsgatan, görs bredare med hjälp av planteringar. Vidare önskar vi att parkeringshuset placeras i linje med den utskjutande delen av byggnaden på Levongsgatan 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, sopavhämtningsbilar 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.



BEMÖTANDE:

Efter utkastskedet har planen ändrats så att det mellan Levongsgatan och byggnadsytan för parkeringshuset (LPA) kvarstår ett ca 13–14 meter brett område som ska planteras. För att minimera konsekvenserna för vyerna har det anvisats att en rad träd ska planteras på området.

2.3 Åsikt 3 24.3.2025

Ni har bett om åsikter om planutkastet ak1131. Min åsikt är negativ. Jag gillar området sådant det är idag. Vid förlängningen av Styrmansgatan, mellan sjöfartsmuseet och Rahkola, går den enda bra rutten på västra stranden av Brändö om man vill gå ut på isen vintertid. Den skulle förstöras i de här planerna.

BEMÖTANDE:

Ändringen för bebyggelsen grundar sig på den styrande effekten i Vasa Generalplan 2030. Vasa stad har som mål att få fler bostäder till Brändö, till Rahkolas och tvålfabrikens tomter.

Till isen kan man i fortsättningen ta sig bland annat via Styrmansgatan.

3 MÖTE FÖR ALLMÄNHETEN I BEREDNINGSSKEDET 14.4.2025

När planens beredningsskede var klart och planutkastet var offentligt framlagt hölls ett möte för allmänheten 14.4.2025 i Dramasalen på Vasa huvudbibliotek. Utöver stadens företrädare deltog 32 personer i evenemanget.

Intressenterna ställde frågor bland annat om trafikmängderna, smidigheten i trafiken och parkeringen. Man önskade också att det ska reserveras tillräckligt med gästparkering. Det föreslogs att LPA-området i hörnet av sjöfartsmuseet ska flyttas högre upp i sluttningen. Dessutom önskade man att betydelsen av gång och cykling skulle framhävas bättre.

På mötet framfördes önskemål om bevarande av de planbeteckningar som bidrar till den lokala sociala gemenskapen (bl.a. hobby- och klubblokaler) och därigenom till bevarande av områdets nuvarande karaktär. För området önskades en mänskligare skala i förhållande till effektiviteten, och områdets utveckling sågs som en positiv riktning i förhållande till områdets nuvarande tillstånd. Man föreslog att fasaderna eventuellt skulle vara delvis av trä.

Man hoppades att området skulle utvecklas så att alla, inte bara de rika, skulle ha möjlighet att bo där. Till parkerna önskades bl.a. utomhusgym och dansbana, strandrestaurang, rikligt med träd och växtlighet. Å andra sidan förhöll man sig reserverat till en restaurangs/kiosks lönsamhet. Önskemål som underlättar vardagen lades fram, bland annat om att förvaring av cyklar och kanoter ska beaktas i planen. En kommentar gavs om luktölägenheterna.

4 BILAGOR

Bilaga 1.

Vasa Vattens utlåtande i frågorna som gäller planen för Tvålen–Rahkola, 14.8.2025

VASA VATTENS UTLÅTANDE I FRÅGORNA SOM GÄLLER PLANEN FÖR TVÅLEN-RAHKOLA

Ärende: Planen för Rahkolas och tvålfabrikens område intill Påttiska reningsverket ska uppdateras och NTM-centralen har begärt preciseringar i anslutning till reningsverkets nuvarande och kommande verksamhet.

Frågor:

Hur kommer den växande kapaciteten att påverka luktolägenheterna?

Antalet hushåll inom avloppsreningsverket verksamhetsområde förväntas öka i framtiden, varvid även mängden spillvatten som behandlas vid reningsverket förväntas öka.

Nedan visas avloppsreningsverkets dimensioneringsflöden samt de årliga faktiska belastningsmängderna.

Dimensionering	2030	2024	2023	2022	2021	2020
PE	72 857	65 408	41 729	45 429	53 986	65 571
Q medel, 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
Fasta partiklar, kg/d	6 800	7 001	4 146	4 388	4 606	6 465
Tot. N, Vd	1 100	1 062	860	857	893	1 063
Tot. P, kg/d	170	149	106	111	120	141

Även om den faktiska belastningen ligger nära anläggningens dimensioneringsvärden, finns det enligt reningsverkets egen erfarenhet fortfarande utrymme för ökad belastning.

För närvarande har reningsverket två försedimenteringsbassänger. Bassängerna minskar belastningen på anläggningen till och med bättre än väntat (upp till 60 %), vilket gör att den ena bassängen kan betraktas som en utjämningsbassäng. Dessutom har en del av både luftningsbassängerna och eftersedimenteringsbassängerna varit ur bruk varje år under både renovering och rengöring av bassängerna utan att resultaten försämrats. År 2024 var till exempel 20 procent av luftningsbassängernas kapacitet ur bruk under hela sommaren (april-oktober) på grund av byte av luftare. Även kapaciteten i eftersedimenteringsbassängerna var samma år 20–30 procent ur bruk under hela sommaren på grund av underhållsåtgärder. Trots detta upptäcktes ingen kvalitetsavvikelse i det utgående avloppsvattnets analysresultat.

På Vasa Vatten har man förberett sig på att mängden hushållsavloppsvatten ökar och det antas inte orsaka problem för avloppsreningsverkets verksamhet. Hushållens avloppsvatten förväntas inte heller orsaka ökad luktolägenhet i reningsverkets omgivning.

Hur påverkar ökningen i industriellt avloppsvatten luktolägenheterna från reningsverket?

Vasa Vatten har i sina allmänna leveransvillkor fastställt gränsvärden och begränsningar för avloppsvatten som leds ut i avloppet. Då man håller sig till dessa begränsningar antas avloppsvattnet vara hanterbart både vad gäller rening av avloppsvatten och de lukter som detta ger upphov till.

Industrianläggningar som avviker från dessa gränsvärden eller har stora mängder avloppsvatten antas omfattas av miljötillstånd. I samband med detta för NTM-centralen

och reningsverket en dialog om reningsverkets kapacitet att ta emot avloppsvatten. Om reningsverket inte har kapacitet att ta emot avloppsvatten från industrin eller om gränsvärdena för detta avviker från leveransvillkoren, kommer man att kräva antingen förbehandling av avloppsvatten eller en egen process för behandling av avloppsvattnet. Vasa Vatten har också rätt att låta bli att ta emot avloppsvatten som bedöms vara till skada för reningsverkets verksamhet.

Är lösningarna för att avlägsna lukt tillräckliga vid anläggningen?

Lösningar för luktborttagning har under de senaste åren ägnats allt större uppmärksamhet på reningsverket. Lösningarna för luktborttagning har utökats sedan 2024 och stora ändringar i byggnaderna kommer ytterligare att genomföras under åren 2025–2027. Lösningar för luktborttagning läggs till på behövliga ställen.

Med stöd av kvaliteten på det inkommande avloppsvattnet kan man hantera lukterna, så vid kvalitetsavvikelser i det inkommande avloppsvattnet hänvisar man i fråga om industriavloppsvattnet till både aktörernas miljötillstånd och Vasa Vattens allmänna leveransvillkor.

Avlägsnande av mikroföroreningar vid avloppsreningsverk i framtiden?

De framtida kraven i avloppsvattendirektivet är ännu inte klara för avloppsreningsverkets del. Enligt direktivet kommer avlägsnande av mikroföroreningar att krävas av anläggningar där personekvivalenten överstiger 150 000. För mindre 10 000–150 000 PE anläggningar gäller motsvarande skyldighet riskbaserat, ifall recipienten exponeras för olägenheter. Pått ska reningsverket hör till den senare nämnda PE-gruppen.

Avloppsvattendirektivet har för närvarande lämnats till medlemsländerna, som börjar överföra direktivets krav till den nationella lagstiftningen. Det nationella verkställandet bestämmer hur de nya striktare skyldigheterna i direktivet, såsom avlägsnande av näringsämnen och mikroföroreningar samt uppnående av energineutralitet, ska fullgöras.

Om Pått ska reningsverket klassificeras som en riskbaserad anläggning kommer reningsverket att beviljas en övergångsperiod och mikroföroreningar ska börja avlägsnas tidigast 2033 och senast 2045. I så fall börjar man vid reningsverket pilottesta det bästa sättet/den bästa processen för att avlägsna mikroföroreningar.

När det gäller avlägsnande av näringsämnen medför avloppsvattendirektivet inga ändringar i de nuvarande kraven.

Vasa, 14.8.2025

Maria Koivisto

Driftchef