



Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2019

**ASEMAKAAVAN 1092
LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS**

**Reininkadun alue
Vaskiluoto**

V A A S A .
V A S A .

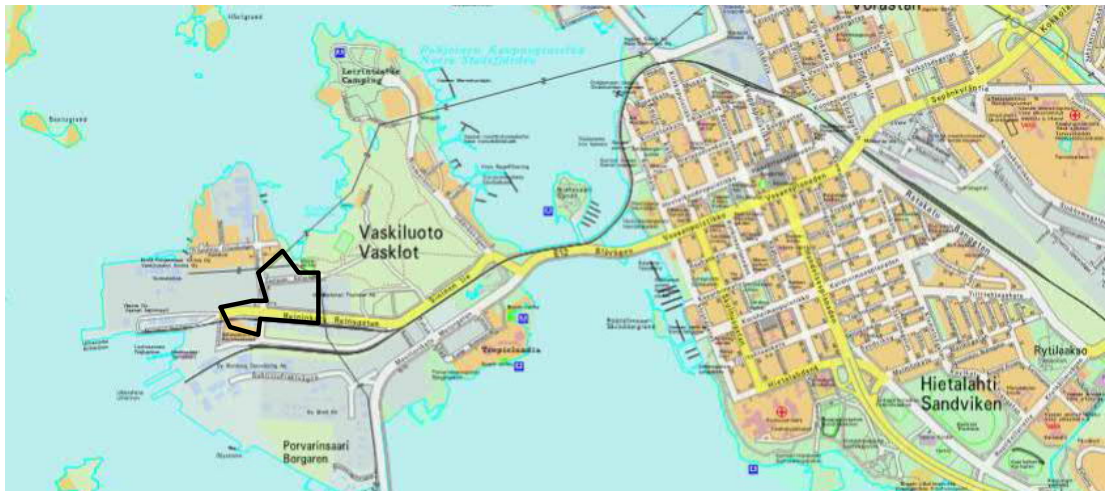
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	kaupunginosa 13 (Vaskiluoto)	
	korttelit 2, 3 ja 11 sekä virkistys- ja katualueet	
Suunnittelulaji:	Asemakaavan ja tonttijaon muutos	
Kaavan nimi:	Reininkadun alue	
Kaavan numero:	1092	
Kaavan laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavasuunnittelija Eija Kangas Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki	Kaavakonsultti: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy projektipäällikkö Johanna Närhi suunnittelija Eric Roselius
Käsittely:	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, kaavoituskatsaus	27.11.2018
	Vireilletulosta ilmoittaminen	13.3.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, OAS nähtäville	13.8.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, valmisteluv. kuuleminen	24.9.2019
	Suunnittelujaosto, julkisesti nähtäville	tavoite 10.12.2019
	Kaupunginhallitus	___.2.2020
	Kaupunginvaltuusto	___.2.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaskiluodon teollisuusalueella, suunnitteilla olevan Smart Technology Hub – teknologiakeskuksen itäpuolella. Kaava-alueeseen kuuluu etelässä Reininkatu ja lännessä Teollisuuskatu. Pohjoisessa ja idässä se rajautuu puistoalueisiin. Kaavamuutos ja tonttijako koskevat seuraavia tontteja: 13-2-13, 13-2-14, 13-2-15, 13-2-18, 13-2-22 13-2-23, 13-3-6 sekä 13-11-2 ja 13-11-18. Lisäksi alueeseen kuuluu katu- ja puistoalueita. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 13,2 hehtaaria.



Suunnittelualan sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on osoittaa rakennusoikeutta toimitila-, teollisuus- ja varastorakentamiselle, joka palvelee Wärtsilän ja sataman toimintaa sekä lähialueiden yritystoimintaa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava sen näkyvä sijainti saavuttaessa satamasta Vaasan kaupunkiin. Lisäksi reitti Wärtsilän teknologiakeskukselle ja Suomen sokerin valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle kulkee jatkossa suunnittelualueen poikki, minkä vuoksi alueelle toteutettava rakennuskanta määrittelee näille alueille saapumisen tunnelmaa. Riittävä laatutaso sekä mahdolliset julkisivuja ja pihatiloja koskevat asemakaavamääräykset määritellään asemakaavan valmistelutyössä.

Alueen kortteli- ja tontinrajoja sekä liikennealueita tarkistetaan. Asemakaavalla ei osoiteta rakentamista nykyisille viheralueille, mutta osa uusista katualueista joudutaan linjaamaan osittain niiden kautta. Voimansiirtoalueen ja alueella olevien muuntamoiden osalta asemakaavassa todetaan ja mahdollistetaan nykytilanne.

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan Vaskiluodon osayleiskaavatyössä ja Smart Technology Hub – asemakaavan valmistelutyössä suunniteltuja liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on erottaa Suomen sokerin alueelle suuntautuva liikenne sataman ja teollisuusalueen raskaasta liikenteestä. Tavoitteena on myös parantaa Suomen sokerin alueelle suuntautuvia kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksiä. Tarpeen vaatiessa suunnittelualuetta laajennetaan myöhemmin niin, että Vaskiluodon metsän poikki nykyisin kulkeva metsäpolku saadaan kokonaisuudessaan kaavarajaukseen mukaan. Asemakaavaa tehdään käynnissä olevan Vaskiluodon osayleiskaavan rinnalla.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaava merkintöineen

LIITE 2. Havainnemateriaali

LIITE 3. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.8.2019

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Vaasan Vaskiluodon Kaarlentien suunnittelualueen luontoselvitys 2018. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2018
- Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys 2016. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2016 (osayleiskaavan luontoselvitys)
- Vaskiluodon voimalaitosyhdyskunnan suppea rakennushistoriaselvitys. Arkkitehti-toimisto Laatio Oy, 2018
- Smart Technology Hub – asemakaava-alueen ak1091 hulevesiselvitys 2019. Vaasan kaupunki, kaavoitus 2019
- Arvio Kuulahden rannan venevajojen kulttuurihistoriallisista arvoista, maastokäynti 2019
- Liikenneselvitys - Vaskiluoto, Vaasa. Sitowise 2018
- Vaskiluodon kulttuurihistoriallinen selvitys 2019, Sitowise
- Tukesin konsultointivöhykkeet Vaskiluodossa
- Selvitys Vaskiluodon alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten, Gaia Consulting Oy 2019
- Perustelut logistiikkakäytävän sijoittamiseksi maantasoon, Wärtsilä

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista	3
1.6 Sisällysluettelo	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luontoarvot kaava-alueella	9
3.1.3 Hulevesiselvitys	10
3.1.4 Rakennettu ympäristö	12
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö	14
3.1.6 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet	16
3.1.7 Liikenne	17
3.1.8 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
3.2.2 Liikenneverkko	27
3.2.3 Liikenneselvitys	29
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	32
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.2.1 Osalliset	32
4.2.2 Vireilletulo	32
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
4.3 Viranomaisyhteistyö	33
4.4 Asemakaavan tavoitteet	33
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	33
4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	34
4.5 Asemakaavaluonnosten kuvaus	40
4.5.1 Vaihtoehto 1 – Teollisuuskadun eteläosa liitetään korttelialueeseen	42
4.5.2 Vaihtoehto 2 – Teollisuuskatu säilyy	44
4.5.3 Mitoitus	45
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	47

5.1	Kaavan rakenne	47
5.2	Mitoitus	47
5.3	Aluevaraukset	48
5.3.1	Korttelialueet	48
5.3.2	Muut alueet	49
5.3.3	Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt	49
5.3.4	Kaavaehdotus	50
5.3.5	Kaavan havainnekuva	50
5.4	Kaavan vaikutukset	51
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	51
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	56
5.4.3	Muut vaikutukset	56
5.4.4	Kaavan mahdollistaman rakentamisen varjovaikutukset	56
5.4.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	59
5.4.6	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	59
5.4.7	Liikenteelliset vaikutukset	60
5.5	Ympäristön häiriötekijät	61
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	63
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	63

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§:

13.8.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.8. - 6.9.2019. Asiasta annettiin 9 lausuntoa.

Kaavoituksen käynnistyminen:

Saadun palautteen lisäksi kaava-alueelta on kerätty perustiedot koskien ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos sekä kaavan muu valmistelumateriaali asetettiin kaavoitusjohtajan 24.9.2019 päätöksellä nähtäville 1.10.-14.10.2019. Asiasta kuulutettiin Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Aineisto pidettiin nähtävillä kaavoituksen ilmoitustaululla ja kaavoituksen internetsivuilla. Kaavaluonnos lähetettiin kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja muille osallisille. Asemakaavan luonnoksesta annettiin __ mielipidettä ja __ ennakolausuntoa.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) / lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28 §:

Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä julkisesti nähtäville __. __. - __. __. 2019. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin __ muistutusta ja __ lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavan kokouksessaan __. __. 2020, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus __. __. 2020.

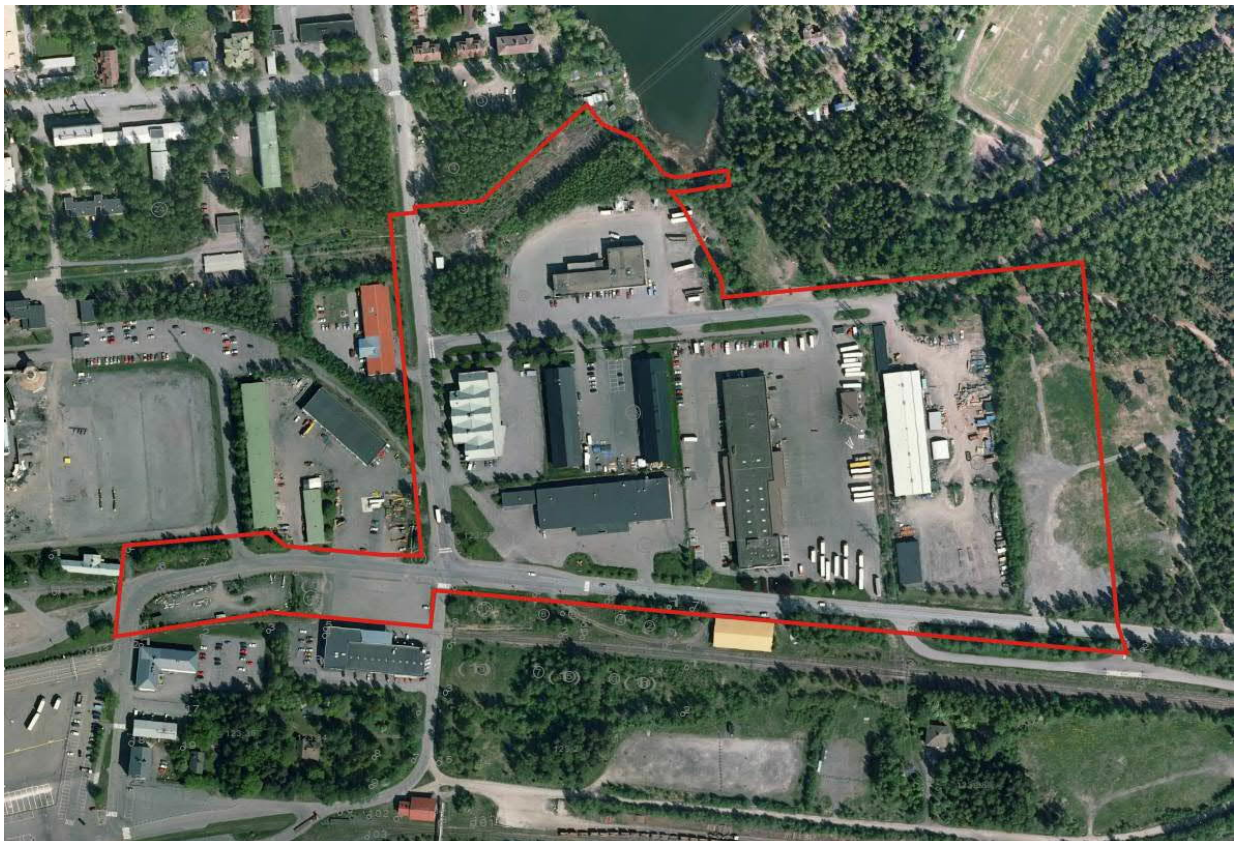
2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan Vaskiluotoon, sataman läheisyyteen teknologiakeskitymän ja alueen muiden yritysten tarpeisiin korttelialueet teollisuus- ja varastorakennuksille sekä toimitiloille. Kaavamutoksella pyritään mahdollistamaan Wärtsilä Oyj:n tuotantolaitokseen liittyvän logistiikkakeskuksen rakentaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2020, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslu-pamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

3 LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Vaskiluodon saarella, noin 3 kilometrin etäisyydellä Vaasan torilta. Kaava-alueen länsipuolella naapurina on Vaskiluodon Smart Technology Hub, jo-

hon Wärtsilä on keskittämässä tuotantoaan. Kaava-alueen eteläpuolella on naapurina pääasiassa rakentamattomia, mutta asemakaavoitettuja toimitilarakennusten korttelialueita sekä kaava-alueen länsiosan osalta jo rakennettuja toimitilojen ja teollisuusrakennusten korttelialueita. Kaava-alue rajautuu idässä ja pohjoisessa virkistysalueisiin.

Kaavoitettavan alueen eteläreuna on satamasta kaupunkiin ajettaessa ensimmäinen näkymä, jonka tulijat Vaasaan saapuessaan kohtaavat. Enimmäkseen alueella on suuria varasto- ja toimitilarakennuksia pihoineen. Kaava-alueen poikki kulkee voimalinja Reininkadun ja Kaarlentkadun välisellä korttelialueella jatkuen virkistysalueelle ja Kaarlentien pohjoispuolisen korttelin läpi kohti Teollisuuskadun varteen toteutettua sähköasemaa. Kaava-alueella ei ole asuinrakennuksia, lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Suomen sokerin alueella kaava-alueen pohjoispuolella. Tällä hetkellä kaava-alueella toimii mm. Novafloor Oy, Oy Axel Williamson Ab, Oy Backman-Trummer Ab ja Danisco.

Kaava-aluetta ympäröi hyvin erilaiset alueet, sekä mittakaavaltaan että maankäytöltään:

- Sataman alue; pääosin asfaltoitua piha-aluetta, jossa ajokaista ja jonotus laivaan sekä sataman pysäköinti ja saattoliikenne. Satamarakennus vuodelta 1981 on kaksikerroksinen ja matkustajaterminaalista johtaa kävelysilta laivaan. Piha-alueen pohjoisreunalla on eri aikoina valmistuneita kuljetusliikkeiden 2-3- kerroksisia varastohalleja.
- Teollisuuskadun toinen puoli; 1-2 kerroksen korkuisia toimitilarakennuksia, niiden piha-alueita sekä sähkölinjan halkoma metsikkö. Alueen toimijoita ovat tällä hetkellä mm. Arkmedia, Wärtsilän moottorilaboratorio ja Oy Blomberg Stevedoring Ab. Alue on muuttumassa Wärtsilän teknologiakeskittymäksi.
- Suomen Sokerin RKY alue; kaunis vanha teollistumisen ajan tehdasyhteisö asuinalueineen. Lähimpänä kaava-aluetta olevat 1-2-kerroksiset puutalot ovat asuinkäytössä Fridlundintien pohjoispuolella. Lisäksi lähellä rantaa on venevajoja. Sokerin alueen pohjoisosassa on entiset Suomen Sokerin teollisuusrakennukset.



Vaasan satama



Viistokuva suunnittelualueesta, kaavoitettavan alueen likimääräinen rajausta valkoisella katkoviivalla

Kaava-alueen sijainti erilaisten alueiden ympäröimänä asettaa logistiikkakeskuksen suunnittelulle omat haasteensa. Haasteet ovat erityisesti liikenteellisiä, mutta osittain myös rakennusteknisiä.

3.1.2 Luontoarvot kaava-alueella

Luontotyyppikartoitus ja kasvillisuusinventointi tehtiin maastokauden 2018 aikana. Luontotyyppikartoituksen yhteydessä alueen kasvillisuus inventoitiin ja maastossa havainnoitiin erityisesti alueellisesti harvinaisten kasvien esiintymiä. Alueelta ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.

Selvitysalueella tavattiin yhteensä 26 lintulajia, joista 17 lajin pesimisvarmuusindeksi viittasi pesintään (indeksit 3-4). Lajisto oli tuoreiden kankaiden pesimälajistoa. Näitä lajeja olivat mm. punarinta, laulurastas ja vihervarpunen. Suunnittelualueella ei pesinyt Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisluokitukseen kuuluvista lajeista havaittiin vaarantunut (VU) viherpeippo. Alueellisesti (RT) harvinaisia lajeja ei selvitysalueella ollut (Ympäristöministeriö 2016).



Punarinna/rödhake

Selvitysalueelta ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lähimmät tunnetut liito-orava reviirit sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä mantereella, joten maankäyttöä muuttavat suunnitteluratkaisut eivät tule vaikuttamaan haitallisesti tai heikentävästi tiedossa olevien reviirien elinvoimaisuuteen.

Selvitysalueelle tehdyssä lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella selvitysalueella ei ole myöskään lepakoiden merkittäviä, yli kymmenen yksilön esiintymisalueita kuten ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

Maastotöiden yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkä- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko) (92/43/ETY).

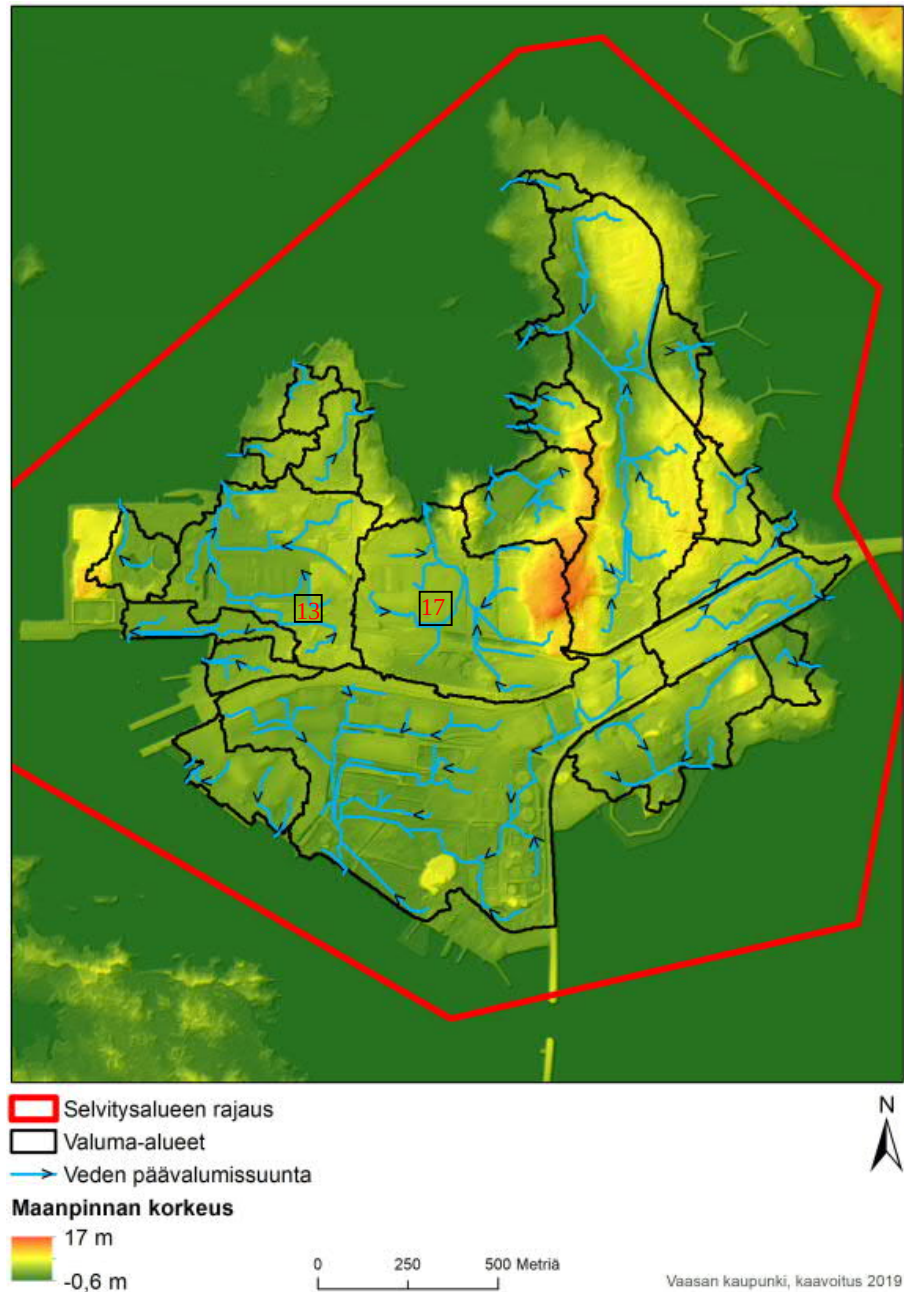
Yhteenvetona voidaan todeta, että Vaasan Kaarlentien luontoselvitysalueella ei ollut suojeltuja luontotyyppejä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia.

3.1.3 Hulevesiselvitys

Suurin osa nyt asemakaavoitettavasta alueesta on vettä läpäisemätöntä pintaa, betonia tai asfalttia ja kattopintoja.

Vaskiluodon osayleiskaavaa varten laaditun hulevesiselvityksen tarkoitus oli selvittää hulevesien valuma-alueet ja nykytilanne sekä edistää ekologista hulevesien käsittelyä. Hulevesiselvityksessä määritettiin hulevesien valuma-alueet, valumissuunnat sekä valumakertoimet. Mitoitussateiksi valittiin kerran viidessä vuodessa toistuva 15 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 146 l/s-ha, kerran viidessä vuodessa toistuva 3 h kestävä sade rankkuudeltaan 30 l/s-ha, kerran kymmenessä vuodessa toistuva 10 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 216 l/s-ha ja kerran kymmenessä vuodessa toistuva 1 h kestävä sade rankkuudeltaan 77 l/s-ha. Mitoitussateiden intensiteetit ovat korotettu Hulevesioppaan mitoitusohjeiden mukaisesti 20 %:lla, joka on ennuste ilmastonmuutoksen aiheuttamalle rankkojen kesäsateiden lisääntymiselle ajanjaksoon 2071–2100 mennessä. (Suomen kuntaliitto 2012)

Nyt asemakaavoitettava alue kuuluu pääosin osayleiskaavan hulevesiselvityksen valuma-alueeseen nro 17 ja Reininkadun länsipäässä valuma-alueeseen nro 13. Päävaluntasuunta on kohti Kuulahtea.



Ote Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvityksestä; selvitysalueen valuma-alueet, veden päävalumissuunnat sekä maanpinnan korkeus.

Kaava-alueen viereisessä Smart Technology Hubin asemakaavassa (ak 1091) tehtiin silloin kaavoitetulle alueelle hulevesiselvitys, jossa esitetyt yleiset periaatteet soveltuvat käytettäväksi myös tällä kaava-alueella. Mitoitussateiksi valittiin kerran viidessä vuodessa toistuva 15 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 146 l/s-ha, kerran kymmenessä vuodessa toistuva 60 min kestävä sade rankkuudeltaan 64 l/s-ha ja kerran kymmenessä vuodessa toistuva 60 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 77 l/s-ha. Mitoitussateiden intensiteetit on korotettu

Hulevesioppaan mitoitushajojen mukaisesti 20 %:lla, joka on ennuste ilmastonmuutoksen aiheuttamalle rankkojen kesäsateiden lisääntymiselle ajanjaksoon 2071–2100 mennessä. (Suomen kuntaliitto 2012)

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 § mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa asemakaava-alueella, imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymisalueella, ehkäistä hulevesistä aiheutuvia haittoja ympäristölle ja kiinteistölle sekä edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin. Vaasan kaupungin hulevesiohjelmassa on määritelty seuraava maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä hulevesioppaaseen perustuva hulevesien hallinnan tärkeysjärjestys:

1. Hulevesien synnyn ehkäiseminen eli määrän vähentäminen
2. Hulevesien hyödyntäminen syntypaikallaan (käyttö ja imeytys)
3. Hulevesien käsittely ja pois johtaminen hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä
4. Hulevesien käsittely ja pois johtaminen hulevesiviemäriissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista
5. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriissä suoraan vastaanottavaan vesistöön

Smart Technology Hubin asemakaavan hulevesiselvityksessä suositellaan kiinteistön vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tuleville hulevesille yleisesti asemakaavoissa käytettyä viivytystoitoista, joka on yksi kuutiometri viivytystilavuutta jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pinta-neliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuus-, varastointi ja logistiikkakäytössä olevia rakennuksia. Lisäksi kaupunkikuvaa hallitsevat voimajohdot ja logistiikka-alueille ominaiset laajat liikenne-alueet.



Näkymä Kaarlentietä idästä länteen



Näkymä Reininkadulta tontin liikennealueille



Katunäkymä Reininkadulta länteen



Katunäkymä Reininkadulta itään



Teollisuushalli Kaarlentien varrelta



Teollisuus- ja varastorakennuksia Kaarlentien
itäpäästä



Novafloorin rakennus Teollisuustieltä (vas.) ja Kaarlentieltä (oik.) kuvattuna

Ympäristöstä erottuu erityisesti punatiilinen Novafloorin rakennus (ent. Vasabladet-painotalo, rak. 1988). Muuten rakentaminen on tavanomaista pääasiassa elementtitekniikalla rakennettua teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakentaminen on matalaa. Kolme tonteista on aidattuja.



Näkymä Teollisuuskadulta Suomen sokerin suuntaan, kaava-alue edessä ja oikealla

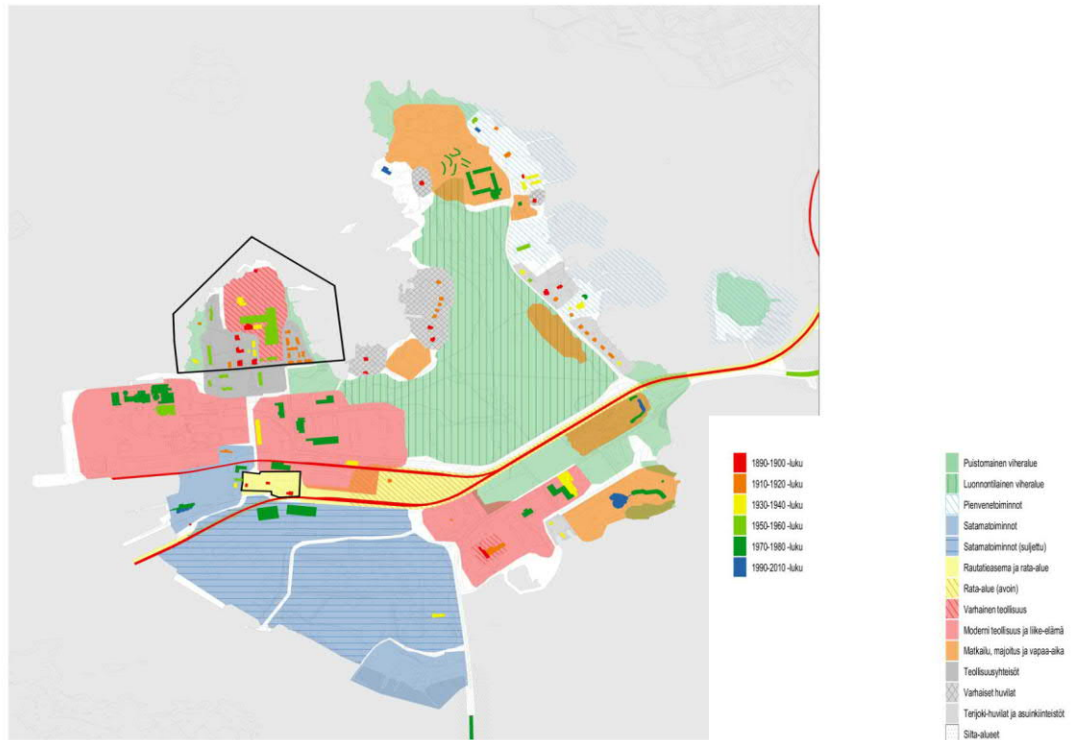
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä on laadittu Vaskiluodon kulttuurihistoriallinen selvitys (Sitowise 2019). Selvityksessä keskitytään erottelamaan saarelle tyypillisimmät ja edustavimmat ominaispiirteet, jotta ne voidaan säilyttää osana Vaskiluodon identiteettiä. Alue-tyyppien mukaan dokumentoidut rakennukset on ryhmitelty painottaen alueen ominaispiirteitä, ja maiseman fokus- rakennuksia. Ne edustavat mahdollisimman monipuolisesti kunkin aluetyyppin asutus-, rakennus- ja liikenne- sekä teollisuushistoriaa perinteineen.

Selvityksen mukaan Vaskiluodolle on ominaista varsin pitkään toiminnoiltaan vakiintuneena säilyneet aluetyypit esim. lähes luonnontilaisina säilyneet metsäalueet, teollisuusyhdyskunnan ja asumisen perinteiset ympäristöt. Satamaliikenteen, rahtitoimintojen ja koneteollisuuden ympäristössä sen sijaan on tapahtunut muutoksia, jotka liittyvät taloudellisina nousu- tai lamakausina sekä rakennemuutoksien aikana tehtyihin teollisuuden, tavara- ja matkustajaliikenteen uudistuksiin.

Nyt asemakaavoitettavan alueen pohjoispuolella sijaitsee Suomen sokerin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue. Kontrasti Suomen sokerin asuinalueiden ja Vaskiluodon satama- ja teollisuusalueiden välillä on suuri. Suomen sokerin alue sijoittuu nyt kaavoitettavasta alueesta noin 100 m etäisyydelle.

Rakennetun ympäristön aluetyypit ja niille ominaiset rakennukset



Ote Vaskiluodon osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesta selvityksestä (2019); suunnittelualue on osoitettu pääosin modernin teollisuuden ja liike-elämän alueeksi (vaal.pun.) ja länsiosaltaan satamatoimintojen alueeksi (sin.) sekä Kaarlentien pohjoispuolisen alueen osalta puistomaiseksi viheralueeksi (vihr.) ja luonnontilaiseksi viheralueeksi (vihr. pystyviivitus). Suunnittelualueen rakennuskanta on osoitettu vihreällä 1970-1980-lukujen rakennuskannaksi. Mustalla rajauksella on osoitettu Suomen sokerin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (suunnittelualueen ulkopuolella).

Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä on todettu Vasabladet-painotalon (nykyinen Novafloor) edustavan 1980-luvun post-modernismia. Muu pienteollisuus- ja varastotoiminta on pääosin 1970-80-luvulta ja sijoittuu saaren keskiosaan Reininkadun, Teollisuuskadun ja Kaarlentien läheisyyteen. Vasabladet on todettu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi rakennusperinteen ja arkkitehtuurin vuoksi ("rakennusperinteinen" ja "arkkitehtoninen"). Lisäksi rakennuksella on teollisuushistorian kannalta arvoa (painotalo) ja ympäristöarvoa, koska se sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla teiden solmukohdassa.

3.1.6 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet

Kaava-alue rajautuu idässä ja pohjoisessa virkistysalueisiin. Aivan kaava-alueen itäpuolella on koiraharrastukseen liittyviä rakennelmia Reininkadun lähistöllä. Aidattu koirapuisto sijaitsee Kaarlentien pohjoispuolella.

Lähimetsissä on runsaasti kävely- ja pyöräilyreittejä ja polkuja. Paikoin reitistöt risteävät autoliikenteen kanssa.

Kuulahden rannassa on venevajoja. Rannoilla on useita venelaitureita ja venevalkamia.



Kävely- ja pyöräilytietä lähivirkistysalueella lähellä Kaarlentietä



Koiraharrastukseen liittyviä rakennelmia lähellä Reininkatua.



Aidattu koirapuisto voimalinjojen alla Kaarlentien pohjoispuolella

3.1.7 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee saaren länsireunalla, josta eteenpäin on mahdollista jatkaa vain meritietä Ruotsiin, sekä viereiselle Suomen Sokerin alueelle. Kaava-alueen eteläreunassa kulkee Vaasan satamaan johtava pääväylä (Reininkatu), joka on myös osa Sinistä tietä. Se palvelee sekä Ruotsista saapuvaa ohikulkuliikennettä, että alueella toimivaa elinkeinoelämää.

Reininkadun nykyinen liikennemäärä on noin 2800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja sen liikenne koostuu matkustajasataman, hiili- ja tavarasataman, voimalaitoksen ja teollisuuden liikenteestä. Raskaan liikenteen osuus Reininkadulla on normaalia suurempi johtuen alueen toiminnasta. Matkustajalaivalta purkautuu noin 550 autoa/laiva, jolloin liikenne Reininkadulla jonoutuu. Teollisuuskadun ja Frilundintien liikennemäärät ovat huomattavasti pienemmät ja niiden liikenne suuntautuu nykyisille teollisuustonteille ja Suomen Sokerin asuinalueelle.



Alueelle johtaa sähköistämätön rautatie, joka haarautuu kahdeksi pistoraiteeksi saaren keskivaiheilla. Toinen pistoraiteista kulkee kaava-alueen eteläreunaa. Tällä hetkellä Vaskiluotoon johtavalla rataosuudella ei ole henkilöliikennettä, mutta rata on suurelta osin kunnostettu lähiaikoina. Tavara- ja puukuljetuksia on noin kerran päivässä, lisäksi myös puun kuormausta tapahtuu toistaiseksi Vaskiluodossa.

Kevyen liikenteen edellytykset alueella on hyvät. Suunnittelualueelta Vaasan torille on matkaa noin 3 kilometriä ja alueiden välillä kulkee osaksi kauniina rantareittinä toteutettu pyörätie. Kaava-alueita sivuavat pyörätiet sekä Reininkadulla että Teollisuuskadulla. Tämän lisäksi myös saaren keskiosan viheralueen läpi kaava-alueelle johtaa metsäinen kevyen liikenteen yhteys.

Joukkoliikennettä suuntautuu alueelle nykyisin kahta bussireittiä. Linja 5, Sundom – keskustaa kiertää arkisin noin tunnin välein Moottorikadulta Vaskiluodon kautta Reininkatu-Teollisuuskatu-Frilundintie ja samaa reittiä takaisin Moottorikadulle. Linja 13 kulkee laiva-aikataulun mukaan keskustan matkakeskuksen ja Vaskiluodon välistä reittiä edestakaisin, käyttäen Vaskiluodossa Reininkatua.

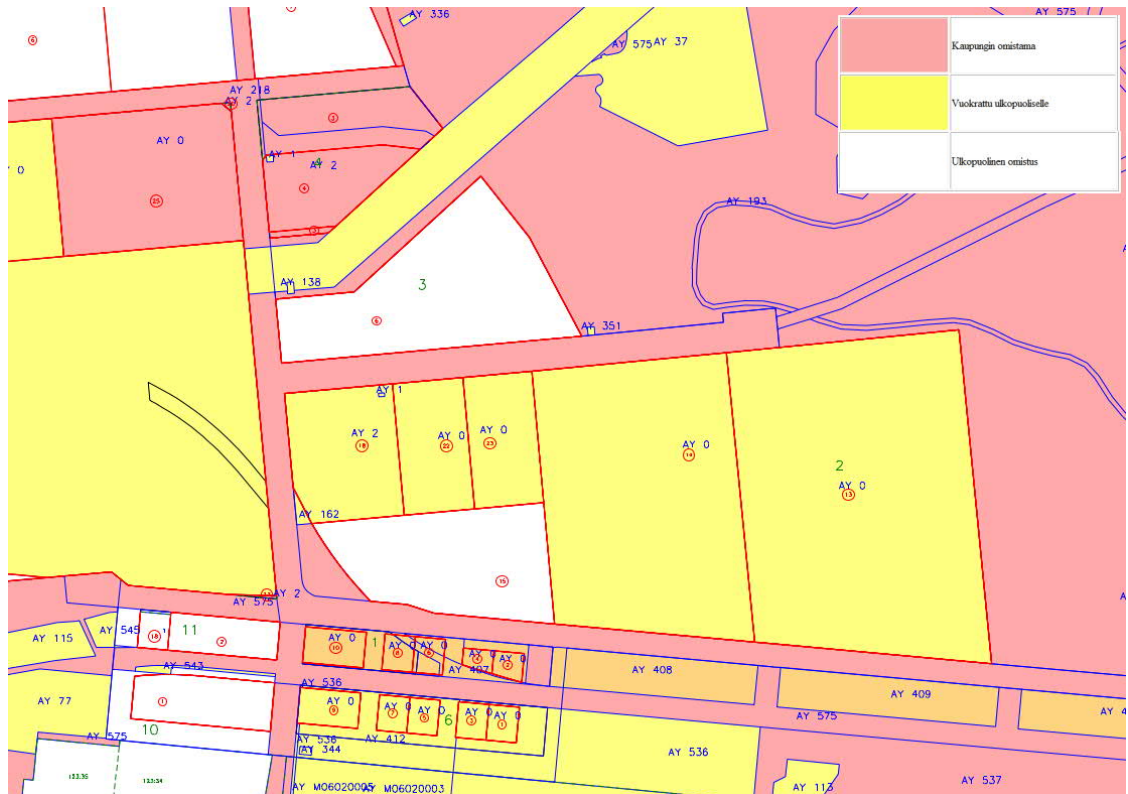
Keskitettyä pysäköintiä on kaava-alueen läheisyydessä vain satama-alueella (n. 200 paikkaa). Muu pysäköinti perustuu tonteilla pysäköintiin. Kadunvarsipysäköinti ei ole nykyisin kielletty, mutta sitä ei käytetä kapeiden katutilojen vuoksi.

Asemakaava-alueelle suunnitteilla olevan uuden logistiikkakeskuksen raskas liikenne käyttäisi Reininkatua ja henkilöautoliikenne Kaarlentietä. Hankkeesta vastaava on arvioinut pysäköintipaikkatarpeen olevan 60 autopaikkaa. Logistiikkakeskuksen aiheuttaman raskaan liikenteen määrä ei ole tiedossa vielä luonnosvaiheessa. Logistiikkakeskuksen ja uuden teknologiakeskuksen välillä on arvioitu tapahtuvan 60 lavakuljetusta tunnissa, joita AGV-automaatiojärjestelmä kuljettaisi.

Luonnosvaiheessa kaavan liikennejärjestelyiden suunnittelu perustuu kaupungin laatimaan liikenteen yleissuunnitelmaan, jossa on esitetty uusi katuyhteys Kaarlentieltä Reininkadulle ja uusi jalankulun ja pyöräilyn katu, jolla myös joukkoliikenne sallitaan, Kaarlentieltä Teollisuuskadulle korttelin 3 takaa.

3.1.8 Maanomistus

Suurimman osan kaavoitettavasta alueesta omistaa Vaasan kaupunki. Tontit 13-2-13, 13-2-14, 13-2-18, 13-2-22 ja 13-2-23 ovat vuokrattuna. Yksityisessä omistuksessa ovat tontit 13-2-15, 13-3-6 ja 13-11-2 ja 13-11-18.



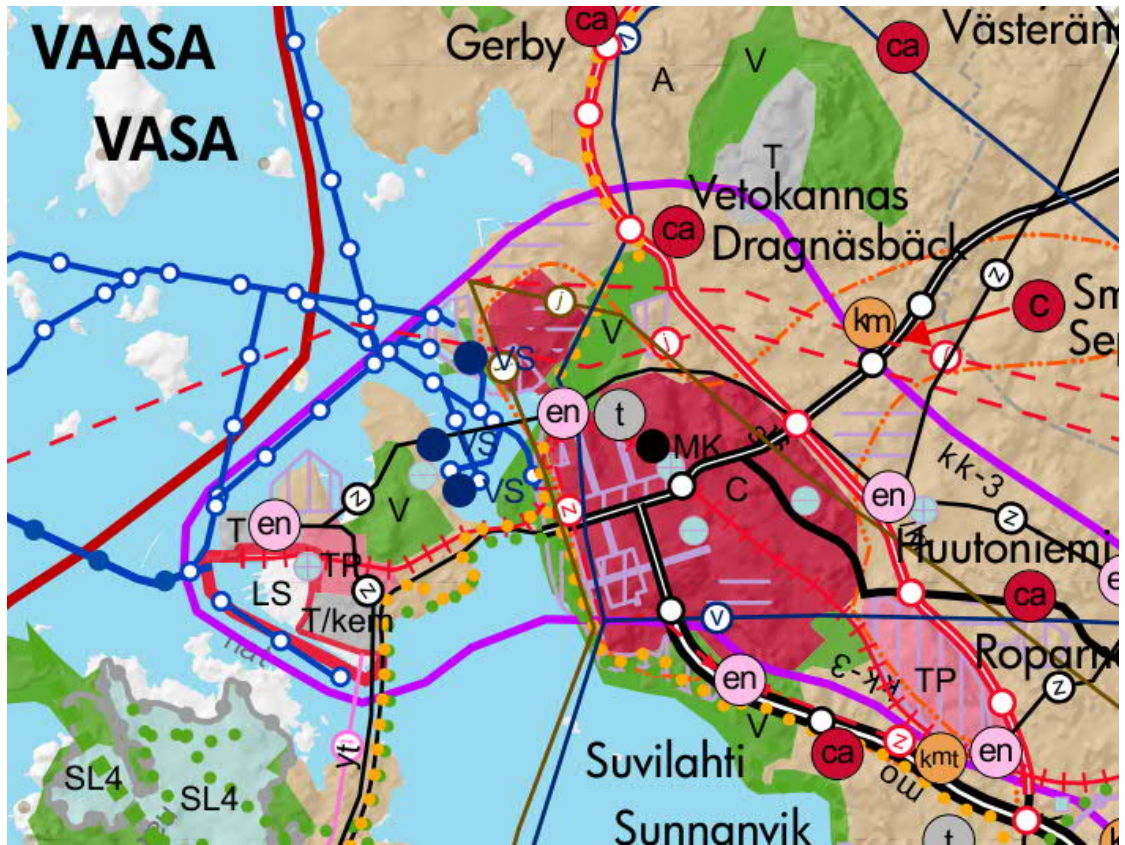
Maanomistus kaavoituksen alkaessa; punaiset, oranssit (ilman kunnallistekniikkaa) ja keltaiset (vuokrattu) alueet omisti Vaasan kaupunki, valkoiset alueet ovat yksityisomistuksessa

Pohjanmaan maakuntakaavaluonnos 2040 oli nähtävillä 5.2. – 9.3.2018.

Kaavaluonnoksessa ak1092 suunnittelualue sijoittuu Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehityskäytävälle (mkk-1) ja Vaasan laatukäytävälle (kk-3). Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa Teollisuus- ja varasto-alueelle (T), jolla merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät teollisuus- ja varastoalueet. Merkintään liittyvässä suunnittelumääräyksessä edellytetään, että ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema-, ja luontoarvoihin.” Kaavoitettava alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP).

Eteläpuolelta suunnittelualue rajautuu satama-alueeseen (LS) ja pohjoispuolelta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (rky2009), Suomen Sokerin Vaasan tehdas asuinalueineen.

Suunnittelualueelle on kaavaluonnoksessa pohjoisessa voimansiirtojohto sekä virkistysalue (V). Rautatie on osoitettu parannettavana rataosuutena.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavaluonnoksesta 2040

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 kaavoitettavalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

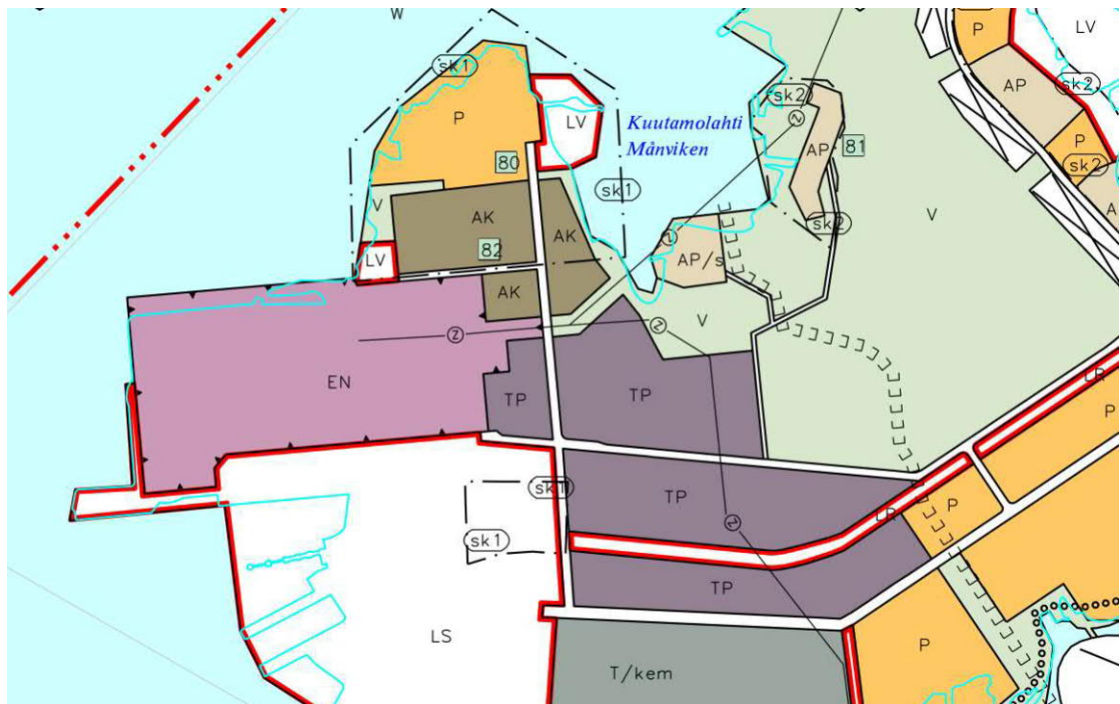
- Työpaikka-alue (TP): Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä
- Satama-alue (LS): Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille
- Virkistysalue (V): Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 45§:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa. Suunnitelmien tulee soveltuvien osin pohjautua yleiskaavan yhteydessä laadittuihin ulkoilualuesuunnitelmiin.

Suunnittelualueen poikki kulkee sähkölinjoja.

Suunnittelualueen lähiympäristö on yleiskaavassa määritelty seuraavasti:

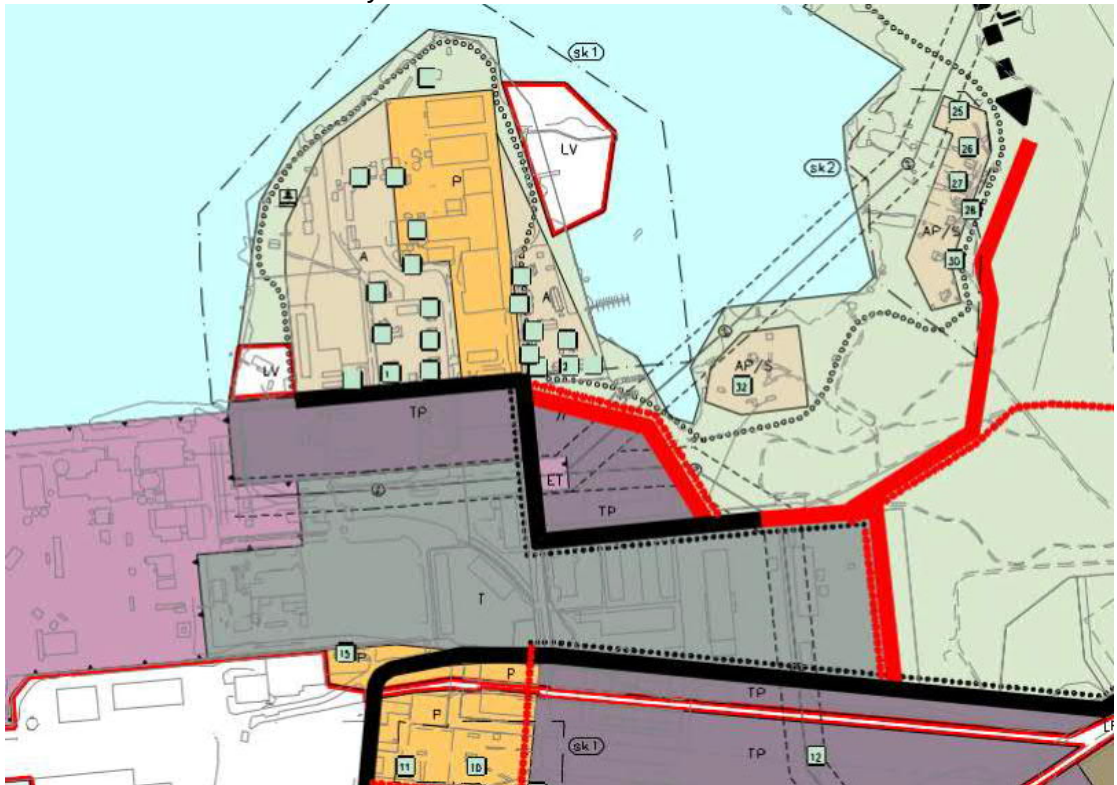
Voimalaitosalue lännessä on energiahuollon aluetta (EN); Suomen sokerin alue pohjoisessa on asuinkerrostalojen aluetta (AK) ja metsäalue idässä virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen eteläpuolella sekä Reininkadun varsi että rautatien varsi on merkitty työpaikka-alueiksi (TP).

Suunnittelualueen pohjoispuolinen Suomen sokerin alue on kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokasta aluetta (sk1), jolla "Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueella rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä."



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Vireillä oleva vaskiluodon osayleiskaava



Ote yleiskaavan luonnoksesta

Vaskiluodon osayleiskaava on vireillä. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt osayleiskaavan luonnoksen 18.6.2019. Asemakaavoitettava alue on merkitty luonnoksessa pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle voidaan sijoittaa myös toimistorakentamista. Kaarlentien ja Suomen sokerin välinen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle voidaan sijoittaa toimistoja, hallintoa, palveluja ja sellaista teollisuustoimintaa, joka ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Osayleiskaavatyössä tutkitaan saaren liikenteellisiä kehittämistarpeita kokonaisuutena. Osayleiskaavaluonnokseen on merkitty uusia liikenneyhteyksiä Suomen sokerin alueelle.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:
293, vuodelta 1939

- Teollisuuskadun katualuetta

497, vahvistettu 8.7.1978

- Tontti 13-3-6
- Kaavamuutosalueen pohjois-, koillis- ja itäreunojen puistoalueet. Osa puistoalueesta on osoitettu voimansiirtoalueeksi.

526, vahvistettu 19.10.1979

- Tontit 13-2-15, 13-2-18, 13-2-22 ja 13-2-23
- Reininkadun ja Teollisuuskadun kulma on merkitty rautatiealueeksi.

521, vahvistettu 30.4.1979

- Tontit 13-2-13, 13-2-14

Edellä mainituissa kaavoissa kaikki tontit ovat Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV). Tonttien kadunpuoleiset reunustat on merkitty istutettavaksi tontin osaksi. Muilta osin koko tontti on rakennusala. Tonttien pinta-alasta enintään $\frac{1}{2}$ saa käyttää rakentamiseen ja rakennuksen korkeus saa olla korkeintaan 12 metriä.

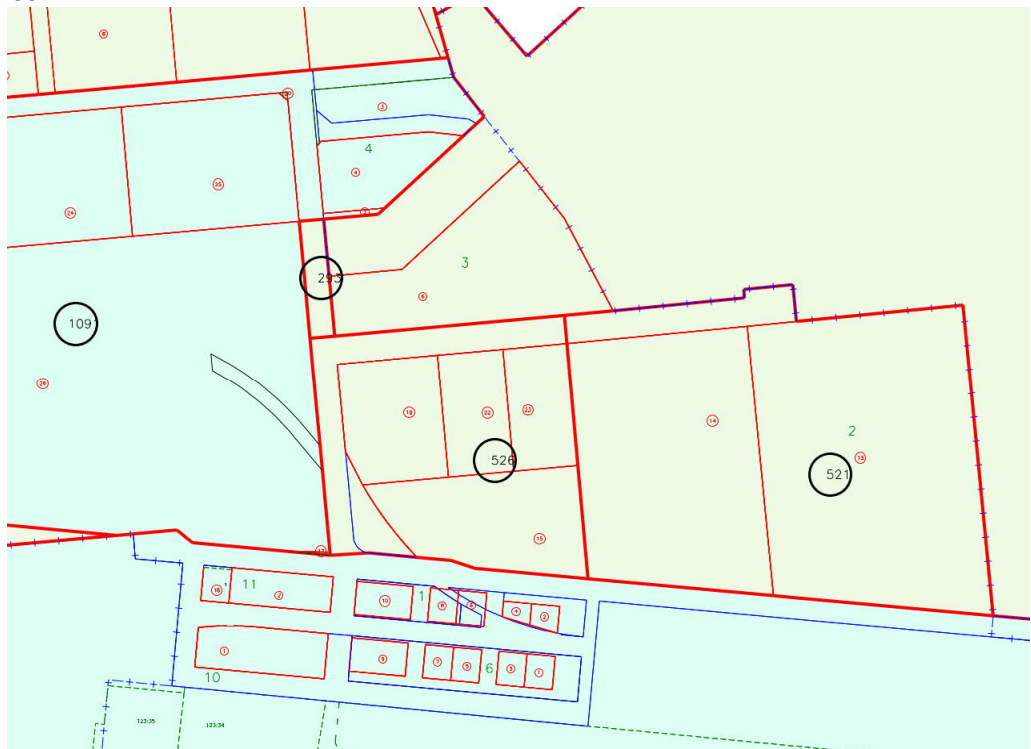
974, hyväksytty 21.1.2013

Sataman asemakaava, josta nyt laadittavassa kaavassa muutetaan pieniä alueita Reininkadulta ja Laivanvarustajankadulta. Lisäksi kaavarajaukseen kuuluu Reininkadun ja Laivanvarustajankadun risteyksessä oleva liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolle on voimassa olevan kaavan mukaan rakennettava 3-kerroksinen rakennus. Kaavamääräyksissä todetaan seuraavaa:

Tontin Reininkadulle ja Laivanvarustajankadulle näkyvät julkisivut on rakennettava vähintään kymmenen metriä korkeiksi ja julkisivuista vähintään $\frac{1}{4}$ tulee olla lasia. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa rakennusmassoja yhdistäviä pergoloita ja lippurivistöjä. Tontin järjestyksessä sekä julkisivun jäsentelyssä on erityisesti huomioitava tontin aseman kaupungin tärkeänä julkisivuna.

1091 hyväksytty 6.5.2019

Teknologiakeskuksen asemakaavasta otetaan kaavarajaukseen mukaan pieni ET-alue (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue), jolle on jo toteutunut muuntamorakennuksia. Alueeseen tehdään pieni tekninen tarkennus:



Ote asemakaavojen hakemistokartasta



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen raja

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016.

Rakennuskielto

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu viimeksi 6.11.2018 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

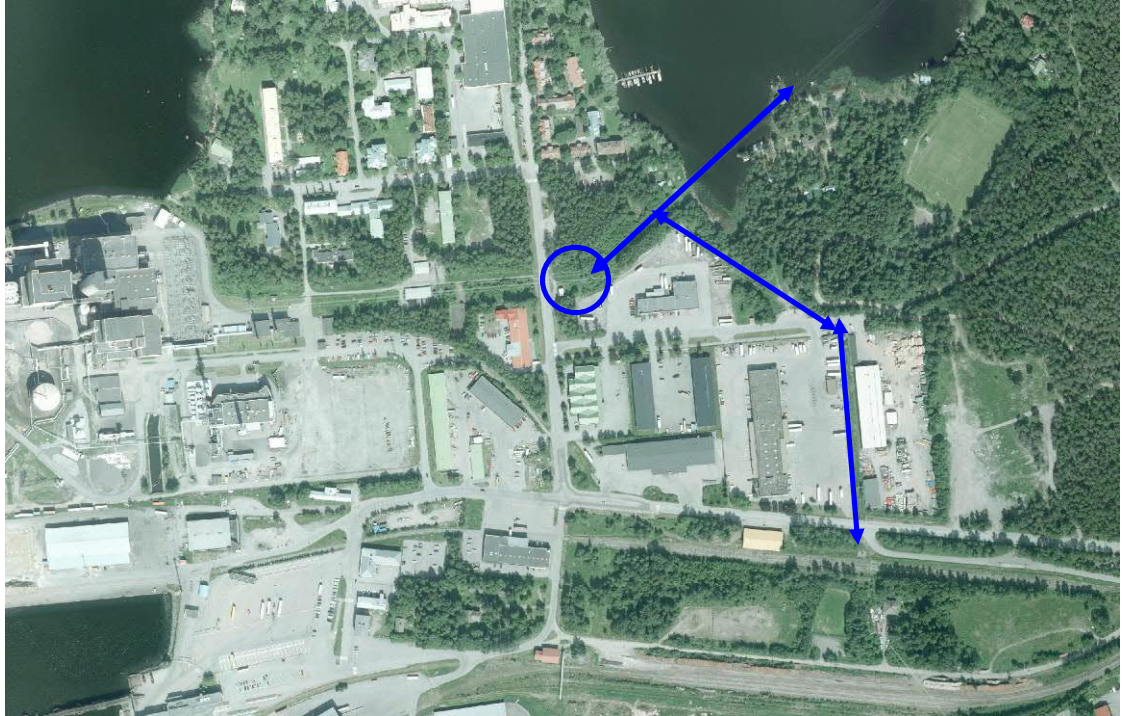
Tonttijaot

Alueella on voimassa seuraavat tonttijaot:

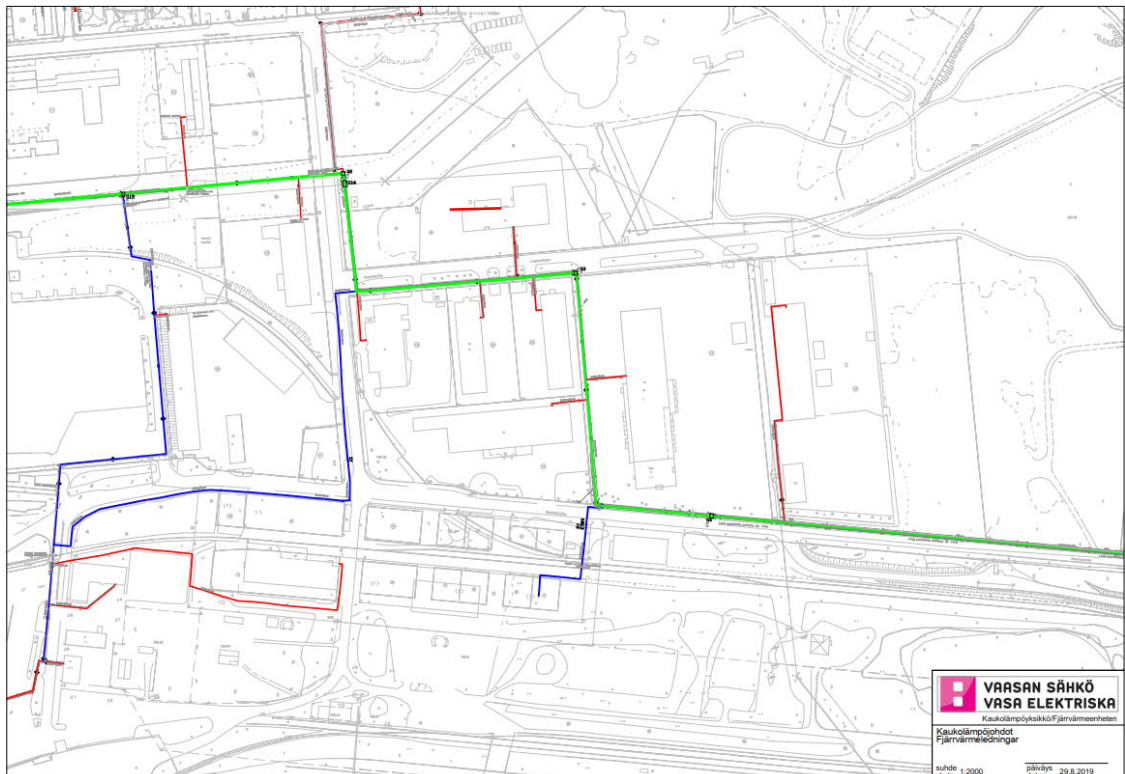
- 905 7XX, hyväksytty xx.x.19xx

Johtorasitteet

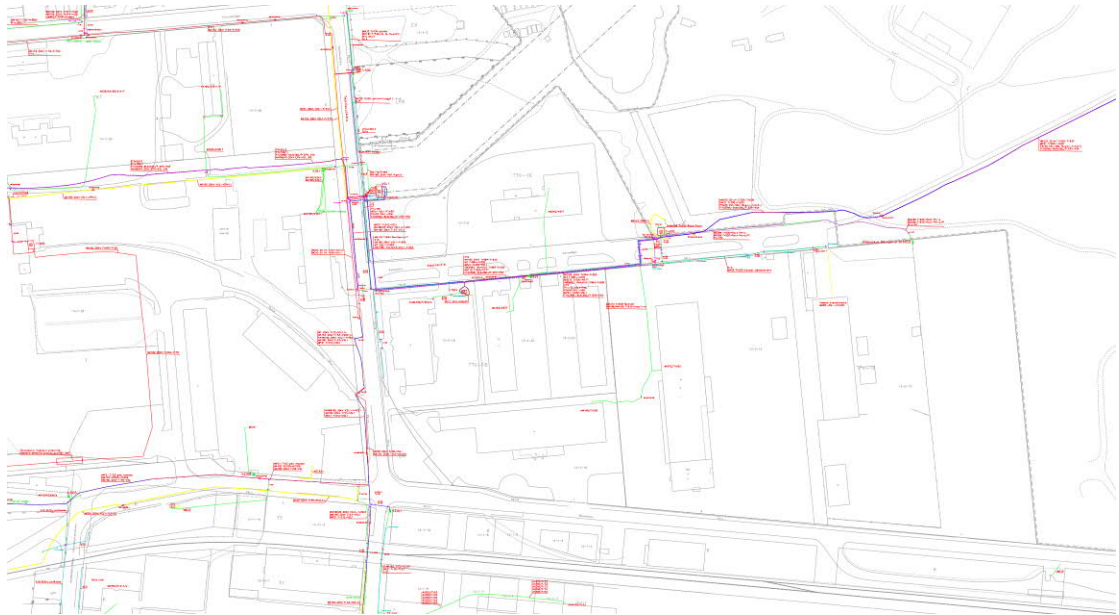
Asemakaavoitettavan alueen korttelialueilla on sekä maahan kaivettuja johtoja että ilmajoh-
toja, hulevesiverkostoa ja kaukolämpöverkostoa.



Ilmajohdot, sähköverkko ja muuntamot



Kaukolämpöverkko



Vaasan Veden runkojätevesilinja ja runkovesijohdot

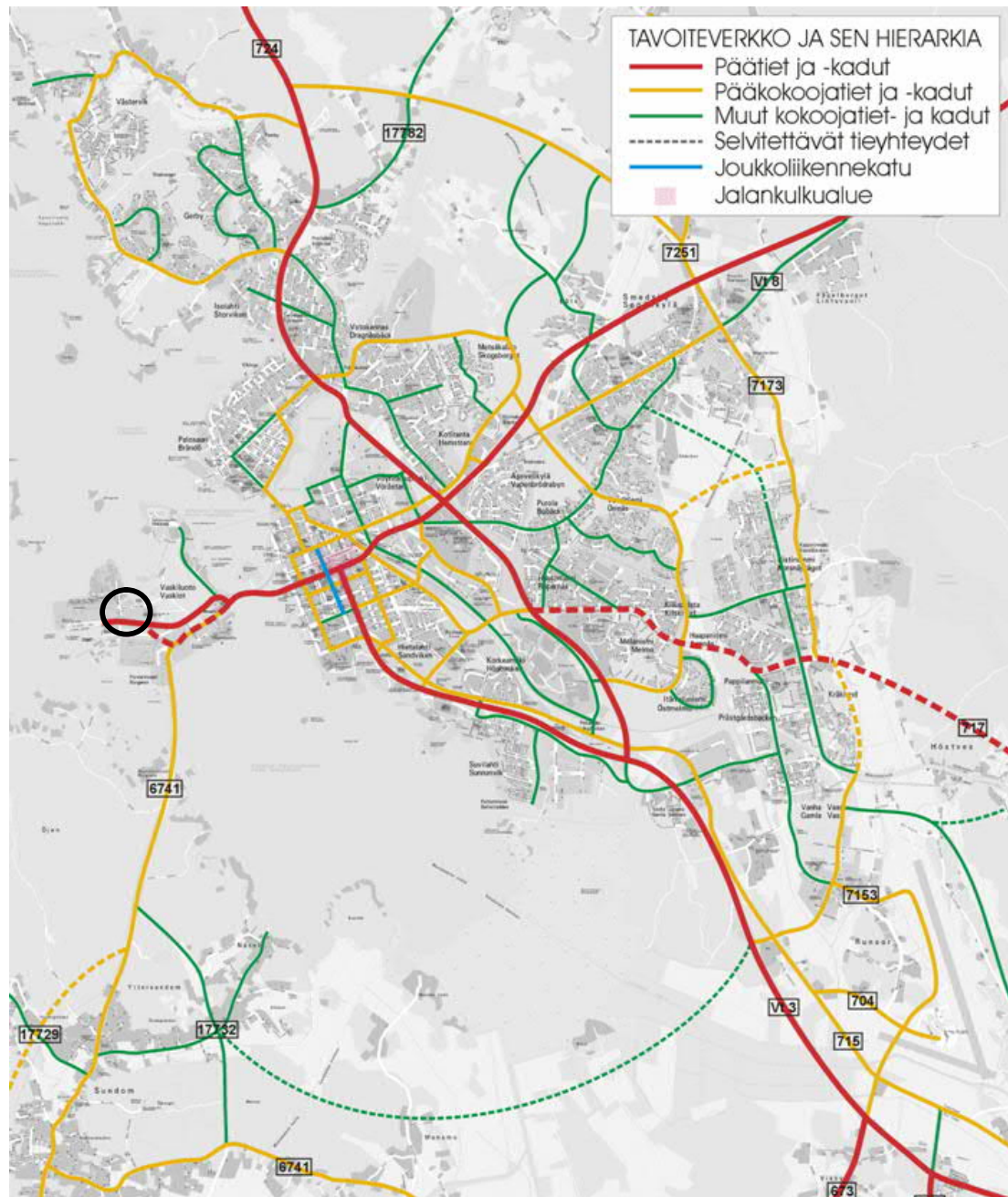
3.2.2 Liikenneverkko

Kaava-alue sijaitsee Vaskiluodon saarella, jonne päästäkseen on ylitettävä silta sekä idästä, että etelästä ajettaessa. Alueelle johtaa laivaväylä, rautatie ja liikenneverkolliset pääväylät. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan liikenneturvallisuutta parantavia muutostarpeita katuverkolla.

Asemakaavan rinnalla laadittavan Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä on laadittu koko saarta koskeva liikenneselvitys. Työn yhteydessä on arvioitu myös teknologiakeskittymän aiheuttamia liikennemääriä ja sitä, miten liikenneverkkoa tulee kehittää, jotta liikennöinti sujuu tulevaisuudessakin turvallisesti ja ilman ruuhkia. Harkittavaksi tulee myös nopealla aikataululla mikä Vaasan satamatielle tutkituista vaihtoehdoista toteutetaan.

Teknologiakeskittymän (ja koko Vaskiluodon liikenteen) suunnittelussa on tavoitteena hallita autoliikennettä kehittämällä alueen liikennejärjestelmää niin, että kevyen liikenteen (pyöräily ja kävely) sekä joukkoliikenteen kulkumuoto-osuudet kasvaisivat nykyisestä. Uusi maankäyttö synnyttää Vaskiluodossa paljon uutta liikkumistarvetta ja saarelle kulkeminen kahden tien/kadun kautta ruuhkautuu ilman liikennejärjestelyiden parantamista.

Kehittämistoimenpiteinä nähdään joukkoliikenteen vuorojen lisääminen, mahdollisen matkustajaliikenteen avaaminen Vaskiluodon rataosuudelle sekä pyöräteiden kehittäminen. Työpaikoille suositellaan kimpakyytien kehittämistä ja mahdollisuuksien mukaan työaikojen porrastamista ruuhkahuippujen tasaamiseksi.



Liikenneverkko

Asemakaava-alueelle tuleva maankäyttö synnyttää uutta työmatkaliikennettä ja rahtiliikennettä alueelle. Suurin osa liikenteestä on henkilöautoliikennettä (työntekijät) ja pääosa liikenteestä nykytilanteessa kulkee kaava-alueelle reittiä Reininkatu-Teollisuuskatu. Työmatkaliikenteestä 2/3 tulee Vaasan kaupunkiseudulta, joten joukkoliikennettä kehittämällä voidaan autoliikenteen määrää vähentää. 1/3 työntekijöistä tulee kauempaa, käytännössä henkilöautoilla ja näistä 20% tulee Vaskiluotoon Sundomin kautta.

Kaava-alueelle tuleva tavaraliikenne tapahtuu Reininkadun kautta. Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta erottaa alueelta lähtevä raskas liikenne kokonaan muusta liikenteestä.

3.2.3 Liikenneselvitys

Osayleiskaavatyön aikana on laadittu koko Vaskiluotoa koskeva liikenneselvitys (Sitowise, 2018). Selvityksen tavoitteena on ollut ratkaista tie- ja katuliikenteen, raideliikenteen ja kevyen liikenteen tulevat järjestelyt sekä asemakaavoituksen, että samaan aikaan laadittavan Vaskiluodon osayleiskaavan pohjaksi. Teknologiakeskuksen ja nyt kaavoitettavan alueen liikennemäärän odotetaan kasvavan huomattavasti, joten selvitystyössä on paneuduttu erityisesti sujuvan ja turvallisen liikennöinnin järjestämiseen.

Suunnittelualueella liikennemäärien ennuste ei vielä luonnosvaiheessa ole tarkasti selvillä, mutta rakennusoikeus kasvaa merkittävästi vain logistiikkakeskuksen tontilla suhteessa jo voimassa olevaan asemakaavaan. Tällä tontilla rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Kaavoitettavan alueen aiheuttaman lisäliikenteen ennustamisessa käytetään toimijoiden esittämiä tietoja nykyisten tuotanto- ja logistiikkatilojen aiheuttamasta liikenteestä, sekä ennakotietoja alueelle tulevasta työntekijämäärästä.

Koko Vaskiluodon osalta liikenneselvitys perustuu Vaskiluodon osayleiskaavatyön tavoitteellisiin uusiin asuin- ja toimitila-alueisiin sekä koko Vaskiluotoa koskeviin eri liikennemuotojen kehittämistarpeisiin. Työn pohjaksi on alueella tehty liikennelaskenta.

Vaskiluodon liikenneselvityksen tuloksena todetaan seuraavaa;
Satamat Vaskiluodossa kehittyvät, ja niiden tavoitteena on lisätä laivojen matkustusliikennettä sekä meritse tapahtuvaa tavaraliikennettä.
Junaliikenne on ollut vähäistä, mutta sen käyttömahdollisuudet halutaan turvata myös jatkossa, eli rataolosuhteet halutaan pitää nykyisellään tai parantaa niitä.
Wärtsilän siirtyminen keskustan alueelta Vaskiluotoon tuo alueelle noin 1300 työpaikkaa tuoden haasteen liikennejärjestelyille ja liikenteen toimivuudelle. Myöhemmin varaudutaan myös muiden alihankinta-, teollisuus- ja liiketoimintojen laajentumiseen Vaskiluodossa.



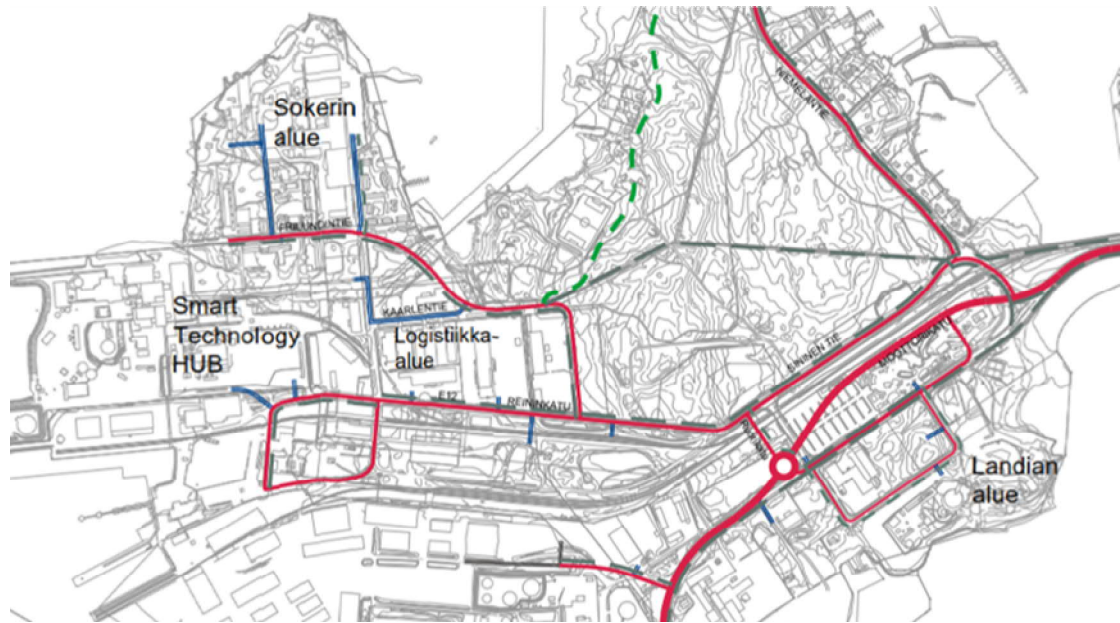
Liikenne-ennuste v. 2025, ei Satamatietä tai keskustatunnelia, nyt kaavoitettava alue sijaitsee kuvassa äärimmäisenä vasemmalla, eikä mahdu kokonaan kartalle

Maankäytön muutosten seurauksena saaren liikennejärjestelmää on syytä kehittää autoliikenteen sujuvuuden lisäksi jalankulkua ja pyöräilyä suosivaksi niin, että kevyen liikenteen reitit keskustan suuntaan saadaan suoriksi, laadukkaiksi ja turvallisiksi. Vaskiluoto sijaitsee 2-3 kilometrin etäisyydellä keskustasta, joten työmatkaliikenteestä halutaan suuren osan kulkevan jalan ja pyörällä. Linja-autoliikenteen reittejä muutetaan kulkemaan asuin- ja työpaikka-alueiden kautta ja mahdollisuuksien mukaan otetaan nykyinen rata tavaraliikenteen lisäksi henkilöliikenteen käyttöön. Palosaarella on paljon asukkaita, jotka työskentelevät Wärtsilällä ja muilla Vaskiluodon työpaikoilla. Heitä varten on pyrkimys rakentaa kevyen liikenteen kulkuyhteys Palosaareltä Niemen alueelle, mikä lisää pyöräilyliikennettä autoliikenteen sijaan ja palvelee myös vapaa-ajan liikkumista.

Autoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi tehdään Reininkadulta Moottorikadulle uusi yhteys, Ruorikatu. Sahakadun korvaavalle uudelle Ruorikadulle tehdään turvallinen, puoli-puomein ja liikennevaloin varustettu radan tasoristeys. Ruorikatu liitetään Moottorikatuun kiertoliittymällä. Niemeläntien ja Ruorikadun liittymät jakavat saaren liikenteen kahteen Moottorikadun liittymään, jolloin liittymien toimivuus voidaan varmistaa. Läntiselle teollisuus- ja logistiikka-alueelle, nykyisen energialaitoksen itäpuolelle, tehdään uusi katuyhteys (Frilundintien jatke), koska Teollisuuskatu on tavoitteena katkaista uuden teollisuusalueen vuoksi. Suomen Sokerin alueelle kaavoitettavien asuntojen tarpeeseen tehdään ajoyhteydet tonteille, ilman suurempia verkollisia muutoksia.

Vaskiluodon katuverkon liittymien toimivuuden varmistamiseksi Moottorikatu/Sininen tie-liittymä ja Ruorikatu/Reininkatu-liittymiä suositellaan kehitettäväksi valo-ohjattuina liittyminä ja Moottorikatu/Ruorikatu- liittymää kiertoliittymänä. Liittymätyyppien muutokset ja esitetyt uudet kaistajärjestelyt huomioiden Vaskiluodon katuverkon liikenne on sujuvaa myös vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Vaskiluodon saavutettavuus vuoden 2040 tavoiteverkolla on ajoneuvoliikenteen osalta pääosin hyvä. Ruuhka-aikoina saavutettavuus Vaasan keskustaan huononee hieman ilman keskustatunnelin rakentamista. Frilundintien ja Kaarlentien jatke Reininkadulle ja Sahakadun korvaava Ruorikatu parantavat Vaskiluodon saavutettavuutta. Kävelyn ja pyöräilyn osalta Vaskiluodon saavutettavuus paranee huomattavasti pyöräilyn pääverkonkehittämisen myötä. Joukkoliikenteeseen esitetyt reittimuutokset parantavat sen palvelutasoa ja myös Vaskiluodon saavutettavuutta.



Tavoiteverkko 2040

-  Päätie/-katu
-  Kokoojakatu
-  Yhdyskatu
-  Tonttikatu
-  Tontin sisäinen yhteys
-  Joukkoliikennekatu ja pyörätie
-  Pyörätie, pääverkko
-  Pyörätie, alueverkko

Liikenneturvallisuuden suhteen liikenneverkon jäsentely, katuverkon nopeusrajoituksen madaltaminen 30-40 km/h nopeuteen ja pyöräilyreittien selkeyttäminen pienentävät liikenneturvallisuusriskiä, vaikka liikennemäärät kasvavat.

Lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvat melu- ja värinähaitat ovat maltilliset tai rakenteellisilla keinoilla minimoitavissa. Moottorikadun nopeusrajoituksen lasku nopeudesta 50 km/h nopeuteen 40 km/h kompensoi lähes täysin liikennemäärien kasvusta aiheutuvan melun kasvun. Muilla kaduilla meluhaitat ovat pieniä alhaisista nopeuksista ja pienistä liikennemääristä johtuen.

Liikenteestä aiheutuva värinäriskialueen leveys, Vaskiluodon kallio-, moreeni- ja savimaaperällä, on radan vaikutusalueella 15-60 metriä. Autoliikenne ei aiheuta Vaskiluodossa merkittäviä värinävaikutuksia.

Liikenneselvityksen yhteenvetona todetaan, että Vaskiluotoon esitetty maankäytön muutos aiheuttaa liikenteen kasvua, mutta esitetyt toimenpiteet mahdollistavat hyvällä jatkosuunnittelulla toimintojen lisääntymisen Vaskiluodossa ilman suurempia haittoja liikkumiseen, ihmisille tai ympäristölle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Reininkadun alueen asemakaavan muutos käynnistyi kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 (kaavoituskatsauksen kohde nro 3, ak 1092, kiireellisyysluokka I). Kaavalla on kiireellinen aikataulu, sillä tavoitteena on osoittaa lähialueen toimijoita palvelevia toimintoja ja tarkistaa alueen kortteli- ja tonttirajoja.

Kaavamuutoksella pyritään erottamaan asuinalueen ja tehdasalueen liikenne toisistaan suunnittelemalla uusi Suomen sokerille johtava katulinja Vaskiluodon osayleiskaavan luonnoksen mukaisesti.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Liikennevastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat / Logistiikkalaitos, Suomen Turvallisuusverkot Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagare rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Wärtsilä Oyj, Vaskiluodon Voima Oy, Liikennevirasto, TUKES, Finavia Oyj, Vaasan kanta-kaupungin asukasyhdistys VKA ry, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö, Kvarken Ports Ltd, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 13.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 13.8.2019.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

13.8.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä

22.8.-6.9.2019 ja siitä on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnokset ja kaavan valmisteluasiakirjat ovat nähtävillä 1.-14.10.2019. Asemakaavasta pyydetään ennakolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO:

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä arviolta xx.12.2019-xx.1.2020. Asemakaavasta pyydetään lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomais- ja työneuvotteluita. Kaikissa kolmessa kaavan kuulutusvaiheessa pyydetään viranomaisilta ja yhteistyötahoilta lausunto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on luoda edellytykset laadukkaan teknologiakeskittymän kehittymiselle Vaskiluodossa. Kaavoituksessa kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaratkaisun vaikutuksiin kaava-alueella ja sen ympäröiville alueilleen aiheuttamiin vaikutuksiin. Vaskiluodon laajenemat liikenteelliset muutokset on tavoitteena ratkaista asemakaavan rinnalla laadittavan Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä. Asemakaavassa tutkitaan mahdollisuutta katkaista Teollisuuskatu läpikulkevalta liikenteeltä välillä Reininkatu – Kaarlentie.

Ylempien kaavatasojen asettamien yleistavoitteiden lisäksi Reininkadun alueen asemakaavan muutokselle todetaan seuraavia tavoitteita:

- Tavoitteena on osoittaa rakennusoikeutta toimitila-, teollisuus- ja varistorakentamiselle, joka palvelee sataman toimintaa ja lähialueiden yritystoimintaa. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa teknologiakeskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen toteuttaminen.
- Alueen kortteli- ja tontinrajoja sekä liikennealueita tarkistetaan. Asemakaavalla ei osoiteta uudisrakentamista olemassa oleville virkistysalueille, mutta osa katualueista joudutaan osoittamaan osin virkistysalueiden puolelle. Nämä katualueet palvelevat myös kävelyä ja pyöräilyä. Tavoitteena on erottaa Suomen sokerin alueelle suuntautuva liikenne sataman ja teollisuusalueen raskaasta liikenteestä sekä parantaa Suomen sokerin alueelle suuntautuvia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä.
- Asemakaavan aikana käydään keskusteluja alueella toimivien kanssa ja selvitetään heidän toiminnallisia lähtökohtia ja kehittämistarpeita ja edellyttääkö tarpeet rakennusoikeuksien muutoksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.
- Voimansiirtoalueen ja alueella olevien muuntamoiden osalta asemakaavassa todetaan ja mahdollistetaan nykytilanne.

- Tavoitteena on ohjata rakentamisen laatua erityisesti pääliikenneväylien yhteydessä ja virkistys- ja asuinalueiden suuntaan. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava sen näkyvä sijainti saavuttaessa satamasta Vaasan kaupunkiin. Lisäksi reitti Wärtsilän teknologiakeskukselle ja Suomen sokerin valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle kulkee jatkossa suunnittelualueen poikki, minkä vuoksi alueelle toteutettava rakennuskanta määrittelee näille alueille saapumisen tunnelmaa.
- Turvallisuuskäytökohtien ja suojaustarpeen huomioiminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Lainvoimaisessa kokonaisyleiskaavassa asemakaavan muutosalue on työpaikkatoimintojen, sataman ja vähäisessä määrin virkistysalueella. Kaava-alue sijoittuu heti satama-alueen ja teknologiakeskuksen työpaikka-alueen viereen. Teknologiakeskuksen toteuttaminen on mahdollistettu 14.6.2019 lainvoiman saaneella asemakaavalla (nro 1091) ja ympäristö- ja rakennuslautakunta on myöntänyt hankkeelle rakennusluvan 19.6.2019. Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella mahdollistetaan teknologiakeskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen toteuttaminen.

4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

13.8.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.8. - 6.9.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 6 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Jäljessä jokaisesta tiivistelmä ja mahdollinen kaavoituksen vastine kursivoilla.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Kaavoituksen vastine:

Merkittää tiedoksi.

Pohjanmaan liitto

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on Pohjanmaan liiton mielestä selkeä ja asianmukainen, ja siinä on kaavatilanne kuvattu myös voimassa olevan Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja laadittavana olevan Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 osalta.
2. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue on hyvin saavutettavissa erityisesti joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen, ja että huomiota kiinnitetään liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.

Tämä suunnittelumääräys on hyvä ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa.

3. Tavoite rakennusoikeuden osoittamiseksi toimitila-, teollisuus- ja varasto rakentamiselle on Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaa laadittaessa kiinnitetään maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin.

Pohjanmaan museo

1. Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelun lähtötiedoissa on huomioitu alueen nykytila ja alueen läheisyydessä sijaitseva valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö RKY Suomen sokerin Vaasan tehdas asuinalueineen. Museo katsoo, että suunnittelutyössä tulee huomioida kaavaratkaisujen vaikutus läheiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.
2. Maakuntamuseo katsoo, että suunnittelutyössä tulee huomioida myös teknologiakeskuksen pysäköintitarpeen mahdolliset muutokset ja tarkastella pysäköinnin kokonaisratkaisua laajempaan tarpeeseen kuin vain suunnittelun alueen osalle. Museo on esittänyt vierailun Smart Technology Hub-teknologiakeskuksen kaavoituksen yhteydessä pysäköintiratkaisujen sijoittamista nyt suunnittelussa olevalle alueelle. (4.2.2019 LA 6/2019).

Kaavoituksen vastine:

Suomen sokerin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on melko irrallaan suunnittelun alueesta pohjoiseen työntyvällä niemellä, etäisyyttä on vähimmillään noin 95 metriä. Historiallisesti Suomen sokerin alueen kehitys liittyy nyt kaavoitettavaan alueeseen lähinnä kulkuyhteyksien osalta. Tältä osin alueen rakentuminen aikaisempaa tiiviimmäksi ja liikenteen ohjaaminen Kaarlentien uutta reittiä pitkin Suomen sokerin alueelle muuttaa Suomen sokerin alueen olosuhteita lähinnä alueelle saapumisen näkökulmasta. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia sokerin alueen rakennuskannan tai aluekokonaisuuden säilymiseen tai historialliseen luettavuuteen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu suojaviheralue ja autopaikkojen korttelialue Suomen sokerin alueen ja nyt asemakaavoitettavana olevan alueen väliin. Autopaikkojen korttelialue palvelee teknologiakeskuksen korttelia ja sen osalta pysäköinti on ratkaistu voimassa olevassa asemakaavassa. Maanomistustilanteen vuoksi Pohjanmaan museon ehdottamaa ratkaisua ei edelleenkään ole mahdollista tutkia. Nyt kaavoitettavana olevalla alueella pysäköinti on hoidettavissa korttelialueilla.

Pohjanmaan pelastuslaitos

1. Niiden Selvitysten lisäksi, mitkä ovat mainittuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, pelastuslaitoksen mukaan myös tulisi huomioida myös ”Vaskiluodon sataman domino-selvitys (24.6.2019, Gaia Consulting Oy)”. Dominoselvitys rajautuu asemakaavan lähialueisiin.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan mainittu dominoselvitys.

Vaasan Vesi

1. Alueen läpi kulkee Vaasan Veden vesi- ja jäteveden runkolinjat. Linjat ovat elintärkeitä EPV:lle, Vaskiluodon Voimalle, Wärtsilälle, satamalle ja Frilundintien varren kiinteistöille. Näille linjoille perustaa rasitealueet, joilla turvataan niiden olemassaolo. (ks.liite).

2. Mikäli olemassa olevia vesihuollon linjoja joudutaan siirtämään ja purkamaa niin siirto- ja rakentamiskustannukset tulee tehdä alueen kehittäjän kustannuksella.
3. Mahdolliset uudet vesihuoltolinjat ja/tai vanhojen linjojen sekä jätevesipumppaamoiden (2kpl) kapasiteettien lisäykset tulee sopia erikseen.

Kaavoituksen vastine:

Yhdyskuntatekniset verkostot huomioidaan asemakaavassa maanlaisen johdon osa-alueina. Samoilla kohdilla on myös kaukolämpölinjoja.

Fingrid Oyj

1. Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Puolustusvoimien logistiikkalaitos

2. Logistiikkarykmentti, esikunta

Rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat. Mahdollisten puolustusvoimia palvelevien kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin, vähintään kymmenen (10) työpäivää ennen aiottua rakentamista Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä (STUVE), jolta on myös pyydettävä kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyen lausunto.

Puolustusvoimien kaapelinäytöt tilataan Johtotieto Oy:ltä.

Jatkotyöskentelyssä toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvien olemassa olevien kaapelireittien siirtojen, kaapeleiden rakentamisen aikaisten suojaamisen tai muiden muutosten osalta kustannukset on kohdennettava muutoksen aiheuttajalle.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Yrjö Halmesmäki Oy

Olemme mukana erillisessä yhteiskannanotossa Oy Backman Trummer Oy, Oy Blomberg Stevedoring Ab ja Vaasan Satama/ Kvarken Port kanssa, koskien osayleiskaavaa asumisen, teollisuusalueiden, satama-alueiden ja liikenne / tiejärjestelyjen osalta:

- Vaasan Satamaa kohti Ruoritieltä Reininkatua pitkin, tulisi mahdollistaa liikennöinti raskaalle liikenteelle. Tällä matkalla tulisi huomioida teollisuusalueille tulevien rekkojen määrä riittävillä kaistamäärällä, kevyen liikenteen osuudella ja rekkojen parkkeerausmahdollisuudella.

Asemakaavassa tulisi ratkaista ja mahdollistaa Wärtsilän STH ja Yrjö Halmesmäki Oy:n Teollisuuskatu 2 kiinteistöjen välisen Reininkadun ylityksen liikennöinnin mahdollisuus toimivaksi tilapäisesti ei julkisena liikenteenä. Tällöin mahdollistetaan erikoisraskaiden tuotteiden taloudellinen ja turvallinen siirto alueiden välillä satamaoperaattorin kalustolla.

Kaavoituksen vastine:

Reininkadun alueen asemakaavamuutoksessa huomioidaan osayleiskaavan liikenneselvityksen tavoitteet ja alueesta laadittu liikenteen yleissuunnitelma. Sataman liikenteen osalta osayleiskaavatyö on vielä kesken ja liikenneselvitystä mahdollisesti täsmennetään vielä yleiskaavatyön kuluessa. Samalla voidaan tutkia sekä mielipiteessä toivotun rekkaparkin ohjeellisia sijaintipaikkoja että Reininkadun kaistamäärää. Mikäli selvitykset niin osoittavat, ne voidaan osoittaa myöhemmin Sataman asemakaavassa. Nyt asemakaavoitettavalla alueella ei ole mahdollisuutta osoittaa erillistä rekkaparkkia, eikä myöskään ole mahdollista tutkia laajemmin Reininkadun eteläpuolisten tonttien käyttötarkoituksia.

Reininkatu on asemakaavassa katualuetta. Tonttien välistä liikennöintiä ei voida ratkaista asemakaavassa, vaan asia voidaan tarvittaessa ratkaista liikenteen ohjaussuunnitelmilla, mikäli se vain on kaikkien osapuolten ja yleisen edun, liikenteen toimivuuden, turvallisuuden ja sujuvuuden näkökulmasta mahdollista.

Novafloor

Meille tuli isona negatiivisena yllätyksenä suunnitelma yhdistää logistiikkakeskus ja Wärtsilän alue kuljettimella sivuten tonttimme etelärajaa.

Keskeiset haitat:

1. Kuljetin on huomattava esteettinen haitta kiinteistöllemme. Kaavasuunnittelun tavoitteissakin on mainittu, että huomioidaan alueen näkyvä sijainti saavuttaessa satamasta kaupunkiin sekä myös laatutaso ja julkisivut mainitaan. Uusi kuljetin peittäisi suuren osan nykyisestä Novafloor'in rakennuksen julkisivusta Reininkadun suuntaan. Tämän takia kuljetin tulisi huomattavasti alentamaan kiinteistömme arvoa esteettisesti ja taloudellisesti.
2. Yrityksemme varastoista on huomattava osa Reininkadun toisella puolella osoitteessa Teollisuuskatu 1. Joudumme päivittäin ajamaan trukilla tähän kiinteistöön lastaamaan ja purkamaan tavaraa. Tämä estyy, jos Teollisuuskatu suljetaan kuljettimen takia. Haitta on todella iso.

19.08 päivätyssä kannanotossamme olevat asiat:

3. Kuljettimen paikkaa ja rakennetta mietitään vielä uusiksi. Paras ratkaisu on, että kuljetin sijoitetaan maanpinnan alapuolelle, jolloin siitä ei ole haittaa meille eikä muille naapureillemme. Sijainti voisi olla tällöin myös Kaarlentien puolella olevan nurmikkoalueen alla, jolloin haittavaikutusta ei olisi kenellekään.
4. DHL on tiennyt alueen tonttitilanteen ostaessaan entisen kiitolinjan terminaalin, joten heidän on tehtävä tavaransiirtoon ratkaisut siten, että ne eivät haittaa alueen nykyisiä toimijoita.
5. Mahdolliset maanalaiset kaukolämpö- tai sähkölinjat on kyllä siirrettävissä tai upotettavissa syvemmälle, jos ne on esteenä.
6. Jos päädytään maanlaiseen kuljettimeen, olemme valmiina keskustelemaan siitäkin vaihtoehdosta, että se sijaitisi osin meidän tontilla.

Kaavoituksen vastine:

Luonnosvaiheessa esitetään kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua. Vaihtoehdossa 1 Teollisuuskatu katkaistaan ja sen poikki rakennetaan maan tasoon logistiikkakäytävä, joka johtaa kaava-alueelta Wärtsilän teknologiakeskuksen alueelle. Vaihtoehdossa 2 rakennetaan Teollisuuskadun yli kadun yläpuolella kulkeva logistiikkasilta, jonka alta liikennöinti olisi edelleen mahdollista. Kaavaratkaisu valitaan ehdotusvaiheessa suunnittelun edistyessä ja valmisteluvaiheessa saatuja palautteita arvioiden. Vaihtoehtoon 1 (Teollisuuskadun sulkeminen) toteutuminen edellyttäisi todennäköisesti sitä, että Novafloorille löydetään korvaavaa varastotilaa joko asemakaavoitettavalta alueelta tai vaihtoehtoisesti muualta. Tätä ei voida kuitenkaan määrätä asemakaavassa.

Novafloorin rakennus (rak. 1988) on post-modernin ajan ainoa edustaja alueella ja nousee ympäröivästä tavanomaisemmasta teollisuus- ja varastorakennuskannasta esille maisemallisesti tärkeällä paikalla liikenteen solmukohdassa. Maanpäällinen logistiikkakäytävä - vaihtoehto peittää Novafloorin rakennuksen sataman suunnasta katsottuna, mutta vastavasti rakennus saa huomattavan paljon lisää näkyvyyttä Kaarlentien suunnasta, kun Wärtsilän henkilökunta- ja vierailijaliikenne kulkee rakennuksen ohi. Rakennus on kiistatta edustavampi Teollisuuskadun suunnasta, mutta myös rakennuksen takajulkisivu on poikkeuksellisen laadukas teollisuusrakennukseksi ja kohtuullisilla muutoksilla muokattavissa edustavaksi mistä tahansa lähestymissuunnasta. Logistiikkakäytävä vaihtoehtoja tutkitaan kaavoituksen kuлуessa ja uudisrakentamiselle laaditaan rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä ehdotusvaiheessa.

Wärtsilä ja DHL ovat perustelleet maanpäällistä yhdyskäytävää seuraavasti: Logistiikkakeskuksen ja tuotantotoiminnan näkökulmasta maanalainen tai maanpinnasta ylös nostettu logistiikkakäytävä tarkoittaisi hissikuljetuksia molemmissa päissä kuljetusta ja edellyttäisi mahdollisesti myös AGV-kuljettimien (Automated Guided Vehicle) määrän lisäämistä tai hissien mitoittamista AGV-kuljettimien painon huomioimista hissien mitoituksessa, mikä hidastaisi hissien nopeutta. Korkeusero aiheuttaisi prosessin hidastumista tai jopa pysäytyksiä häiriötilanteissa ja lisäksi merkittäviä riski-/epävarmuustekijöitä prosessiin. Se ei ole mahdollinen suunnitelluilla logistiikkaratkaisulla tai volyymeilla (60 lavakuljetusta tunnissa), kun tavoitteena on katkeamaton materiaalivirta. Maanalainen logistiikkakäytävä vaatisi myös vesitiiviitä rakenteita.

Oy Axel Williamsson Ab/ Oy Axelsborg Ab

1. Toivomme että kaava mahdollistaa meidän tontin kohdalla nykyisen logistiikka ja varastotoiminnan jatkuvuuden tulevaisuudessa.
2. Kaavan tulisi mahdollistaa tulevaisuudessa isommat ja korkeammat rakennukset, jotta alueen rakennuksiin voisi sijoittaa enemmän muitakin toimintoja, kuten kauppa ja toimistotoimintaa. Toivomme myös korkeimman mahdollisen rakennusalan sekä rakennuskorkeuden.

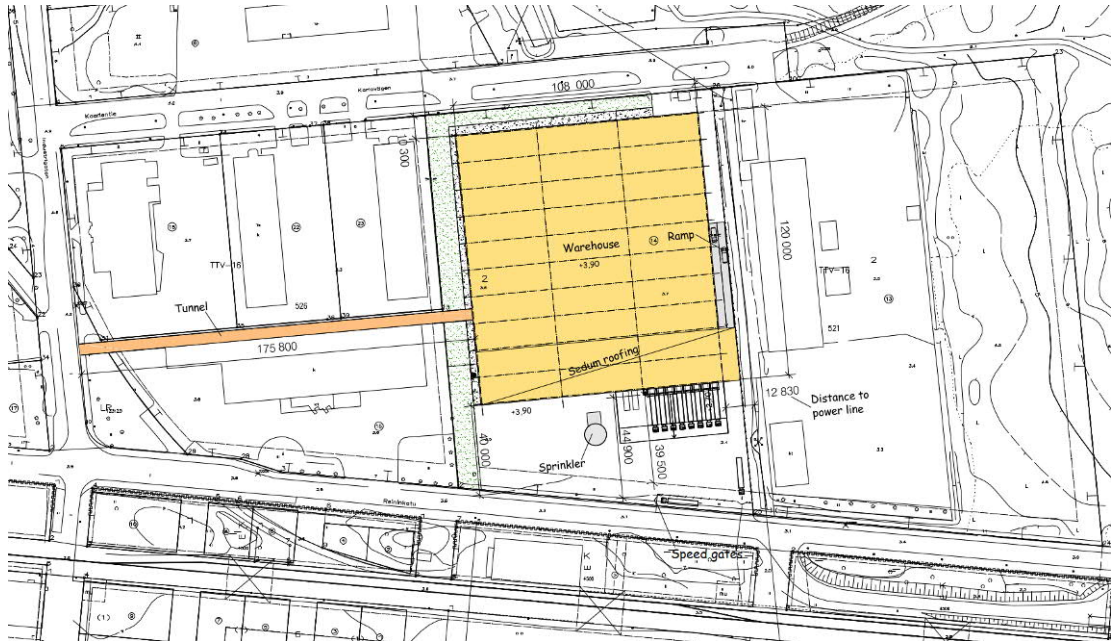
Kaavoituksen vastine:

Tontti sijoittuu kaava-alueella lähimmäksi rantaa, Suomen sokerin asuinaluetta ja virkistysalueita. Asemakaavaluonnos mahdollistaa nykyisen logistiikka- ja varastotoiminnat sekä niiden edelleen kehittämisen mm. mahdollistamalla lisärakentamista nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavalla ei mahdollisteta korttelin pääkäyttötarkoitukseksi kauppaa tai toimistorakentamista, mutta osoitetulla TY-korttelialueella voi toki olla ja sille voi jatkossakin to-

teuttaa teollisuus- ja varastotoimintaan liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Rakennusalat osoitetaan tontilla mahdollisimman väljinä, mutta rakentamista rajoittaa alueella olevat tekniset verkostot, jotka osoitetaan johdolle ja maanalaiselle johdolle varattuina alueina. Rakennusten korkeus rajataan asemakaavaluonnoksessa 12 metriin, mikä on vastaava korkeus kuin korttelia vastapäätä Kaarlentien eteläpuolella ja sama korkeus kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

4.5 Asemakaavaluonnosten kuvaus

Wärtsilä Oyj ja DHL on teettänyt alustavan luonnoksen logistiikkakeskuksen toiminnoista ja siihen liittyvästä logistiikkakäytävästä suunnittelun taustamateriaaliksi. Kaavan luonnosvaiheen aikana on käyty keskusteluja alueella toimivien yritysten kanssa mm. liikennejärjestelyistä ja lisärakentamistarpeista. Keskustelujen pohjalta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa valmisteluvaiheen kuulemistä varten.



Ensimmäinen idealuonnos logistiikkakeskuksesta. Kuvalähde: DHL/Pantektor AB 12.7.2019

Kortteli 2 osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Suurin muutos kaavan toteutuessa tapahtuu logistiikkakeskuksen tontilla korttelin 2 keskiosassa. Lisäksi mahdollinen logistiikkakäytävä muuttaa tilannetta logistiikkakeskuksen ja Teollisuuskadun välisellä alueella. Myös muilla tonteilla on toteutumata rakennusoikeutta, mutta toistaiseksi ei ole tiedossa ajankohtaisia rakennushankkeita. Korttelissa 2 muiden rakennuspaikkojen kuin logistiikkakeskuksen osalta kaavassa todetaan rakennusoikeus voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Rakentamisen korkeutta ohjataan rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutena metreinä. Pienemmillä tonteilla enimmäiskorkeus on rajattu 12 metriin, Reininkadun puoleisilla tonteilla reunoilla 15 metriin ja keskellä 25 metriin.

Korttelissa 3 rakennusoikeus ja rakennusten enimmäiskorkeus säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Käyttötarkoituksmerkintä muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), koska korttelialue sijaitsee lähimpänä asutusta ja virkistysalueita. Etäisyys lähimpiin Suomen sokerin alueen asuinrakennuksiin on noin 95 metriä.

Korttelissa 11 Reininkadun eteläpuolella korttelialueen pinta-ala pienenee, kun katualue osoitetaan olemassa olevan kadun mukaisena. Voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta on ajateltu muutettavaksi, mutta muutos ei ole toteutunut. Kortteliin osoitetaan toimitila-

rakennusten korttelialuetta (KTY) kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle satamasta kaupunkiin johtavan reitin varrelle. Tontti on haastavan muotoinen ja pieni, joten sen toteuttaminen on epävarmaa. KTY-alueen suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

Muu korttelin osa osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelialue on nykytilanteessa radan eteläpuolisen tontin piha-alueita, eikä alueelle ole tiedossa rakennushankkeita. Asemakaavassa mahdollistetaan kortteliin rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Korttelialueille osoitetaan johdoille ja maanlaisille johdoille varattuja alueen osia olemassa olevien sähkö-, kaukolämpö- ja vesihuoltolinjojen mukaisesti.

Kaavaehdotukseen laaditaan yksityiskohtaisempia korttelialueiden rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

Muut alueet

Lisäksi asemakaavaluonnoksissa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) voimalinjan alle kaava-alueen pohjoisosaan, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) olemassa olevien muuntamoiden kohdalle sekä katualueita.

Liikennejärjestelyt

Asemakaavalla mahdollistetaan Kaarlentien jatkaminen Reininkadulle ja joukkoliikenteen yksisuuntainen reitti Kaarlentietä Teollisuuskadulle (pp/jl). Näin bussiliikenteelle on mahdollista toteuttaa kierto ilman katuverkolle rakennettavaa kääntöpaikkaa.

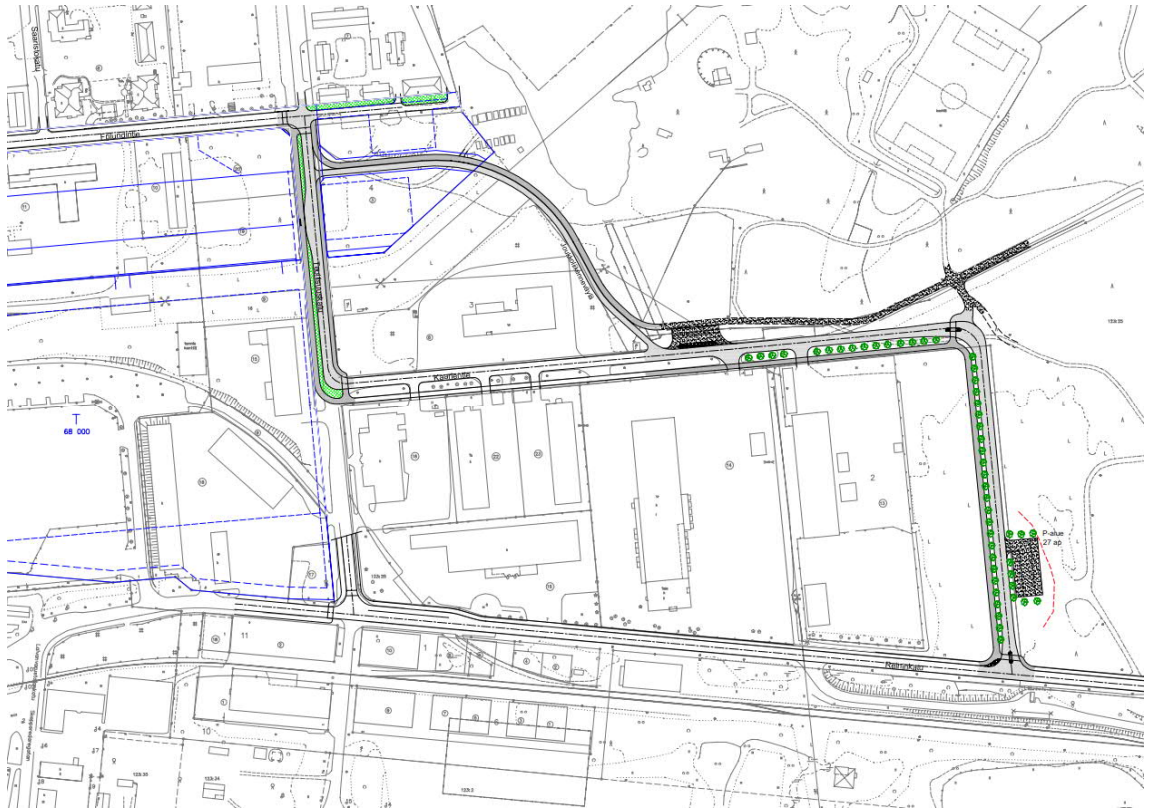
Kaavan liikenneratkaistu parantaa myös kävelyn ja pyöräilyn asemaa, kun reitit kohti keskustaa voidaan toteuttaa osittain virkistysalueiden kautta ja erottaa raskaan liikenteen reiteistä. Kaarlentien ajoradasta viherkaistalla erotettua pyöräily- ja kävelyväylää jatketaan Reininkadulle kuten ajorataakin, jolloin se palvelee mm. työmatkapyöräilyä.

Asemakaavassa annetaan korttelialueita koskevat autopaikkojen ja pyöräpaikkojen pysäköintinormit:

- o Liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 kem2 sekä 1 polkupyörä / 50 kem2
- o Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem2 sekä 1 polkupyörä / 200 kem2
- o Automaattista logistiikkaa hyödyntävät logistiikkakeskukset 1 ap / 300 kem2 sekä 1 polkupyörä / 300 kem2

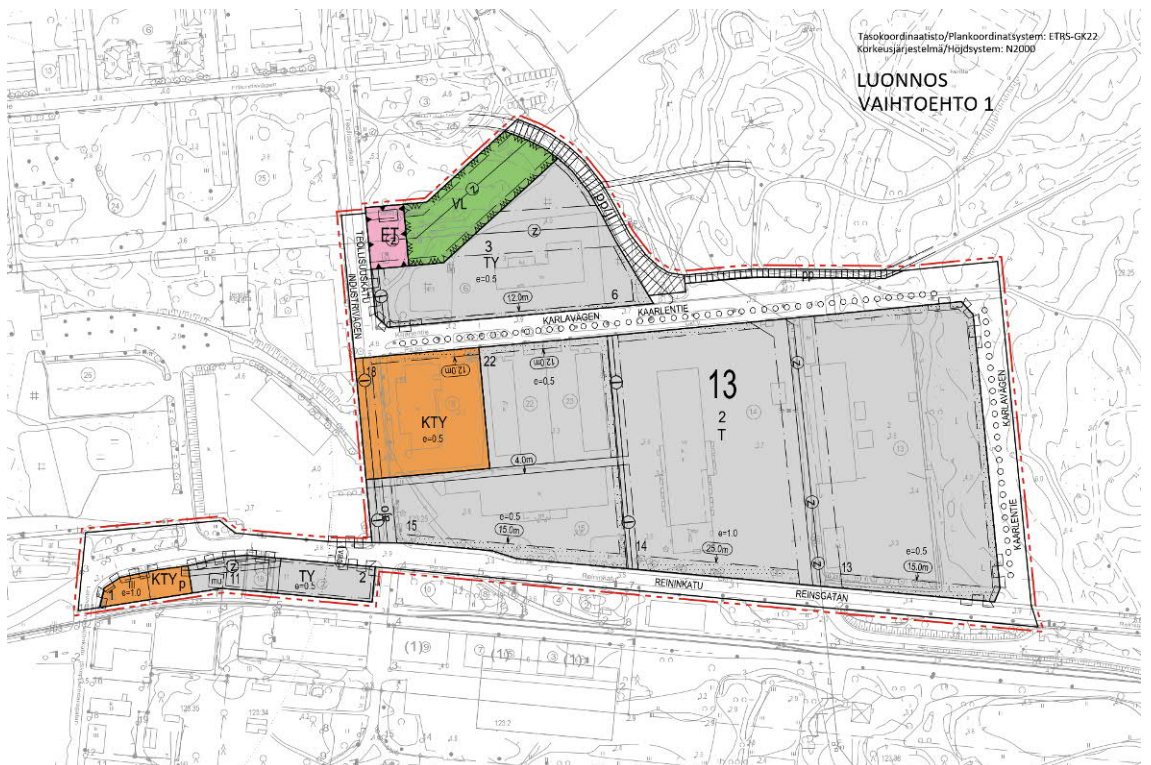
Korttelialueiden toiminnasta aiheutuva pysäköinti tapahtuu korttelialueilla. Pyöräpaikoista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

Yleistä virkistyskäyttöä varten tavoitellaan uutta pysäköintialuetta Kaarlentien varteen kaava-alueen ulkopuolelle tai vaihtoehtoisesti Kaarlentien uuden yhteyden varteen kadunvarsi-pysäköintinä. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosissa osoitetaan mahdollisesti pysäköintiä Kaarlentien katualueelle.



Liikenteen yleissuunnitelman luonnos, Vaasan kaupunki, 20.9.2019

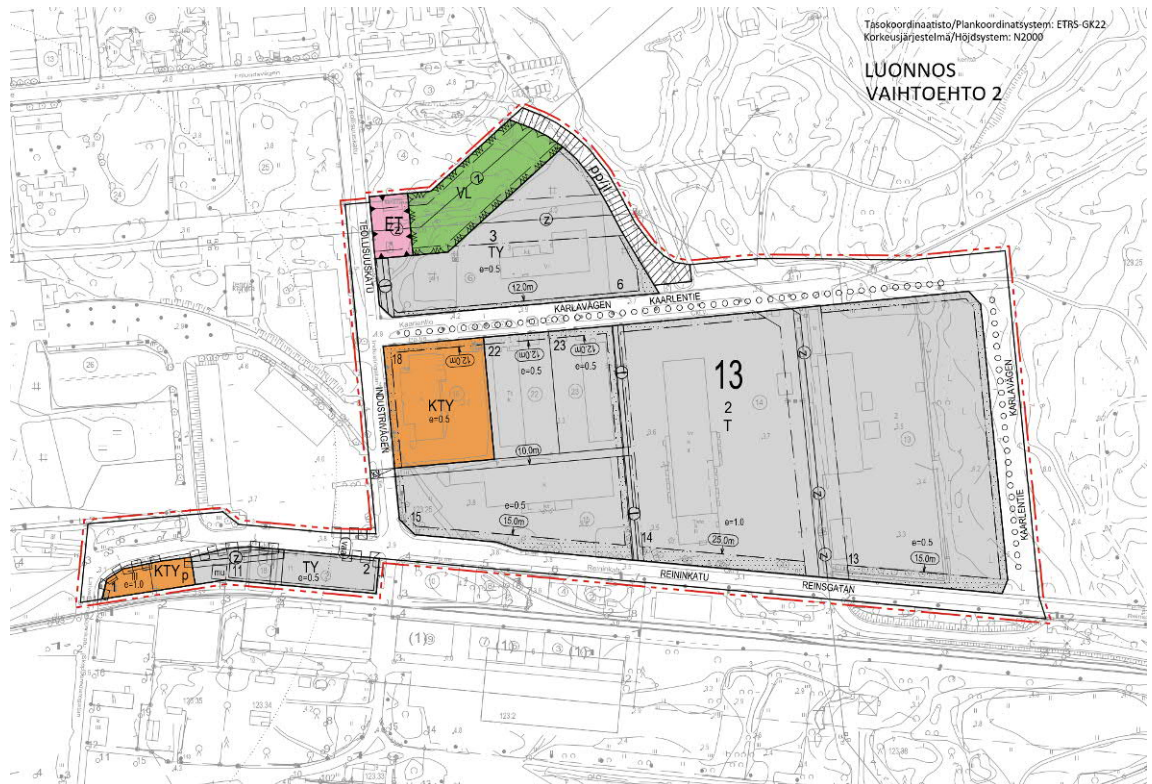
4.5.1 Vaihtoehto 1 – Teollisuuskadun eteläosa liitetään korttelialueeseen



Kaavaluonnos, vaihtoehto 1, 23.9.2019; Teollisuuskatu liitetään viereiseen korttelialueeseen

Ohjeelliset tontit nro 22 ja 23 on yhdistetty. Osa tontista nro 15 liitettäisiin tonttiin 14 logistiikkakäytävän takia.

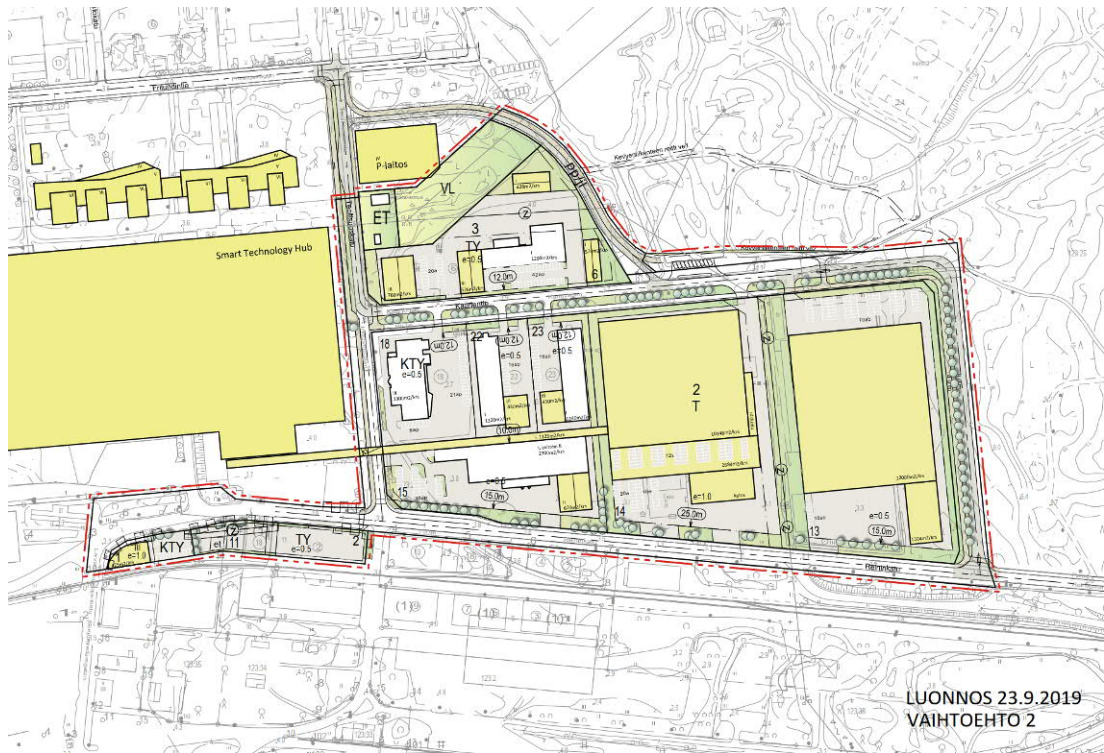
4.5.2 Vaihtoehto 2 – Teollisuuskatu säilyy



Kaavaluonnos, vaihtoehto 2, 23.9.2019; Teollisuuskatu ennallaan

Asemakaavamuutoksella Teollisuuskadun katualue säilyy ennallaan ja logistiikkakäytävä ylittäisi katualueen vähintään 4,8 metrin korkeudessa. Tonttijako säilyisi korttelissa 2 muuten ennallaan, mutta osa tontista nro 15 liitettäisiin tonttiin 14 logistiikkakäytävän takia.

Jalankulku ja pyöräily-yhteys jatkuisi Kaarlentien katualueella tien pohjoispuolella.



Havainnekuva kaavaluonnoksen vaihtoehto 2, 23.9.2019; Teollisuuskatu ennallaan. Havainnekuvasssa esitetään yksi mahdollinen kaavan toteutusvaihtoehto, se ei ole suunnitelma alueen toteutuksesta.

4.5.3 Mitoitus

Vaihtoehdossa ei ole merkittävää eroa mitoituksen osalta, koska pääosin asemakaavamuutoksessa todetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne. Vaihtoehdossa 1 osoitetaan 2 373 m²:ä enemmän korttelialueita ja 1 239 k-m² enemmän rakennusoikeutta kuin vaihtoehdossa 2, koska katualuetta liitetään korttelialueeseen.

Vaihtoehto 1 – Teollisuuskatu liitetään korttelialueeseen

Vaihtoehdossa 1 noin 64% suunnittelualueen kokonaispinta-alasta osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueiksi (T ja TY), noin 7% toimitilarakennusten korttelialueeksi ja noin 29% katu, virkistys- ja erityisalueiksi. Vaihtoehdossa 1 osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 59 362 k-m², josta 5 035 k-m² toimitilarakennuksille ja 54 327 k-m² teollisuusrakennuksille (T, TY). Koko suunnittelualueen aluetehokkuus on 0.45 ja korttelialueiden tehokkuus 0.65. Taulukko pinta-aloista on esitetty seuraavalla sivulla.

Reininkadun alue / ak1092
Asemakaavan luonnosvaiheen selostus – 23.9.2019

VE1	Tontti	Pinta-ala	Tehokkuus-luku	Rakennus-oikeus	Osuus kokonais-pinta-alasta
KORTTELIALUEET					
TY	13-3-6	12 303	0,5	6 152	9,31 %
	13-11-2	3 163	0,5	1 582	2,39 %
TY yhteensä		15 466		7 733	11,70 %
T	13-2-13	26 906	0,5	13 453	20,36 %
	13-2-14	24 146	1	24 146	18,27 %
	13-2-15	10 029	0,5	5 015	7,59 %
	13-2-22	7 960	0,5	3 980	6,02 %
T yhteensä		69 041		46 594	52,24 %
	13-2-18	7 670	0,5	3 835	5,80 %
KTY	13-11-1	1 200	1	1 200	0,91 %
KTY yhteensä		8 870		5 035	6,71 %
MUUT					
VL		4 668		0	3,53 %
ET		1 197		0	0,91 %
katu		29 811		0	22,56 %
pp/jl		2 200		0	1,66 %
pp		897		0	0,68 %
Muut yhteensä		38 773		0	29,34 %
Kaikki yhteensä		132 150	0,45	59 362	100,00 %

Vaihtoehto 2 – Teollisuuskatu säilyy ennallaan

Vaihtoehdossa 2 noin 63% suunnittelualueen kokonaispinta-alasta osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueiksi (T ja TY), noin 6% toimitilarakennusten korttelialueeksi ja noin 31% katu, virkistys- ja erityisalueiksi. Vaihtoehdossa 2 osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 58 123 k-m², josta 4 277 k-m² toimitilarakennuksille ja 53 846 k-m² teollisuusrakennuksille (T,TY). Koko suunnittelualueen aluetehokkuus on 0.44 ja korttelialueiden tehokkuus 0.65.

VE2	Tontti	Pinta-ala	Tehokkuus-luku	Rakennus-oikeus	Osuus kokonais-pinta-alasta
KORTTELIALUEET					
TY	13-3-6	12 303	0,5	6 152	9,31 %
	13-11-2	3 163	0,5	1 582	2,39 %
TY yhteensä		15 466		7 733	11,70 %
T	13-2-13	26 906	0,5	13 453	20,36 %
	13-2-14	24 041	1	24 041	18,19 %
	13-2-15	9 276	0,5	4 638	7,02 %
	13-2-22	4 020	0,5	2 010	3,04 %
	13-2-23	3 941	0,5	1 971	2,98 %
T yhteensä		68 184		46 113	51,60 %
KTY	13-2-18	6 154	0,5	3 077	4,66 %
	13-11-1	1 200	1	1 200	0,91 %
KTY yhteensä		7 354		4 277	5,56 %
MUUT					
VL		4 668			3,53 %
ET		1 197			0,91 %
katu		33 081			25,03 %
pp/jl		2 200			1,66 %
Muut yhteensä		41 146			31,14 %
Kaikki yhteensä		132 150	0,44	58 123	100,00 %

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan suunnittelualueen länsipuolelle suunnitteilla olevaan teknologiakeskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen toteutuminen. Logistiikkakeskus on suunnitteilla korttelin 2 keskiosiin niin, että se yhdistetään logistiikkakäytävällä Teollisuuskadun länsipuoliseen teknologiakeskukseen.

Lisäksi asemakaava mahdollistaa Kaarlentien yhdistämisen Reininkatuun uudella etelä-pohjoissuuntaisella katulinjauksella. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kävelyn, pyöräilyn ja yksisuuntaisen joukkoliikenteen kadun toteuttaminen Teollisuuskadun ja Kaarlentien välillä jatkaen jo asemakaavoitettua katualuetta (pp/jl). Tavoitteena on eriyttää Suomen sokerin asuinalueen henkilöliikenne yritysalueiden raskaasta liikenteestä jo Reininkadun itäosissa. Raskas liikenne kulkee pääasiassa Reininkatua pitkin.

5.2 Mitoitus

Asemakaavan mitoitus esitetään luonnosvaiheessa vaihtoehtoisten luonnosten 1 ja 2 kuvausten yhteydessä luvussa 4.5.

Asemakaavan pinta-ala on 132 150 m² (13,21 ha).

Kaava-alue jakautuu eri toimintoihin seuraavasti:

Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY)	VE 1: 4 277 / VE 2: 5 035 m ²
Teollisuusrakennusten korttelialue (T)	VE 1: 69 041 m ² / VE 2: 68 184 m ²
Teollisuusrakennusten korttelialueet (TY)	15 466 m ²
jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	
Virkistysalue (VL)	4 668 m ²
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	1 197 m ²
Katualueet	VE 1: 32 908 m ² / VE 2: 35 281 m ²

Asemakaavalla osoitetaan maanpäällistä rakennusoikeutta vaihtoehdosta riippuen yhteensä 58123 - 59362 k-m², josta 4 277 – 5 035 k-m² toimitilarakennuksille, 7733 k-m² teollisuusrakennuksille (TY) ja loput 46 113 – 46 594 k-m² teollisuus- ja varastorakennuksille (T) riippuen kaavaluonnosvaihtoehdosta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Sataman läheisin korttelialue, joka ei kokonsa ja keskeisen sijaintinsa puolesta sovellu teollisuusrakentamiseen sekä tontti 13-2-18 (Novafloor, entinen Vasabladet) osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueiksi, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä tutkimustoimintaa palvelevia rakennuksia. Sataman läheiseen kortteliin KTY-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Novafloorin tontille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.5$ ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 12 m.

Korttelialueelle osoitetaan maanlaisten johtojen varaukset olemassa olevien verkostojen mukaisesti.

Aluetta koskee kaavamääräys:

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita.

Kaavaehdotusta laadittaessa annetaan teollisuusrakennusten rakentamistapaa ohjaavia tarkempia määräyksiä.

Teollisuusrakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Kaava-alueella Reininkadun eteläpuolella radan varressa oleva korttelin 11 osa sekä kaava-alueen pohjoisosassa lähinnä asutusta sijaitseva kortteli 3 osoitetaan TY-alueiksi. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.5$. Korttelissa 11 rakennusoikeutta TY-alueella on 1 581 k-m². Korttelissa 3 rakennusoikeutta on 6 152 k-m² ja julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määrätty 12 m vastaavasti kuin Kaarlentien eteläpuolisella korttelialueella.

Korttelialueille on osoitettu johtorasitteita olemassa olevien sähkö- ja kaukolämpölinjojen mukaisesti. Lisäksi tontille 13-11-2 on määritelty erikseen rakennusala muuntamorakennukselle. Muuntamon rakennusala jouduttiin siirtämään katualueelta pois, joten se on siirretty johtolinjan eteläpuolelle. Asemakaavamääräyksen mukaan ”Muuntamon tulee olla väritykseltään luonnonmukainen ja ympäristöön sopiva. Julkisivumateriaalina voidaan käyttää punatiiltä, keraamista laattaa, corten-terästä tai vastaavaa materiaalia.”

Kaava-alueen länsipuolella sijoittuvan vaarallisen säiliön 340 metrin säteinen konsultointivyöhyke on osoitettu kaavakartalla vaa-merkinnällä. Merkintä ulottuu tontille 13-11-2. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa.

Kaavaehdotusta laadittaessa annetaan teollisuusrakennusten rakentamistapaa ohjaavia tarkempia määräyksiä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Kaava-alueen keskiosan kortteli 2 osoitetaan pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (pl. tontti 13-2-18). Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön haittaa tai muuta ilman pilaantumista. Suunnittelussa huomioidaan sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitusta siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja. Toiminnan kannalta välttämättömiä hormoneja, teknisiä laitteita ja muita rakennelmia saa sijoittaa asemakaavassa määritellyn ylimmän sallitun korkeusaseman yläpuolelle. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita.

Rakennusalat on osoitettu väljästi, jotta kaavan toteuttamiselle olisi mahdollisimman paljon vaihtoehtoja. Korttelin rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteittain, ollen suurimmillaan alueen keskiosassa $e=1.0$ ja muualla $e=0.5$. Yhteensä rakennusoikeutta osoitetaan $46\,113\text{ k-m}^2$ / $46\,594\text{ k-m}^2$:ä luonnosvaihtoehdosta riippuen.

Rakennusten julkisivun enimmäiskorkeutta metreinä ohjataan kaavamääräyksellä, ollen pienimmillä tonteilla 12 metriä, keskisuurilla tonteilla 15 metriä ja suurimmalla tontilla 25 metriä. Lisäksi annetun enimmäiskorkeuden yläpuolelle saa sijoittaa toiminnan kannalta välttämättömiä hormoneja, teknisiä laitteita ja muita rakennelmia.

Korttelialueelle on määritelty sekä johto- että ajorasitteita johtolinjojen nykytilannetta vastaavasti (kaukolämpö- ja sähkölinjoja).

Kaavaehdotusta laadittaessa annetaan teollisuusrakennusten rakentamistapaa ohjaavia tarkempia määräyksiä.

5.3.2 Muut alueet

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE (ET)
Olemassa olevien muuntamoiden alue osoitetaan ET-alueeksi.

KATUALUEET

Kaava-alueesta noin $33\,000 - 35\,000\text{ m}^2$ on katualueita luonnosvaiheen vaihtoehdosta riippuen. Tästä 2200 m^2 on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla sallitaan lisäksi joukkoliikenne. Lisäksi luonnosvaihtoehdossa 1 on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta 897 m^2 .

Kaarlentien katualueelle on osoitettu asemakaavassa istutettava puurivi.

LÄHIVIRKISTYKSEEN (VL)

Voimalinjan alle jäävä viheralue, jonka pinta-ala on $4\,668\text{ m}^2$ osoitetaan lähivirkistysalueeksi kaava-alueen pohjoisosassa.

5.3.3 Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt

Kaava noudattaa laadittua liikenteen yleissuunnitelmaa. Kevyen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty erityishuomiota. Yleissuunnitelmassa varaudutaan siihen, että

raskaan liikenteen tilantarve kasvaa tulevaisuudessa kaava-alueen eteläosalla ja Teollisuuskadun eteläosa välillä Reininkatu-Kaarlentie suljetaan läpikulkuliikenteeltä. Suomen sokerin alueelle ja teknologiakeskuksen toimisto-osalle saapuvalla liikenteelle järjestetään uusi reitti Reininkadulta Kaarlentien kautta Teollisuuskadulle. Kevyelle liikenteelle ja joukkoliikenteelle järjestetään suurempi reitti Kuulahden rannan tuntumaan.

Pysäköinti tapahtuu korttelialueilla ja kaavassa annetaan pysäköintinormit eri toiminnoille.

Asemakaavassa vaadittu pysäköintinormi:

AUTOPAIKKOJEN JA POLKUPYÖRIEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 kem² sekä 1 polkupyörä / 50 kem²

Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem² sekä 1 polkupyörä / 200 kem²

Automaatiota hyödyntävät logistiikkatoiminnot 1 ap / 300 kem² sekä 1 polkupyörä / 300 kem²

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen tuottama pysäköintipaikkojen tarve on arvioitu seuraavaksi, mikäli koko kaavan mahdollistama kerrosala toteutuu:

- o KTY-tontti 13-11-1, autopaikat 17 kpl
- o TY-tontti 13-11-2, autopaikat 8 kpl
- o TY-tontti 13-3-6, autopaikat 38 kpl
- o T-tontti 13-2-13, autopaikat 75 kpl
- o T-tontti 13-2-14, autopaikat 77 kpl
- o T-tontti 13-2-15, autopaikat 32 kpl
- o KTY-tontti 13-2-18, autopaikat 44-54 kpl (riippuen luonnosvaihtoehdosta)
- o T-tontti 13-2-22, autopaikat 24-29 kpl (riippuen luonnosvaihtoehdosta)
- o T-tontti 13-2-23 (Luonnos VE 2), autopaikat 24 kpl

5.3.4 Kaavaehdotus

Täydennetään ehdotusvaiheessa...

Asemakaavaehdotus x.x2019

5.3.5 Kaavan havainnekuva

Kaavan havainnekuva esittää vain yhden mahdollisen laadittavana olevan asemakaavan mukaisen toteuttamisratkaisun, eikä ole todellinen suunnitelma alueen toteutuksesta. Luonnosvaiheen havainnekuvat on esitetty kohdassa 4.5.1 ja 4.5.2 sekä erillisessä havainnemateriaalissa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Nyt laadittavana olevalla asemakaavalla yhdessä teknologiakeskuksen asemakaavan (ak1091) toteutumisen kanssa on vaikutuksia laajasti, ei pelkästään kaava-alueen läheisyydessä tai Vaskiluodon saarella. Teknologiakeskuksen asemakaavan toteutuessa Wärtsilä siirtää keskustan toimipisteensä pois nykyisestä sijainnistaan, jolloin alue vapautuu keskustassa muuhun käyttöön. Tämä asemakaava mahdollistaa teknologiakeskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen toteuttamisen ja siten edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

Wärtsilän toiminnan siirtyessä kaasusäiliöt poistuvat, eikä niiden vaatimia suoja-aluevyöhykkeitä tarvitse enää huomioida ruutukaavakeskustan reuna-alueen ja Vöyrinkaupungin maankäytön suunnittelussa. Asemakaavan toteutumisen seurauksena myös liikenneolosuhteet muuttuvat, kun aikaisemmin Vöyrin kaupungille jääneet liikennevirrat siirtyvät keskustan läpi tai muuta reittiä pitkin Vaskiluotoon.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

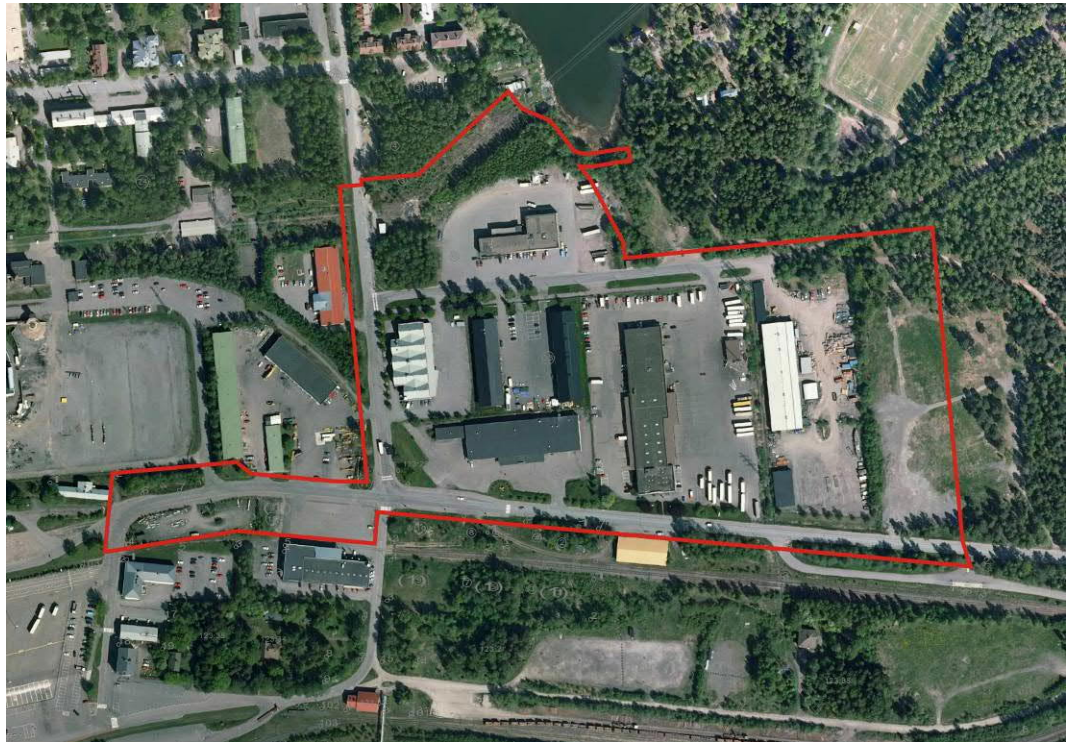
Vaikutukset kaavoitettavaan alueeseen

Nyt kaavoitettavana oleva alue on pääasiassa rakennettua ympäristöä ja kasvillisuudenkin osalta kulttuurivaikutteista. Korttelialueita ei ole tarkoitus laajentaa rakentamattomille alueille, mutta liikenneverkon muutokset sijoittuvat alueen reunoille ja vähentävät siten virkistysalueiden määrää kapeina kaistoina noin 6 870 m². Kaarlentien ja Teollisuuskadun yhdistävä uusi jalankululle ja pyöräilylle sekä joukkoliikenteelle tarkoitettu katu sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle virkistysalueelle ja pienentää samalla myös korttelin 3 pinta-alaa noin 183 m² (vaikutus tontin rakennusoikeuteen on 91,5 kem²). Katualueen reuna sijoittuu lähimmillään noin 16 metrin päähän rannasta. Lisäksi Kaarlentien länsi-itäsuuntainen jatke sijoittuu voimassa olevan asemakaavan virkistysalueelle.

Pohjois-eteläsuuntainen Kaarlentien jatke Reininkadulle sijoittuu voimassa olevan asemakaavan teollisuusrakennusten korttelialueelle.

Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen toteutumaton rautatiealue Teollisuuskadun ja Reininkadun liittymässä yhdistetään kortteliin 2 tarpeettomana.

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, joissa toisessa Teollisuuskatu liitettäisiin viereisiin tontteihin. Katualueen liittäminen korttelialueisiin lisää kyseisten tonttien rakennusoikeutta, koska rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla suhteessa tontin pinta-alaan.



Ilmakuva nykytilanteesta



Poistuva asemakaava, virkistysalueen määrä vähenee liikenneverkon muutosten toteutuessa (vihreällä) ja rautatiealue (sinisellä) liitetään korttelialueeseen, Teollisuuskadun (oranssilla) osalta esitetään luonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa

Kaava-alueen rakentaminen on nykytilanteessa matalaa ja suhteellisen kapearunkoista teollisuus- ja varastorakentamista. Kaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin 2 keskiosaan tontille 14 huomattavasti nykytilannetta korkeampi rakentaminen automaatioon perustuvan logistiikkakeskuksen toteuttamiseksi. Rakentamisen korkeus on rajoitettu voimassa olevassa kaavassa 12 metriin, kun kaavamuutoksella sallitaan 25 m korkea rakentaminen. Tontin 13-2-14 rakennusoikeus kaksinkertaistuu suhteessa voimassa olevan asemakaavan sallimaan rakentamiseen. Mikäli kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on sillä merkittävä vaikutus Reininkadun ja Kaarlentien kaupunkikuvaan. Logistiikkakeskus on myös leveydeltään ja pituudeltaan huomattavasti alueen nykyisiä rakennuksia suurempi. Toisaalta jo voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle olisi mahdollista toteuttaa nykyistä suurempia rakennuksia.

Kaavaan laaditaan rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä ehdotusvaiheessa. Reininkadun varren rakennukset luovat ensimmäistä mielikuvaa kaupungista satamasta kaupunkiin saapuille. Laadulliset tavoitteet tulevalle rakentamiselle tulevat olemaan tiukemmat kuin teollisuusalueilla keskimäärin. Asemakaavamääräyksissä tullaan kiinnittämään huomiota mm. julkisivujen jäsentelyyn, väreihin ja materiaaleihin sekä lastausalueisiin ja -rakenteisiin.

Korttelin pohjoisosassa toimivat yritykset voivat kokea uudisrakentamisen uhkaavan heidän yritystoimintansa näkyvyyttä Reininkadun suuntaan teknologiakeskuksen ja logistiikkakeskuksen välisen logistiikkakäytävän toteutumisen myötä. Vaikutukset ovat vähäisempiä, mikäli logistiikkakäytävä voitaisiin toteuttaa kadun ylittävänä kulkuyhteytenä (luonnos VE 2), jolloin maantasosta tarkastellen kulkuyhteyden ali jäisi myös näkymäyhteys.

Mikäli Teollisuuskatu liitetään korttelialueeseen Reininkadun ja Kaarlentien välisellä osuudella, muuttaa se myös Suomen sokerin ja teknologiakeskuksen suuntaan saapumista. Aiemmin suora yhteys Teollisuuskatua pitkin on ollut kaupunkirakenteellisesti pitkä akseli kohti sokerin tehdasaluetta. Vuonna 2018 laaditussa rakennushistoriaselvityksessä Teollisuuskatu on osoitettu merkittäväksi näkymäksi Reininkadulta Suomen sokerin alueelle. Teollisuuskadun ympäristön kehittäminen saattaa siistiä ympäristöä ja avata näkymää nykyistä selkeämmäksi.

Kaavan mahdollistama uusi saapuminen Suomen sokerin alueelle on luonteeltaan ”mutkikkaampi”, mutta voidaan toteuttaa nykyistä turvallisempaan erityisesti kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta, kun kävellen ja pyörällä kuljetaan eri reittejä raskaan liikenteen kanssa. Kaarlentietä käytetään edelleen raskaan liikenteen reittinä korttelin 2 pohjoisosan tonttien ja korttelin 3 osalta, mutta isojen logistiikkakeskusten raskas liikenne liittyy tonteille Reininkadun puolelta.

Vuonna 2018 laaditussa rakennushistoriaselvityksessä on mainittu nykyinen Novafloor Vasabladet -painotalona, joka edustaa 1980-luvun post-modernismista tyyliä. Rakennus on selvityksessä todettu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi sekä todettu rakennuksen sijaitsevan maisemallisesti keskeisellä paikalla ja omaavan huomattavaa ympäristöarvoa. Selvityksessä on todettu, ettei Vaskiluodon alueelta löytynyt erityisiä moderneja suojelukohteita. Lisäksi Teollisuuskadun ja Reininkadun liittymäkohta on osoitettu maisemalliseksi solmukohtaksi sekä Reininkadun länsipää ja Kaarlentien ja Teollisuuskadun liittymä maiseman fokuskohtaksi.



Viistokuva etelästä, Vaskiluodon rakennushistoriaselvityksessä todetut arvot

Korttelialueille on osoitettu kapeita istutettavia alueen osia, jotta kortteleiden reunat toteutuisivat yhtenäisinä istutettavina vyöhykkeinä lukuun ottamatta ajoneuvoliittymien kohtia. Korttelin 2 pohjoisosassa Kaarlentien suuntaan tonteilla 13 ja 14 kavennetaan istutettavaa alueen osaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Rakennusalat osoitetaan asemakaavassa väljästi, jotta asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden joustavan toteutuksen ja tonttijakojen muutokset tarpeen mukaan. Olemassa olevien verkostojen kohdille osoitetaan johdoille tai maanalaisille johdoille varattuja alueen osia, jotka rajoittavat rakentamista tai vaihtoehtoisesti rakennushankkeisiin ryhtyvät vastaavat myös verkostojen siirtämisen kustannuksista.

Vaikutukset ympäröiviin alueisiin

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä virkistysalueisiin. Alueen liittymistä virkistysalueisiin pyritään pehmentämään katualueelle istutettavilla puuriveillä (annettu kaavamääräys).

Suunnittelukohdetta ympäröivät alueet eroavat toisistaan mittakaavaltaan, luonteeltaan ja käyttötarkoitukseltaan. Kaavamääräyksiin rajoitetaan rakentamisen korkeus pääasiassa 12 metriin ja korkein 25 metriä korkea rakentaminen on mahdollista korttelialueen keskiosissa, jolloin sillä on mahdollisimman vähän vaikutuksia lähimmille asunnoille.

Muut ympäröivät alueet (satama-, voimalaitos- ja teollisuusalueet) ovat muutoksensietokyvyltään vähemmän herkkiä. Näiden alueiden toiminta kestää paremmin erilaisia ympäristöhäiriöitä, esimerkiksi visuaalisia häiriöitä tai liikenteen melua. Niiden toiminnan kannalta merkitykselliset muutokset liittyvät liikenteen sujuvuuteen.

Vaikutukset ympäröiviin teollisuus-, voimalaitos- ja satama-alueisiin
Asemakaavamuutos ei tuo merkittävää muutosta aluetta ympäröivien teollisuus-, voimalaitos- ja satama-alueiden luonteeseen. Verrattuna alueen nykyiseen ilmeeseen teknologiakeskittymän ja logistiikan rakennuksilla on mahdollista kohottaa alueen profiilia panostamalla suurten rakennusmassojen arkkitehtuuriin. Suomen sokerin alueella olevien varastorakennusten ja suunnittelualueella olevien rakennusten sekä Reininkadun eteläpuolisten rakennusten välillä on jonkin verran trukki- ja raskaan liikennöintitarpeita. Mikäli Teollisuuskatu suljetaan, tulee näille toiminnoille löytää uudet sijoituspaikat.



Ilmakuva Vaskiluodosta, suunnittelualue liittyy nykyistä selvemmin suurimittakaavaiseen satama- ja teollisuusrakentamiseen kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden toteutuessa kokonaisuudessaan, nykyisiä alueen toimintoihin liittyviä liikennöintitarpeita esitetty sinisillä nuolilla

Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY)

Asemakaava ei tuota muutosta pohjoispuolella sijaitsevalle Suomen sokerin RKY-alueelle, eikä mikään alueella olevista rakennuksista ole asemakaavan toteutumisen seurauksena uhatuna. Alueen läheisyydessä asemakaava ei mahdollista sellaisia muutoksia, jotka olisivat olennaisessa ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa, eikä asemakaavan toteuttaminen vaaranna alueen ominaispiirteitä tai erityisiä arvoja.

Historiallisen jatkuvuuden näkökulmasta asemakaava-alueen kehittyminen edelleen teollisuusalueena on perusteltua. Kulttuurihistoriallisen näkökulman lisäksi on tärkeää pohtia myös asemakaavamuutoksen tuottamaa konkreettista muutosta rakennettuun ympäristöön. Suomen sokerin alueen kannalta olennaista on se, että asemakaavamuutos ei johda muutoksiin alueella RKY-alueen sisällä. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on kuitenkin mit-takaavaltaan niin suurta, että se muuttaa jonkin verran alueelle saapumista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Kaava-alue laajenee nykyisille viheralueille vain toimivuuden ja turvallisuuden kannalta välttämättömien liikenneyhteyksien vuoksi. Uudet liikenneyhteydet palvelevat myös kaava-alueen ulkopuolisia alueita.

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia Kuulahden rantoihin tai vesistöön. Kaavassa annetaan hulevesien käsittelyä koskevia yleismääräyksiä.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava-alueella on kaksi mahdollisesti pilaantunutta maa-aluetta. Kaavassa annetaan yleismääräys pilaantuneiden maiden puhdistamisesta ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden kaavamääräyksessä on rajoitettu, ettei korttelialueelle saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

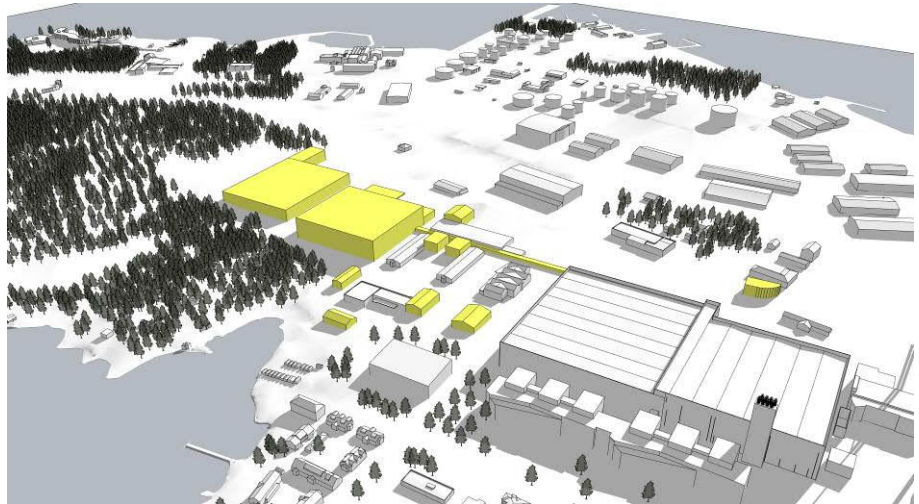
5.4.4 Kaavan mahdollistaman rakentamisen varjovaikutukset

Rakentamisen varjovaikutuksia eri vuorokauden- ja vuodenaikoina on tutkittu mallintamalla. Luonnosvaiheen varjoanalyysissä ei otettiin huomioon kesä- ja talviaikojen vaihtelua ottamalla mallinnuskuvat maaliskuussa iltapäivällä ja syyskuussa keskipäivällä.

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 95 metrin etäisyydellä lähimmistä asunnoista, joten maksimissaan 25 metriä korkealla rakentamisella ei ole vaikutuksia asuinalueiden varjostukseen.

Ympäröivät teollisuus- voimalaitos- ja satama-alueet ovat luonteeltaan sellaisia, että varjostus ei haittaa niiden toimintaa.

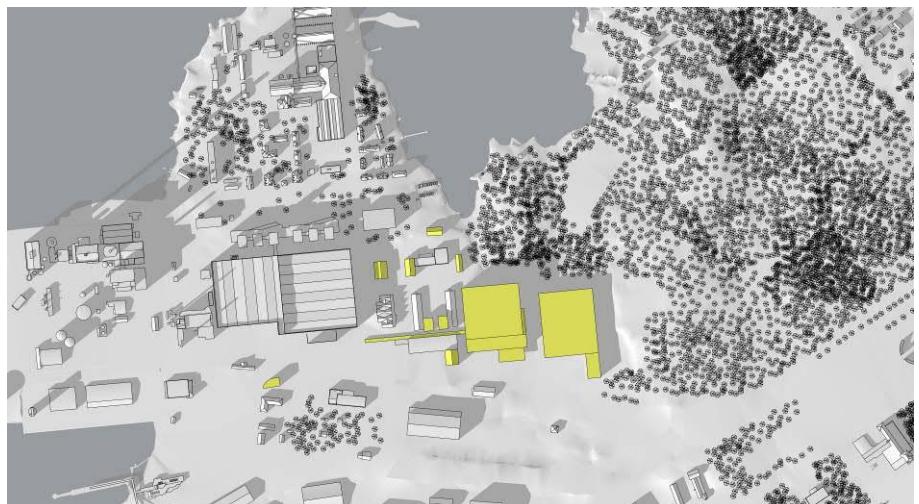
Seuraavien sivujen kuvissa esitetään luonnosvaihtoehtojen 1 ja 2 varjostustutkielmat eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Kuvat on suurempina nähtävissä kaavan liitteenä olevassa havainnemateriaalissa.



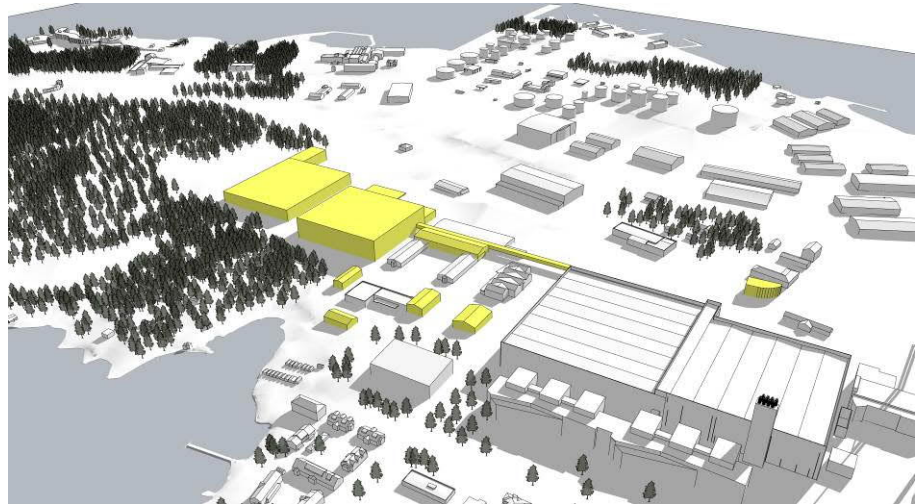
Vaihtoehto 1 luoteesta, varjostus 20.9. klo 12:00



Vaihtoehto 1 lounaasta, varjostus 20.9. klo 12:00



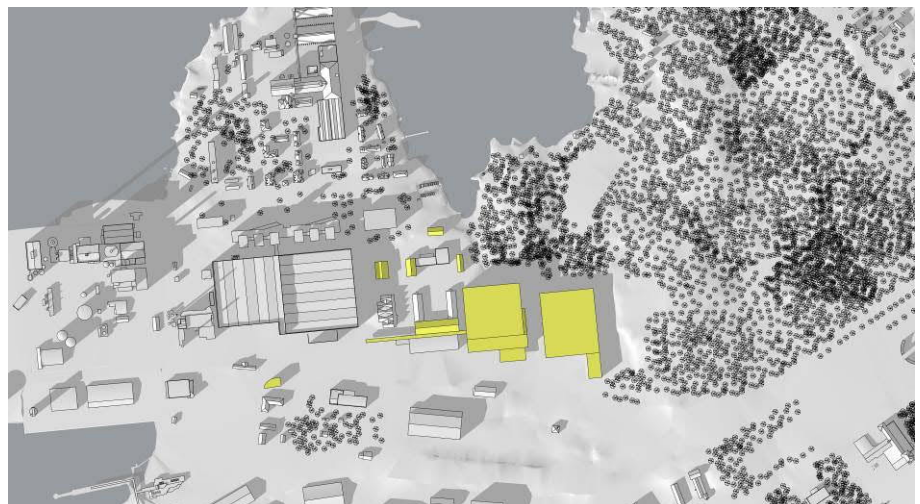
Vaihtoehto 1, varjostus 15.3. klo 15:00



Vaihtoehto 2, luoteesta varjostus 20.9. klo 12:00



Vaihtoehto 2 lounaasta, varjostus 20.9. klo 12:00



Vaihtoehto 2, varjostus 15.3. klo 15:00

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat lähinnä alueella työssäkäyvien ja lähialueen asukkaiden elinoloihin sekä lähialueen virkistyskäyttöön. Elinoloihin kohdistuvat vaikutukset koskevat lähinnä asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Virkistyskäytön mahdollisuudet huomioidaan lähialueen virkistysalueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Virkistyskäytön mahdollisuuksia pyritään parantamaan mm. lisäämällä pysäköintimahdollisuuksia. Kaarlentien pohjoispuolisten liikenneyhteyksien toteuttaminen vähentää koirapuiston käyttöön jäävää pinta-alaa. Lisäksi Kaarlentien uusi yhteys Reininkadulle vähentää nykyisin koiraharrastuksen käytössä olevaa pinta-alaa kaava-alueen itäosassa, vaikka katulinjaus sijoittuukin asemakaavan mukaiselle teollisuusalueelle. Koirapuisto ja muut koiraharrastustilat on kuitenkin suhteellisen helppo sijoittaa myös muualle virkistysalueella.

Vaikka uusien liikenneyhteyksien toteuttaminen vähentää virkistysalueen määrää, pinta-alamuutos on vähäinen verrattuna koko virkistysalueen kokoon, eikä kaavamutoksella ole merkittäviä negatiivisia vaikutuksia asukkaiden virkistäytymisen mahdollisuuksiin. Virkistysreittien, kävelyn ja pyöräilyn reittien jatkuvuudesta huolehditaan. Yhteyksiä Suomen sokerin alueelta kohti keskustaa virkistysalueiden kautta pyritään parantamaan, jotta kävely- ja pyöräilyreitit olisivat houkutteleva vaihtoehto autoilulle. Reitit virkistysalueiden kautta ovat miellyttävämpiä ja turvallisempia käyttää kuin kävely tai pyöräily teollisuusalueen tarkoitukseen suunnitellulla katuverkolla.

Kaava-alueen sisäiset liikennejärjestelyt on tarkoitus hoitaa niin, että suurin osa raskaasta liikenteestä käyttäisi Reininkatua, jolloin siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Suomen sokerin asuinalueelle. Logistiikkakeskuksen toiminnan tuottama raskas liikenne ja lastaus tapahtuvat alueen eteläosassa, kauempana asutuksesta. Bussiliikenne ohjataan Reininkadulta Kaarlentien uuden yhteyden kautta Teollisuuskadulle ja joukkoliikennettä varten on mahdollista toteuttaa yksisuuntainen yhteys korttelin 3 takaa Teollisuuskadun ja Kaarlentien välille. Joukkoliikenne palvelee sekä työssäkäyviä että asukkaita.

5.4.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen vaatii muutoksia maanomistusoloissa. Lisäksi kaavaprosessin aikana alueella toimivat yritykset selvittävät mahdollisuuksia järjestellä toimintoja uudelleen erityisesti varastotoimintojen osalta, jos Teollisuuskadun liikennöinti estyy.

Kaupungille syntyy kustannuksia mm. infrastruktuurijärjestelyiden kustannuksiin osallistumisesta, katuverkkoon ja liikennejärjestelyihin tehtävistä muutoksista. Uutta kokoojakatua tulee rakennettavaksi noin 350 metriä ja uutta kävely- ja pyöräilyväylää noin 220 metriä, josta yli puolet myös joukkoliikenteen reittiä. Kaupunki omistaa kyseiset alueet, joten maanhankintakuluja ei synny. Tavoitteena on, ettei yhdyskuntateknisiä verkostoja siirretä, mutta jos niitä joudutaan rakennushankkeista johtuen siirtämään, siirtokustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Kaupungille syntyy suoria tuloja tonttien luovuttamisesta pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tai myymisestä. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteuttaminen tuo kaupungille tuloja kiinteistöveron muodossa. Mm. Wärtsilän toimintaedellytysten paraneminen, kasvat-
taa ja varmistaa kaupungin tulevaisuuden verokertymää.

5.4.7 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Vaskiluodon osayleiskaavassa ja voimassa olevassa Smart Technology Hub-asemakaavassa (ak 1091) suunniteltuja liikennejärjestelyjä. Kaava-alueen si-
säiset liikennejärjestelyt toteutetaan niin, että Suomen sokerin asuinalueeseen kohdistuvat
haitat ovat mahdollisimman vähäiset. Tavoitteena on erottaa Suomen sokerin alueelle, Kaar-
lentien ja Frilundinkadun työpaikoille suuntautuva liikenne sataman ja teollisuusalueen ras-
kaasta liikenteestä. Asemakaavan yhteydessä on suunnittelun tueksi laadittu liikenteellinen
yleissuunnitelma, jonka mukaisesti alueen uudet liikennejärjestelyt tullaan järjestämään.
Suunnitelma on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 4.5 Asemakaavaluonnosten kuvaus.

Teknologiakeskuksen asemakaavaa laadittaessa on todettu, että liikennemäärien kasvu voi
aiheuttaa ajoittaista jonoutumista Reininkadun ja Teollisuuskadun liittymässä. Jos Teollisuus-
katu suljetaan liikenteeltä välillä Reininkatu-Kaarlentie, jonoutumisen mahdollisuus siirtyy
uuden Kaarlentien linjauksen ja Reininkadun liittymään. Kaarlentien varrella olevat yritykset
voivat kokea Teollisuuskadun sulkemisen yrityksensä saavutettavuutta heikentävänä tekijä-
nä. Jos Teollisuuskatu säilyy nykyisellään tuo se joustoa reittivalintoihin ja jakaa liikennemää-
riä yhden liittymän sijaan kahteen liittymään silloin, kun Kaarlentien jatkekin on toteutettu.

Liikenteellisten vaikutusten arviointia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Työpaikkojen määrän lisääntyessä edellytykset toimivan joukkoliikenteen järjestämiselle alu-
eella paranevat. Näin ollen Vaskiluodon yleinen saavutettavuus keskustan suuntaan paranee.
Alueen sijainti sataman vieressä tukee tätä kehitystä, samoin kokonaisyleiskaavan mahdollis-
taman Wasalandian alueen mahdollinen tuleva työpaikka- ja asuinrakentaminen.

Kevyen liikenteen olosuhteiden kehittäminen parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liik-
kumismahdollisuuksia Vaskiluodossa. Yhteyksiä Suomen sokerin alueelta sekä kaava-alueen
ja Frilundintien työpaikoilta kohti keskustaa virkistysalueiden kautta pyritään parantamaan,
jotta kävely ja pyöräily olisivat houkutteleva vaihtoehto yksityisautoilulle.

Ympäröivien alueiden pysäköintiolosuhteet eivät muutu, sillä kaava-alueelle tulevan toimin-
nan edellyttämä pysäköinti tapahtuu korttelialueilla. Tavoitteena on lisätä Kaarlentien lähei-
syyteen yleiseen pysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja, jotka palvelisivat alueen virkistys-
käyttöä.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuva liikennemäärien kasvu ei aiheuta meluhaittoja
asuinalueelle, koska se sijaitsee riittävän etäällä nyt kaavoitettavasta alueesta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Vaskiluodossa kaava-alueen läheisyydessä on toimijoita, joiden vaarallisten aineiden käsittelystä aiheutuu suuronnettomuusvaara – ns. Seveso III laitoksia. Kemikaali- ja turvallisuusvirasto TUKES määrittelee suuronnettomuusvarallisten toimijoiden ympärille kaavoituksessa huomioitavat konsultointivähykkeet, sekä ylläpitää rekisteriä vähykkeistä.

TUKES:n 28.2.2018 päivitetyn rekisterin mukaan Vaskiluodossa toimii tällä hetkellä neljä toimijaa, joiden ympärille on määritelty konsultointivähykkeet, nämä ovat:

- Kvarken Ports Ltd, Vaasan öljysatama. Konsultointivähyke 0.2 Km (lupalaitos). → ei vaikuta tähän kaava-alueeseen
- Wärtsilä Finland Oy, Waskiluoto Validation Center. Konsultointivähyke 0,5 km (lupalaitos).
- North European Oil Trade Oy NEOT, Vaasan terminaali. Konsultointivähyke 1 km (turvallisusselvityslaitos).
- Teboil Oy, Vaasan varasto. Konsultointivähyke 0,5 Km (turvallisusselvityslaitos).

Kvarken Ports Ltd, North European Oil Trade Oy ja Teboil Oy sijaitsevat läheisellä öljysataman alueella, noin 400 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Alue, jolla säiliöt sijaitsevat, on asemakaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Tämän lisäksi kaava-alueen lähistöllä Wärtsilän länsipuolella olevan Vaskiluodon Voima Oy:n voimalaitoksen toiminnasta aiheutuu lähialueelle turvallisuusriskejä. Näistä suurimmiksi on arvioitu hiilen, turpeen ja hakkeen varastointiin ja käsittelyyn liittyvä pölyräjähdysriski, kaasuttimen, sekä erityisesti Fingrid oy:n omistuksessa olevan kaasuturbiinin aiheuttamat riskit. Vaskiluodon Voima Oy:n vaarallisten kemikaalien laajuus on vähäistä ja kohde on pelastuslaitoksen valvonnan piirissä.

Asemakaavaan on osoitettu Wärtsilän toimintaan liittyvän vaarallisen säiliön 340 metrin etäisyydelle ulottuva suojavyöhyke (kaavamerkintä "vaa") aiemmin asemakaavoitetun Smart Technology Hubin asemakaavassa todetun mukaisesti. Suojavyöhykkeellä rakentamisessa tulee noudattaa, voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa.

Säiliöiden 1,0 km konsultointivähyke ulottuu kaava-alueen ulkopuolelle, eikä näy kaavakartassa. Alueella tapahtuvasta merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto TUKES:lta ja pelastusviranomaiselta.

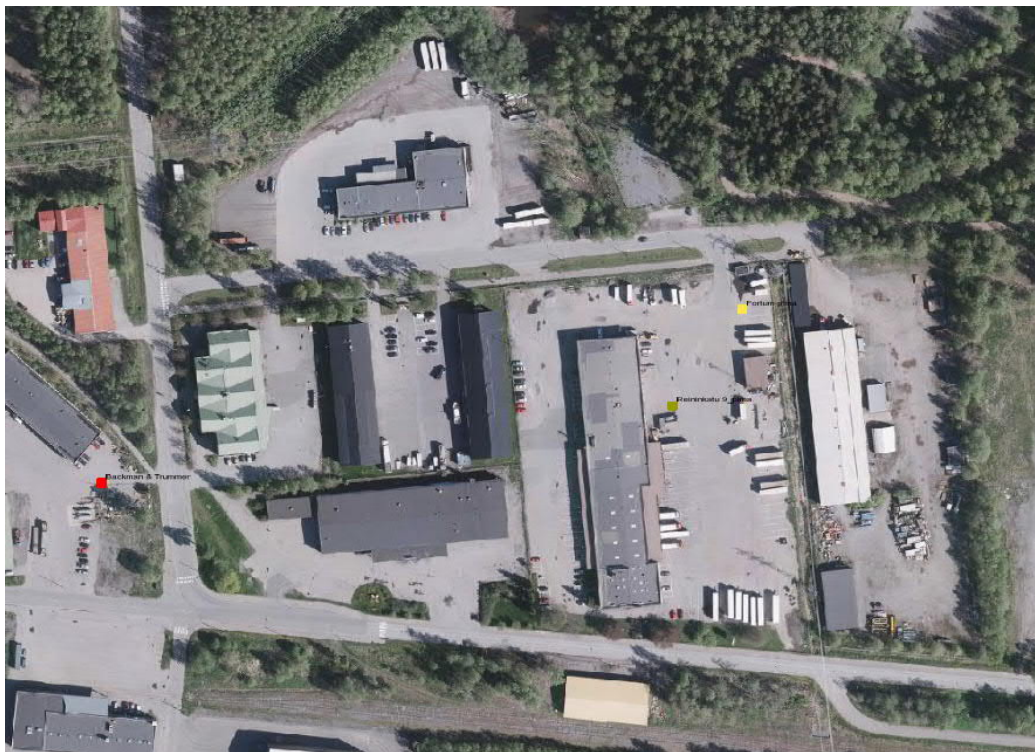
T-korttelialueen asemakaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista. Laitoksen suunnittelussa huomioidaan sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että laitoksen toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Pilaantuneet maat

Tontilla 13-2-14 on kaksi mahdollisesti pilaantunutta aluetta:

- Fortum-pima on vanhan Nesteen polttoaineenjakuaseman peruja (diesel ja kevyt polttoöljy). Paikalla on ollut myös ennen Nesteen asemaa toisen yhtiön polttoaineenjakuapiste. Kohteessa on tehty tutkimukset ja kunnostus vuonna 2000 eikä dokumentaatio ei ole kauhean tarkka. Ei ole kuitenkaan syytä epäillä, että tästä nimenomaisesta polttoaineenjakuapisteestä olisi jäljellä mitään merkittävää maaperän pilaantuneisuutta.
- Reininkatu 9:ssa on vanhaa ja melko laajaa jätetäyttöä, joka on otettava huomioon, kun tontilla kaivetaan maata tai rakennetaan uusia rakennuksia. Jätetäyttöä saattaa olla myös nykyisen rakennuksen alapuolella. Käytännössä vakiintunut käytäntö on, että jätetäyttö on poistettava uudisrakentamisen alta.

Asiasta on tehty riskinarvio, johon ELY-keskus on antanut lausunnon Dnro EPOELY/2561/2015. Nykyisellä käytöllä riskit arvioitiin sen verran pieniksi, että nykyisellä käytöllä jatkotoimenpiteitä ei tarvittu. Kohteessa suoritettavista maansiirto- tai maankaivutöistä tulee välittömästi ottaa yhteyttä ELY-keskukseen.



Pilaantuneiden maiden likimääräinen sijainti kartalla (Vaasan kaupungin karttapalvelu)

Alueelle rakennettaessa maaperää tulee kunnostaa siten, että maaperän haitta-ainepitoisuus alittaa VNa 214/2007 ylemmät tai alemmat ohjearvot, ellei pilaantuneen maa-alueen tapauskohtaisella riskinarviolla muuta osoiteta. Pilaantuneisuuden vertailuarvona käytetään asuin- ja virkistysalueilla alemmaa ohjearvoa ja teollisuus-, varasto- ja liikennealueilla tai muilla vastaavilla alueilla ylempää ohjearvoa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Wärtsilän teknologiakeskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen (13-2-14) rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava saa lainvoiman ja tarvittavat tonttijaot on laadittu.

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
23.9.2019

Kaavaselostuksen liitteet

- LIITE 1. Asemakaavaluonnokset
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.8.2019
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)