



BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING

Brändö sunds område, Rahkola-Kråkfjärdsparken

DETALJPLAN NR 1081



Ändring av detaljplanen och tomtindelningen beträffande park-, gatu-, vatten- och trafikområden i stadsdelarna 17, 18, 19 och kvarter 7 i stadsdel 17 i Vasa stad.

Vasa stad

Planläggningen 2018

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Till det område som berörs av detaljplaneändringen och ändringen av tomtindelningen hör strandzonen i stadsdelen Brändö angränsande till områdena mot havet vid Sundsgatan, Levonsgatan, Wolffskavägen och Vinkelgatan och norra sidan om Styrmansgatan. Områdets areal är ca 18,5 ha, varav drygt 6 ha är vattenområde.

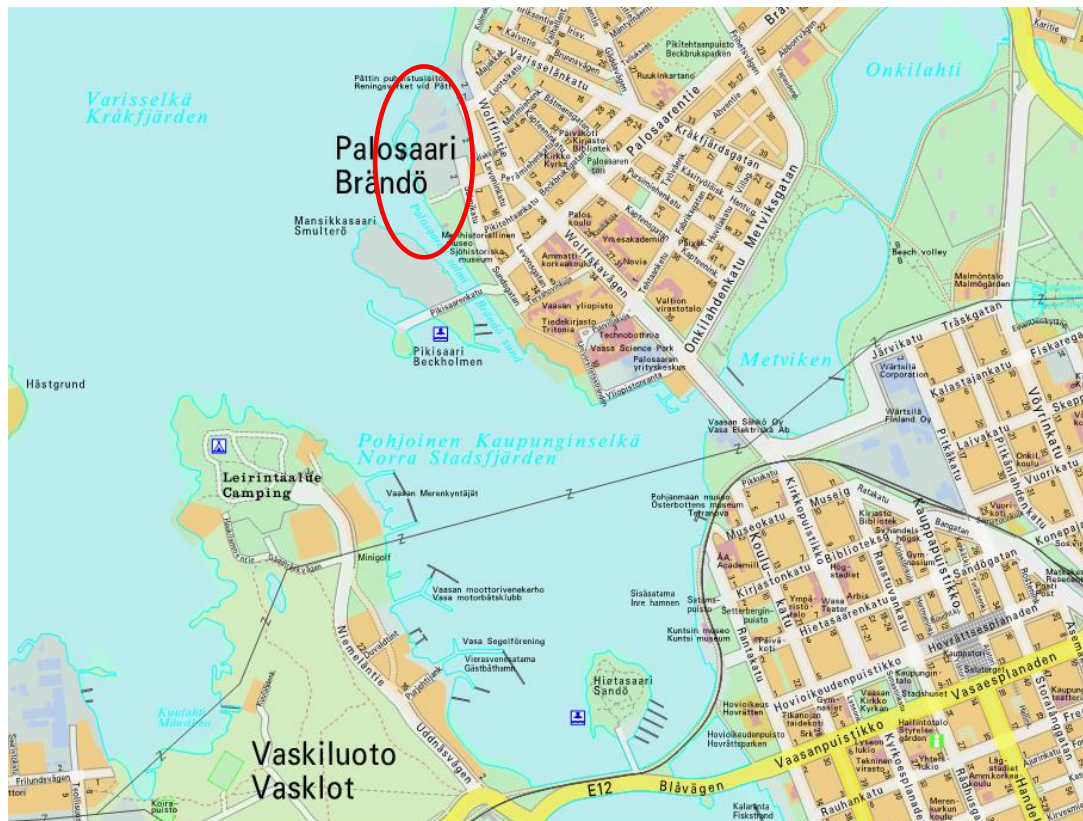
På området gäller följande detaljplaner:

NR 386	fastställd av inrikesministeriet 10.11.1970
NR 427	fastställd av inrikesministeriet 26.7.1971
NR 619	fastställd av inrikesministeriet 31.5.1984
NR 659	fastställd av miljöministeriet 25.9.1986
NR 683	fastställd av miljöministeriet 13.3.1987
NR 702	fastställd av miljöministeriet 25.11.1991
NR 778	fastställd av miljöministeriet 14.7.1994

Planläggningsarkitekt Oliver Schulte-Tigges,
Vasa stad, Planläggningen

Meddelande om inledd behandling:	26.11–20.12.2013
Planeringssektionen:	4.9.2012, Planläggningsbeslut
Programmet för deltagande och bedömning framlagt:	26.11–20.12.2013
Planeringssektionen:	20.1.2015
Utkastet framlagt:	10.3–15.4.2015
Planeringssektionen:	29.11.2016
Offentligt framlagt:	17.1–17.2.2017
Stadsstyrelsen:	16.4.2018 (mål)
Stadsfullmäktige:	23.4.2018 (mål)

1.2 Planområdets läge



Detaljplaneändringsområdet är beläget i stadsdel 17 i Brändö ca 3 km nordväst om stadens centrum.

1.3 Planens syfte

I detaljplaneändringen definieras den kommande markanvändningen, byggnadsskyddets omfattning och innehåll för historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idétavlingen om området samt utreds vilka åtgärder den markanvändning som föreslås förutsätter för Påttiska reningsverkets del. Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden. Efter detaljplaneutkastskedet har beslut tagits om indelning av detaljplaneområdet i två delar. I denna detaljplan behandlas området norr om Styrmansgatan.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	3
1.3 PLANENS SYFTE	3
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
1.5 FÖRTECKNING ÖVER DETALJPLANEDOKUMENT OCH BILAGOR TILL DEM	5
1.6 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN	5
2 SAMMANDRAG	6
2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	6
2.2 DETALJPLAN	7
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	7
3 UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET	7
3.1.1 En allmän beskrivning av området	7
3.1.2 En allmän beskrivning av områdets naturmiljö	8
3.1.2 Miljöfaktorer i området	10
3.1.3 Områdesvis beskrivning av nuläget på området	12
3.1.4 Markägoförhållanden	17
3.2 PLANERINGSSITUATION	18
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	18
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	20
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING	20
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA	27
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	27
4.3.1 Intressenter	27
4.3.2 Inledande av behandlingen	27
4.3.3 Deltagande och växelverkansförfaranden	27
4.3.4 Myndighetssamarbete	28
4.4 DETALJPLANENS MÅL	28
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	28
4.5 DETALJPLANEUTKASTEN	32
4.5.1 Innehållet i detaljplaneutkastet	32
4.5.3 Val av detaljplanlösning och grunderna för den (detaljplaneförslag)	37
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	68
5.1. DIMENSIONERING	69
5.3. OMRÅDESRESERVERINGAR	69
5.3.1. Kvartersområden	69
5.4 PLANENS KONSEKVENSER	71
6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	75
6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET	75
6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL	75
6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	75
BILAGOR TILL DETALJPLANEKARTAN	75

1.5 Förteckning över detaljplanedokument och bilagor till dem

Detaljplanekarta, ak 1081

Detaljplanebeskrivning ak 1081

Illustrationer av detaljplanen, ak 1081

1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Som grund för detaljplanläggningen av området har följande utredningar, inventeringar och planer gjorts:

Museiverkets och miljöcentralens utlåtanden/beslut i byggnadsskyddsfrågor som berör området bl.a:

- Museiverkets utlåtande om Rahkolas område 17.4.1998
- Museiverkets utlåtande om Vasa Tvåls område 7.10.2009
- Museiverkets utlåtande om tävlingsbidragen för Brändö sund
- Museiverkets utlåtande om det vidarebearbetade vinnande förslaget i idétävlingen om Brändö sunds område 2.7.2013.
- Som grund för områdets general- och detaljplanläggning av VTT år 2004 gjord utredning om luktolägenheter vid Påttska reningsverket, där man har konstaterat att de nuvarande luktolägenheterna begränsar användningen av tomten 905-17-7-43 för boende. Efter utredningsarbetet har behandlingsprocessen som gäller avloppsvattnet vid Påttska reningsverket ändrats.
- Miljöteknisk markundersökning från år 1996 beträffande Smulterö och genomförda saneringsåtgärder
- Värdefulla byggnader i Vasa från år 2000
- Kulturmiljöutredning beträffande Brändö campus och Brändö sund från år 2008
- Naturutredning som berör sydvästra delen av Brändö i Vasa, 2009, Vasa stadsplanering
- Utlåtanden av Museiverket beträffande byggnadsskyddet i området
- Idétävling 2011 om Brändö sunds område och utvecklingsmålen i juryns bedömningsprotokoll.
- Diplomarbete om bl.a. Påttska områdets kondensatorpark, Andreas Svarvar, "Utnyttjandet av ett naturenligt system för såväl avancerad behandling av renat avloppsvatten som rekreation - en sammanställning av grundprinciper vid utformning 2013"
- Komplettering av utredningarna om förorenad mark i fråga om tomterna 17-2 och 43

Utredningar under detaljplaneändringsprocessen:

- Arkeologisk undervattensinventering av omgivningen kring Smulterö i Vasa, Pintafilmi Oy, 2015
- Utredning om lukten från Påttska reningsverket, Botnialab, Luktkartläggningens slutrapport 12.2015.
- Saneringsplan för Påttska reningsverket, Vasa Vatten, täckning av Påttska reningsverkets bassänger och hantering av lukterna, förberedande plan, Ramboll 1.7.2016

- Plan för bron till Smulterö och utredning om trafiken på planområdet, Smulterö, gatu- och broutkast, trafikutredning, Ramboll 06.2015
- Uppdatering 2016 av inventeringen av Brändö Tvålen och Rahkola, Österbottens museum
- Konditionskartläggning av Tvålfabriken, Contria 11.2016
- Konditionskartläggning av Tvålfabriken, Contria 6.10.2017
- Granskning av olyckstillbud i Påttiska reningsverket, Pöyry 29.5.2017
- Bullermätningar beträffande Påttiska reningsverket, Sitowise, 28.2.2018
- Mall över luktspridningen från Påttiska reningsverket, Ramboll, 28.3.2018

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneändringen

Inledd behandling:

Ett program för deltagande och bedömning enligt 63 § MarkByggl har varit offentligt framlagt under tiden 16.11–20.12.2014 och det har sänts till planändringsområdets markägare, arrendatorer och rågrannar.

Flera möten har hållits mellan representanter för Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken och Hussektorn, på vilka man har utrett utgångsuppgifterna för planeringen av området och projektets konsekvenser.

Förhandlingar har också förts om detaljplanen med Lemminkäinen Hus Ab samt Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB och Oy Lindeman Ab, varvid tillvägagångsplaner har utvecklats som utgångspunkt för detaljplaneutkastet.

Detaljplaneändringen för Brändö sunds område har presenterats som ett planprojekt i Vasa stads planläggningsöversikt.

Stadsstyrelsens planeringssektion godkände 3.9.2013 Vasa stads planläggnings framställning om planläggningsstart och offentligt framläggande av programmet för deltagande och bedömning.

Utkast:

Utkastet till detaljplaneändring godkändes av stadsstyrelsens planeringssektion 20.1.2015 och det var framlagt under tiden 10.3–15.4.2015.

Förslag:

Strävan är att detaljplaneändringsförslaget ska godkännas och läggas fram offentligt hösten 2016.

Detaljplaneändringsförslaget läggs fram för stadsstyrelsens planeringssektion för godkännande för att därefter läggas fram för godkännande av stadsstyrelsen hösten 2016.

Målet är att detaljplanen ska vinna laga kraft i början av år 2017.

2.2 Detaljplan

I detaljplaneändringen definieras den kommande markanvändningen, byggnadsskyddets omfattning och innehåll för historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idétavlingen om området samt utreds vilka åtgärder markanvändningen förutsätter för Påttiska reningsverkets del. Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden. Efter detaljplaneutkastskedet har beslut tagits om indelning av detaljplaneområdet i två delar. I denna detaljplan behandlas området norr om Styrmansgatan.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

I fråga om de markområden som Vasa stad äger är avsikten att framskrida genom att använda planeringstävlingspraxis som ska ge området tillräckligt högklassiga och genomförbara projekt och genomförare. Detaljpanelösningarna kräver innovativ byggnads- och projektplanering.

I fråga om privata tomter är det skäl att framskrida enligt projektplanspraxis och utveckla planer som i detaljplanens beredningsskede framstår som genomförbara och på så sätt säkerställa både detaljplanens lämplighet och realismen i genomförandet av planen.

Att finna en lösning på luktolägenheterna vid Påttiska reningsverket spelar en viktig roll i planprojektet. För att planen ska kunna genomföras i enlighet med målen (bostadsbyggande) måste man under processens gång (före det offentliga framläggandet) finna en lösning på luktolägenheterna.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Strandzonen vid Brändö sund är ett historiskt rikt område med flera tidsmässiga och stadsbildsmässiga skikt mellan bostadskvarteren i Brändö och havet. Strandzonen som huvudsakligen har använts av industrin hör till de sista områdena i Brändö där mera omfattande kompletterande byggande är möjligt. Utöver den egentliga kompletteringsbyggnadspotentialen är området en viktig del av stadens strandparkszon.

Området hör till de av Museiverket klassificerade och av statsrådet år 2010 godkända nationellt värdefulla kulturmiljöerna, och området berörs till denna del av de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT).

Områdets historia

Stranden vid Brändö sund och Smulterö var delvis bebyggda redan innan staden flyttades till sin nuvarande plats på Klemetsö udde år 1855. Området började bebyggas i slutet av 1700-talet när Vasas uthamn flyttades från Hästholmen till sundet mellan Brändö och Smulterö. Hamnen stod i förbindelse med staden genom en landsväg som i stort följde Brändövägens nuvarande sträckning. Vid sundsstranden på sluttningarna på hamnens östra sida byggdes magasin för köpmän och anspråkslösa stugor för sjömän och arbetare. Vid sekelskiftet inledde också fartygsvarvet på Smulterö sin verksamhet. Efter Vasa brand år 1852 utvecklades Brändö, som hamnat utanför det detaljplanlagda området, till ett betydande hamn-, industri- och arbetarbostadsområde. År 1857 färdigställdes träbron över Metviken och den förenade den nya stadskärnan med Brändö. Söder om Brändö sund byggdes på 1860-talet områdets mest betydande industrianläggning Vasa bomullsfabrik. Utöver fabriksfastigheten lät bolaget vid stranden på Brändö bygga egna hamnkajer, lagerområden samt bostadskvarter för fabrikens arbetare och direktörer. I slutet av århundradet förlades också ett stort tjärlager, Tjärhovet, samt andra industrianläggningar, såsom Vasa Tvålfabrik och ett grisslakteri, i närheten av Brändö sund. Ytterligare information finns i bl.a. kulturmiljöutredningen om Brändö campus och Brändö sund från år 2008.

3.1.2 En allmän beskrivning av områdets naturmiljö

(naturutredningen omfattar det ursprungliga detaljplaneområdet)

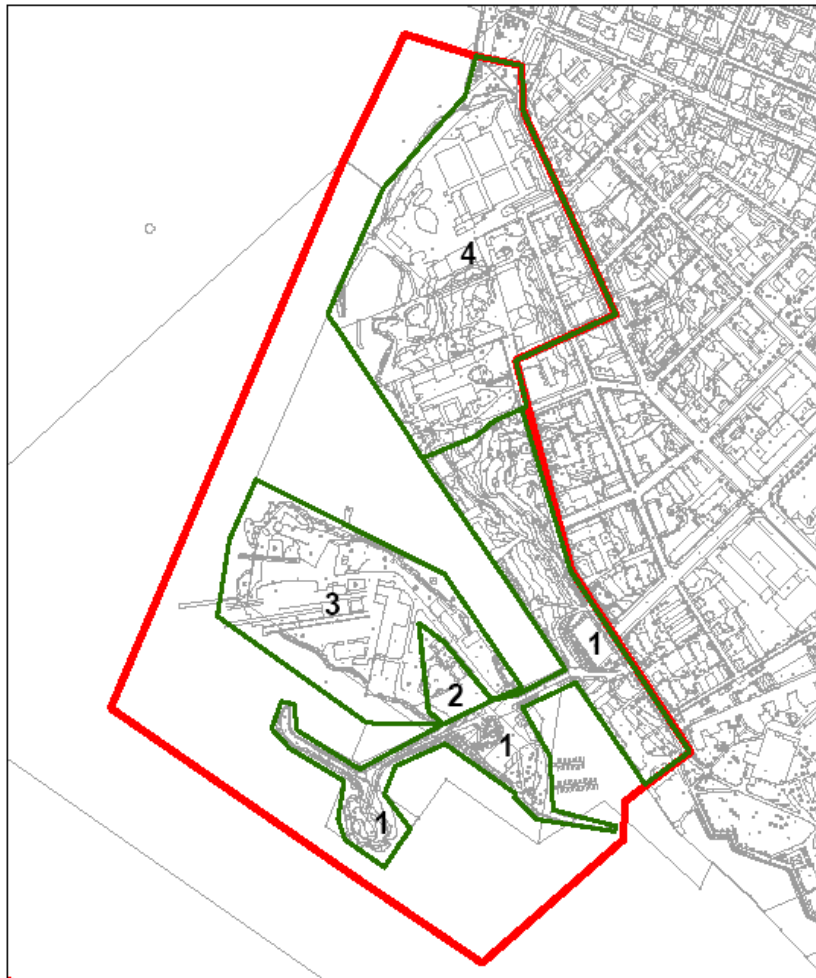
På området finns parker innanför det bebyggda området, och på Smulterö finns dessutom enstaka mindre lövskogar. På utredningsområdet finns inga i skogs-, naturvårds- eller vattenlagen avsedda värdefulla livsmiljöer eller naturtyper. Planområdet finns i sydvästra kanten av ett åsområde på Brändö.

I utredningen av naturen på planområdet fann man inga enligt skogs-, naturvårds- eller vattenlagen värdefulla naturtyper.

På planområdet påträffades 34 häckande fågelarter. Fågeltätheten på området var 172 par/km². Antalet fågelarter och fågeltätheten som nämns ovan är på basis av tidigare gjorda utredningar i Vasa om häckande fåglar på en rätt allmän nivå i förhållande till områdets areal (Kannonlahti m.fl. 2008). Till fågelbeståndet hörde de i Europeiska unionens fågeldirektiv (79/409/EEG) i bilaga I skyddade fågelarterna tärnarten (fisk-/silvertärn). Vidare observerades på utredningsområdet häckande arter som enligt den finländska klassificeringen av hotade arter klassificeras som sårbara (VU) och hänsynskrävande (NT) (Rassi m.fl. 2001). De på området häckande arterna enligt den finländska klassificeringen av hotade arter: skratmås (VU), stenskvätta (NT) och stare (NT). De häckande fågelarterna i Vasa som ingår i EU:s fågeldirektiv och den finländska klassificeringen av hotade arter är i Vasa allmänt häckande fåglar och populationernas storlek bestäms inte av att det finns för få lämpliga habitat.

Enligt utredningen hittades på planområdet inga i 49 § i Finlands naturvårdslag avsedda föröknings- eller rastområden för flygekorror eller fladdermöss. På området fanns heller inte lämpliga livsmiljöer för arten. På det undersökta naturutredningsområdet påträffades inga i 49 § i naturvårdslagen avsedda föröknings- eller rastområden för fladdermöss.

Enligt observationer finns på området inga betydande områden där fladdermöss förekommer.



Naturtyper i den sydvästra delen av Brändö

- Avgränsning av utredningsområdet
- 1 Park
- 2 Lövskog
- 3 Industriområde
- 4 Bebyggt område

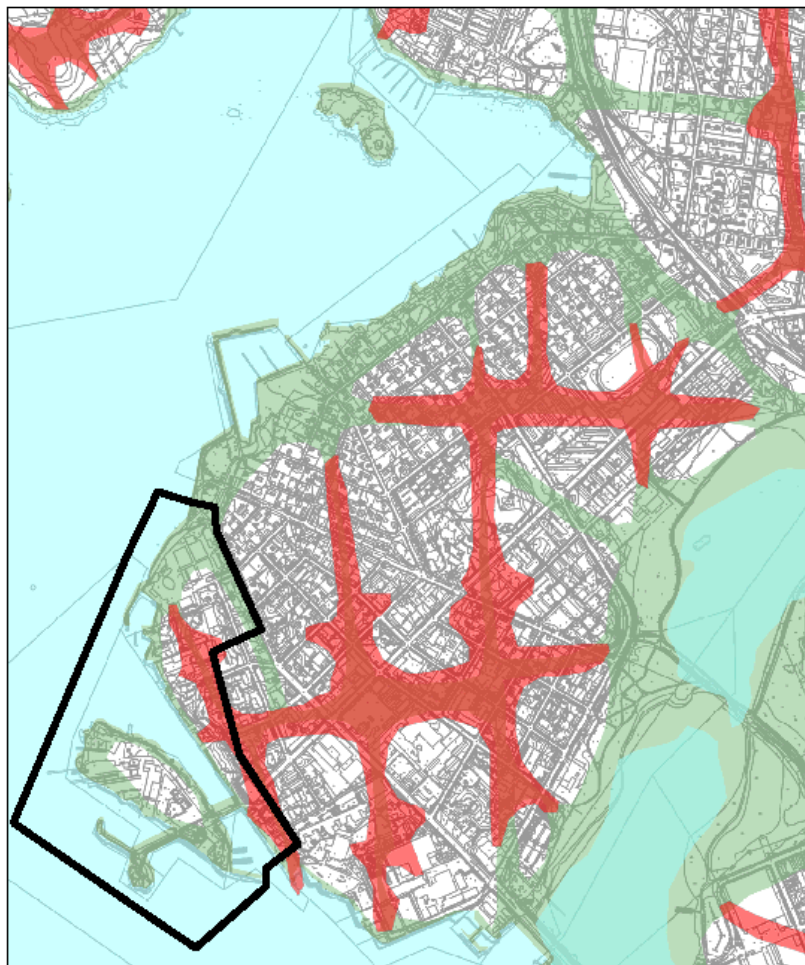
Stadsplaneringen i Vasa

meter

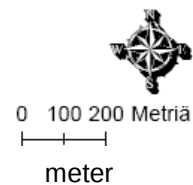
0 100 200 Metriä



Utgående från observationer som gjordes i samband med fältarbetet vid kartläggningen av naturtyperna bedömdes att det på utredningsområdet inte förekommer andra djurarter som är upptagna i bilaga IV till Europeiska unionens naturdirektiv (92/43/EEG).



- Landskapsstruktur i Brändö**
-  Utredningsområdets gräns
 -  Vattendelare
 -  Vattenområde
 -  Dalar och åsdalar



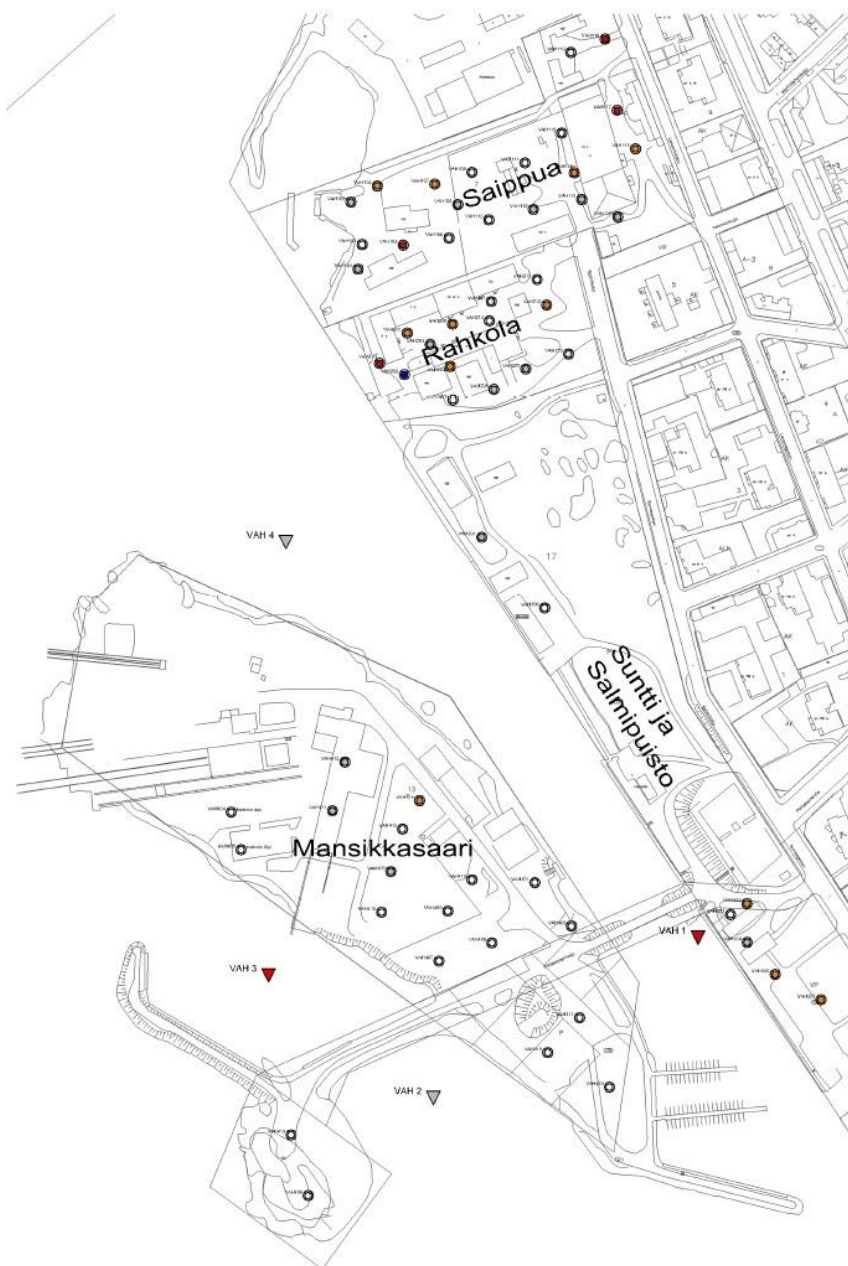
Stadsplaneringen i Vasa

3.1.2 Miljöfaktorer i området

Brändö sunds strandområden har i totalt, ja rentav hundratals år varit påverkade av industriell verksamhet. Den industriella verksamheten har omfattat flera branscher, och strandområdena har med tiden formats med fyllnadsjord.

Följderna av den industriella verksamheten på planområdet är att marken på området ställvis är förorenad. Fyllnadsjorden som använts i strändernas terrasseringar har också kunnat innehålla skadliga ämnen. Belastningen från varvet som fanns på stranden syns också i form av förhöjda halter av skadliga ämnen i sedimentet i havsområdet utanför.

Halterna av skadliga ämnen i marken och sedimenten har kartlagts med miljötekniska undersökningar. På de områden där markanvändningen enligt planändringen kommer att ändras och bli mer mottaglig bör de risker som förorenad mark innebär bemästras innan en fastighet tas i planenlig användning.



Miljötekniska undersökningar på planområdet år 2014, undersökningspunkter.

Som grund för områdets general- och detaljplanläggning av VTT år 2004 gjord utredning om luktolägenheter vid Påttiska reningsverket, där man har konstaterat att de nuvarande luktolägenheterna från Påttiska reningsverket begränsar användningen av tomten 905-17-7-43 för boende. Efter utredningsarbetet har avloppsvattenbehandlingsprocessen vid Påttiska reningsverket ändrats till den del som gäller den nya slambehandlingsprocessen. Därför bör luktolägenheternas inverkan bedömas på nytt under detaljplaneprocessens gång.

3.1.3 Områdesvis beskrivning av nuläget på området

(i förslagsskedet har de områden som inte faller inom den nya detaljplaneavgränsningen lämnats bort från utgångsuppgifterna)

Rahkola

Den byggda miljön

Fabriksfastigheten mellan Sundsgatan och sundsstranden har bebyggts successivt. I byggnaderna verkade från och med 1890-talet ett grisslakteri, på 1910-talet en fisknätsfabrik och kom slutligen i Rahkola Oy:s ägo som till en början tillverkade lantbruksverktyg och senare även gångjärn och beslag. Fabriksfastigheten utvidgades kraftigt på 1930–50-talen då den fick sin nuvarande funktionalistiska framtoning.

Dessutom har på Sundsgatans sida av allt att döma på 1920-talet uppförts en låg lagerbyggnad i trä och i tomtens sydvästra hörn två anspråkslösa lagerbyggnader i trä. På södra sidan finns fortfarande en plåthall i en våning från 1970- eller 80-talet. De nationellt värdefulla fabriksbyggnaderna representerar det bästa bland funktionalistisk fabriksarkitektur i Finland. Det successiva byggandet har på ett roligt sätt gett byggnadens olika delar en personlig framtoning. Gårdsområdet är särskilt stämningsfullt. Till följd av buskagen på området är byggnaden i dag kraftigt undanskymd såväl från Sundsgatan som från havet. Den gamla lagerbyggnaden på gårdsområdet avgränsar på ett naturligt sätt fabriksgården och kompletterar på så sätt den värdefulla helhet som produktionsbyggnaderna bildar. Byggnadernas skick, värde och möjligheterna att bevara dem bedöms närmare i utkastskedet.

I konstruktionerna i Rahkolabyggnadernas bottenbjälklag och mellanbjälklag konstaterades i omfattande utsträckning förhöjda oljekolvätehalter. De konstaterade halterna var så pass höga att i fråga om förorenade delar ska mellanbjälklagens och bottenbjälklagens konstruktioner rivas innan användningsändamålet ändras.

I uppdateringen år 2016 av Österbottens museums inventering har områdets byggnadsbestånd presenterats och värderats i detalj. (Kompletterande material. 10)

Natur och miljöfaktorer

På industrifastighetens södra sida växer buskage. På tomten finns knappt något moget trädbestånd alls.

På basis av miljötekniska undersökningar kan konstateras att halterna av skadliga ämnen i marken förutsätter riskhanteringsåtgärder på fastigheten. På fastigheten i närheten av stranden bör redan i den nuvarande användningen beaktas den i marken konstaterade halt som överstiger gränsvärdet för farligt avfall. I övrigt kräver de områden som konstaterats vara förorenade inte några akuta iståndsättningsåtgärder. Vilka risker den förorenade marken på fastigheten medför bör bedömas närmare och nödvändiga iståndsättningsåtgärder bör utföras innan fastigheten tas i planerlig användning.

Trafik

Infarten till Rahkolas tomt sker via Sundsgatan. Tomtparkeringen borde ordnas så att den inte stör den idylliska byggnadsmiljön och att den ger rum för planteringsområden på tomt.

Tvålen

Den byggda miljön

Tvålfabriken

Vasa tvålfabrik inledde sin verksamhet på området år 1888. Vid sekelskiftet hade bolaget vuxit och blivit landets största tvålfabrik. Fabriken använde länge två trämagasin som bevarats till i dag vid sundsstranden. Efter det att fabriksbyggnaderna i trä förstördes vid en brand år 1927 uppfördes på stället den nuvarande tegelbyggnaden i två våningar. Fabriksbyggnaden hör till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Vasas industrihistoria. Byggnaden är ett ståtligt exempel på rationell industriarkitektur från 1920-talet där förenklade klassicistiska detaljer skapar karaktär. Tvålfabriken lade ner sin verksamhet i slutet av 1980-talet. Fabriksbyggnaden har sedan hyrts ut till bl.a. konstnärer som arbetsutrymmen. Byggnaden har i den år 2016 uppdaterade byggnadsinventeringen konstaterats vara en historiskt, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefull byggnad och som åtgärd beträffande den har föreslagits skyddsbeteckning i detaljplanen. (Kompletterande material 10. Uppdatering av inventeringen av Tvålen och Rahkola i Brändö 2016, Österbottens museum)

Museiverket har återkommande konstaterat i sina utlåtanden att byggnaden får rivas. De färskaste konditionskartläggningarna av byggnaden visar att byggnaden är i dåligt skick/att behovet av iståndsättning är omfattande.

Våren 2014 togs prover i Tvålfabrikens konstruktioner och på basis av dem fastställdes halterna av skadliga ämnen. Utgående från proverna är det möjligt att planera en ändring av tvålfabriken i en känsligare riktning, rentav för boende. En ändring kräver dock ytterligare undersökningar och avlägsnande av skadliga ämnen från konstruktionerna. I byggnaden konstaterades sensoriskt och genom provtagning oljeskador i bottenbjälklaget och mellanbjälklaget, vilka kräver åtgärder och närmare undersökning innan byggnadens användningsändamål ändras. Byggnaden konstaterades i utredningen också i övrigt vara delvis i dåligt skick och för närvarande också delvis farlig. (Kompletterande material 11.

Palosaaren Salmi, Rakenteiden haitta-aineselvitykset – Brändö sund, Utredningar om skadliga ämnen i konstruktionerna, Vahanen, 4.2014)

En kartläggning av tvålfabrikens skick har gjorts av Contria i november 2016. Konditionskartläggningen är baserad på sakkunnigas sensoriska observationer och Vahanen Oy:s rapport över utredningen av skadliga ämnen samt analysering av planerna för byggnaden. Resultaten av kartläggningen av skicket/utredningen presenterades såväl som åtgärder i ett projekt som går ut på att iståndsätta byggnaden som ett projekt som går ut på att riva byggnaden. I utredningen konstateras att en iståndsättning av byggnaden skulle kräva mycket omfattande åtgärder. I sammandraget av utredningen konstateras att det är mycket osäkert om det är möjligt att helt få bort de skadliga ämnena efter omfattande och dyra iståndsättningsarbeten. Det är också en utmaning och dyrt att få byggnadens stomme att passa för det nya användningsändamålet. Sammanfattningsvis rekommenderas att byggnaden rivs. (Kompletterande material 12. Kartläggning av Tvålfabrikens skick, Contria, 11.2016)

Utredningen om Tvålfabrikens skick preciserades och kompletterades med Contrias utredning 6.10.2017. Utredningens innehåll har behandlats på sidan 62 i beskrivningen. Utredningen om skicket finns som kompletterande material till detaljplanen (Kompletterande material 13. Kartläggning av Tvålfabrikens skick, Contria, 10.6.2017)

Tvålens bostads-/kontorsbyggnad

I Österbottens museums inventeringsuppdatering konstateras följande om byggnaden: Tvålfabrikens bostads- och kontorsbyggnad i nyrenässans vid Levonsgatan blev färdig år 1897. På gårdssidan av trähuset i en och en halv våning finns en i vinkel uppförd flygelbyggnad. På gatsidan finns en hög källarvåning som är murad av stenblock. E. Sjöberg ritade år 1953 en liten portvaktsbyggnad med avrundade hörn vid den södra gaveln. Den rappade tegelbyggnaden har pulpettak. Byggnaden ändrades till ungdomslokal år 1983 utifrån Jerker Bjons plan. Därefter har den fått förfalla. I den senaste inventeringen har byggnaden konstaterats vara byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värdefull och som åtgärd har föreslagits skydd enligt detaljplanen. (Kompletterande material 10. Uppdatering av inventeringen av Tvålen och Rahkola i Brändö 2016, Österbottens museum)

Lagerbyggnaden i södra ändan av tegelbruket

Söder om fabriksbyggnaden i tegel finns en lagerbyggnad med träregelstomme och den uppfördes i samband med utvidgningen av fabriksbyggnaden. De gamla lagren fanns på den plats där utvidgningsdelen kom och därför behövdes ett nytt lager. I den år 2016 uppdaterade byggnadsinventeringen har byggnaden konstaterats vara historiskt värdefull men några skyddsåtgärder har inte angivits för den.

Lagret med grund av granitstenblock

En av de äldsta byggnaderna på fabrikstomten var ett lager som byggdes år 1895 på den sydöstra sidan. De nedre delarna av väggarna i byggnaden, som delvis var placerad inne i marken, bestod av kraftiga stenblock och gavlarna var av tegel. Byggnaden rasade för ungefär tio år sedan. I sitt utlåtande från år 2013 kräver Museiverket inte att byggnaden ska iståndsättas. I den år 2016 uppdaterade byggnadsinventeringen har byggnaden

konstaterats vara historiskt värdefull men några skyddsåtgärder har inte angivits för den i och med att den inte längre finns.

Lotsstationen

Lotsstationen på Brändö grundades redan på 1800-talet och den nya lotsstationsbyggnaden i stock blev klar år 1900. Lotsstationsbyggnadens stomme är till största delen ursprunglig men en del yttre ändringar har gjorts. Förrådstaket som senare anknöts till byggnaden revs på 2000-talet.

Museiverket konstaterar följande om lotsstationen och Kvarkens kulturhistoriska betydelse: Farlederna inklusive sjömärkena och lotsstationerna bildar tillsammans med hamnarna en betydande del av kustens kulturlandskap. Rutterna längs med den finländska kusten anknyter till Östersjönätet som en del av det och bildar en betydande trafikhistorisk helhet. Under åren 1996-2000 valde Museiverket utgående från en inventering av Finska viken, Skärgårdshavet och Bottenviken ut 142 betydande byggnadsarvsobjekt inom vårt lands sjöfart vilka bildar detta nät. På Brändö sunds nordöstra strand finns lotshuset, som ingår i detta urval, på en hög backe, och en byggnad som i tiden fungerade som dess båtskjul och remmarförråd på slutningen som vetter mot stranden. Museiverket har vid flera tillfällen under årens lopp fört fram objektets kulturhistoriska betydelse och skyddsbehov. Det ingår i de år 2009 fastställda byggda kulturmiljöerna av riksintresse. Med tanke på kulturlandskapet är det viktigt att värna lotshusets historiska förhållande till havet och strandlinjen, dvs. att hålla slutningen nedanför sparsamt planterad och bebyggd med beaktande av det tidigare remmarförrådet/båtskjulet, samt att undvika utfyllnad av stranden i anslutning därtill.

Lotshuset konstateras i inventeringen från år 2016 vara byggnadshistoriskt, historiskt och landskapsmässigt värdefullt och skydd enligt detaljplanen föreslås för det.

Strandmagasinen

På Tvålens fastighet i närheten av stranden finns två lager-/magasinbyggnader. Det finns inga tidigare inventeringsuppgifter om och ingen värdering av objekten. Byggnaderna ingår i Brändö hamn-, varvs- och fabriksområde, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse.

I den år 2016 uppdaterade byggnadsinventeringen konstateras följande om byggnaderna: Lager-/magasinbyggnaden har varit i Vasa Tvålfabriks ägo och hör fortfarande till fastigheten. Enligt fastighetsregistret är magasinet byggt år 1900 men det är också möjligt att byggnaden är äldre. Byggnaden med i stort sett en form som motsvarar den nuvarande syns på flygbilder från 1900-talet. Magasinbyggnaden har omformats flera gånger under dess historia men i synnerhet den södra fasaden har bevarat drag från början av 1900-talet. I den år 2016 uppdaterade byggnadsinventeringen har byggnaden konstaterats vara historiskt värdefull men några skyddsåtgärder har inte angivits för den närmast på grund av dess hopplöst dåliga skick.

I riktning med Rahkolas äldre fabriksbyggnad med gaveln mot stranden finns en del av den gamla magasinbyggnaden kvar. Enligt fastighetsregistret är byggnaden uppförd år 1900 men enligt chefen för Vasa sjöfartsmuseum Unto Lintalas forskning hör byggnaden till byggnaderna på skeppsredare Wolffs varvsområde och är därmed från 1800-talet. Byggnadens gavel mot stranden har uppenbarligen fungerat som verkstad. På kartbilden

(karta 3) syns ännu en större byggnadshelhet men av den återstår numera enbart delen längst mot havet, dvs. ifrågavarande verkstadsbyggnad. Byggnadshelheten ser ut att vara enhetlig och i gott skick på flygbilderna från början av 1900-talet och ännu på flygbilden av Rahkolas fabriksområde från 1950-talet, där magasinet/verkstaden syns i bakgrunden på bilden. Byggnaden är identifierbar också på en karta från år 1893. Även den här byggnaden har varit i Vasa Tvålfabriks ägo och hör fortfarande till fastigheten.

Bägge byggnaderna är värderade som historiskt värdefulla men några skyddsåtgärder har inte föreslagits för dem på grund av deras dåliga skick.

Lagerbyggnaderna vid tomtens norra kant

Lagerbyggnaderna bildade en mycket fast gårdsplan och av den är två L-formade trälager bevarade.

I den år 2016 uppdaterade inventeringen konstateras följande om byggnaderna: Den ena lager-/stallbyggnaden av trä färdigställdes år 1924 i enlighet med planer av K.J. Reinius. Uppenbarligen har Otto Ekman planerat ändringar i eller utvidgningen av byggnaden.

Den andra lagerbyggnaden av trä i tomtens norra ända blev klar år 1929 eventuellt i enlighet med I. Dahls planer. I byggnaden finns en bredare del av stock och ett förråd med regelstomme av trä samt därtill ett litet rum med tegelstomme i gaveln mot Levonsgatan.

Bägge byggnaderna har i inventeringen år 2016 konstaterats vara historiskt värdefulla men några skyddsåtgärder har inte angivits för dem.

Natur och miljöfaktorer

På grund av att området inte har skötts har det helt förbuskats.

På basis av de miljötekniska undersökningarna kan konstateras att halterna av skadliga ämnen i marken förutsätter riskhanteringsåtgärder på fastigheten. Vilka risker för den kommande användningen som den förorenade marken på fastigheten medför bör bedömas och nödvändiga istandsättningsåtgärder bör utföras innan fastigheten tas i planerlig användning.

Trafik

För närvarande finns infart till tomten från både Sundsgatan och Wolffskavägen.

Påttiska reningsverket

Den byggda miljön

Påttiska reningsverket är ett avloppsvattenreningsverk som inledde sin verksamhet år 1971. Reningsverkets verksamhet är som bäst under utveckling bl.a. i syfte att minimera processens luktölägenheter.

Natur och miljöfaktorer

Den stora utmaningen för Påttska reningsverket är att få luktolägenheterna under bättre kontroll.

Som grund för områdets general- och detaljplanläggning av VTT år 2004 gjord utredning om luktolägenheterna vid Påttska reningsverket, i vilken man har konstaterat att de nuvarande luktolägenheterna från Påttska reningsverket begränsar användningen av tomten 905-17-7-43 för boende. Efter utredningsarbetet har Påttska reningsverkets process för hantering av avloppsvattnet emellertid ändrats och tilläggsutredningar behövs. Vid Påttska reningsverket pågår bl.a. ett utvecklingsprojekt som gäller överföringsrör för slammassor och det är meningen att rören också ska eliminera luktolägenheten.

Under detaljplaneprojektets gång har följande utredningar gjorts beträffande Påttska reningsverkets område: För utredningarna redogörs med Vasa stads bemötanden i detaljplaneutkastskedet och detaljplaneförslagsskedet på sidorna 62–65.

Luktolägenheterna från Påttska reningsverket har kartlagts av Botnialab, 12.2015.

Saneringsplan för Påttska reningsverket, Vasa Vatten, täckning av Påttska reningsverkets bassänger och lukthantering, preliminär plan, Ramboll 1.7.2016

I en luktspridningsmall har det utretts hur lukten sprider sig från Påttska reningsverket, Ramboll 28.3.2018

Trafik

Påttska reningsverket flyttar processmassor med lastbilar längs Wolffskavägen. Det här medför emellertid inga trafikproblem. Det är dock skäl att i fortsättningen ordna transporterna med beaktande av den övriga trafiken.

Kråkfjärdsparken

Av Kråkfjärdsparken hör en liten del till detaljplaneändringsområdet. Kråkfjärdsparken är något ostrukturerad på detaljplaneområdet då det gäller trafikarrangemangen och parkstrukturen. Parken består huvudsakligen av vårdad gräsmatta och träd i liten omfattning.

Trafik

Området är beläget i en viktig trafikknutpunkt vid strandparken. En sammanhängande strandrutt, fordonstrafik till båtbyggarna och stadsbildsmässigt intressant strukturering av Kråkfjärdsgatans och Wolffskavägens ändplats till ett betydande stadsbildsmässigt motiv bör tas i beaktande i området.

3.1.4 Markägoförhållanden

Kvarter 17-7	Ägare
Tomt 2	Lemminkäinen Hus Ab
Tomt 5	Vasa vattenverk/staden

Tomt 43

Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB
och Oy Lindeman Ab

Park- och gatuområden Vasa stad

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

För området gäller Österbottens landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 21.12.2010. I landskapsplanen har området anvisats en områdesreservering för tätortsfunktioner (A) samt en objektsbeteckning för ett avloppsvattenreningsverk (et-j). För objektsbeteckningen gäller bygginskränkning enligt 33 § i MarkByggL som föreskriver att på ett område där bygginskränkning gäller får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras.

I generalplanen har planeringsområdets norra del (Påtska reningsverket) angivits som område för samhällsteknisk försörjning (ET) och kvartersområdena på Sundsparkens strandzon anvisats som område för service och förvaltning, där boende har föreslagits som alternativ användning (P/AK). Strandzonen vid Brändö sund har i generalplanen anvisats som parkområde (VP) och båthamnsområde (LV). I förslaget till generalplan har planeringsområdet anvisats som ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område, som berörs av följande områdesbeteckning: "ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras, utförs det på ett sådant sätt att dess särskilda värden bevaras" (sk 1).

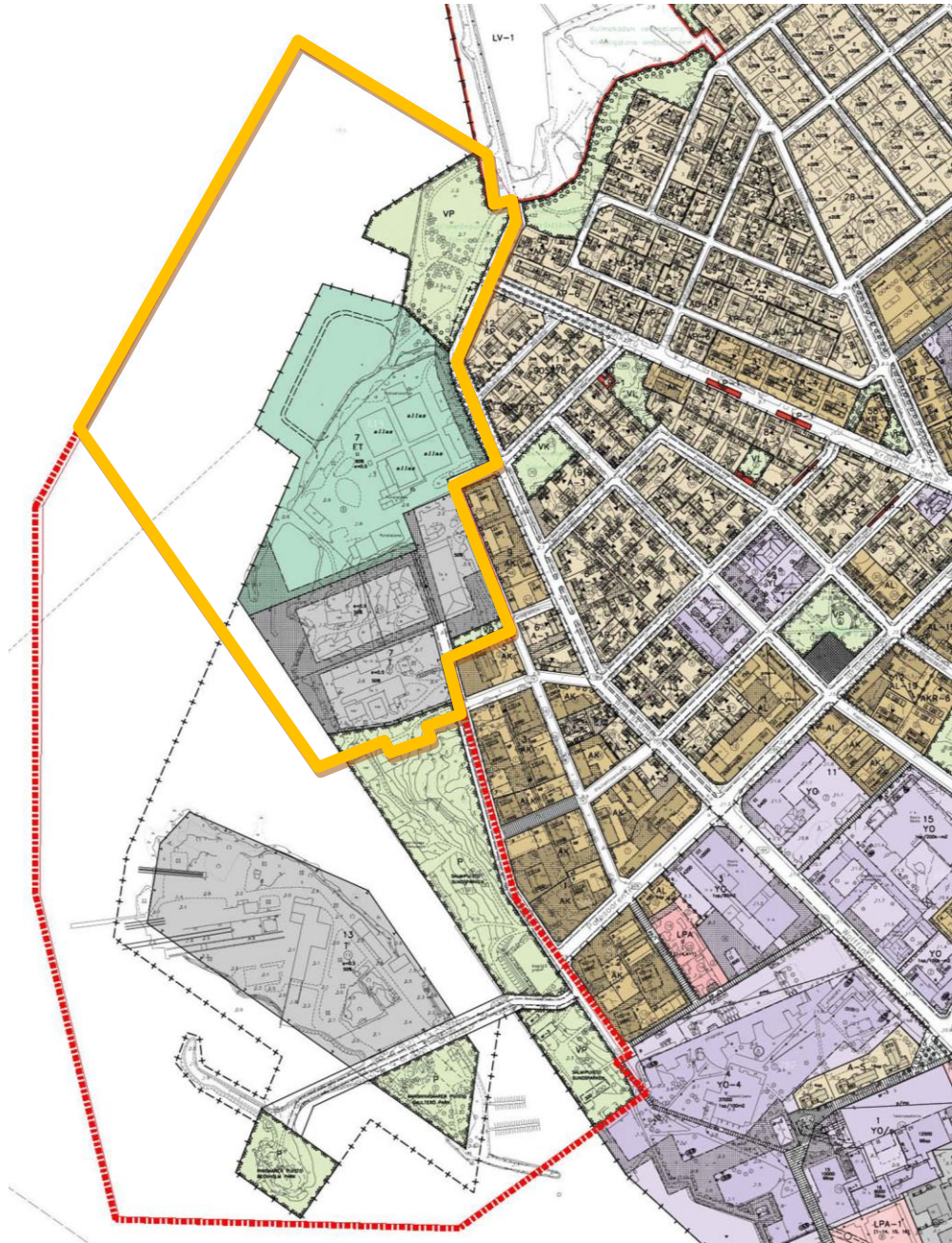
Detaljplaneändringen har tagits upp i 2014 års planläggningsöversikt. Stadsstyrelsen i Vasa har 13.5.2013 § 271 godkänt de avtal om inledande av detaljplanläggning som gjorts upp med privata markägare.



Flygbild och utdrag ur Vasa generalplan 2030

Detaljplaner som gäller på detaljplaneändringsområdet:

NR 386	fastställd av inrikesministeriet 10.11.1970
NR 427	fastställd av inrikesministeriet 26.7.1971
NR 619	fastställd av inrikesministeriet 31.5.1984
NR 659	fastställd av miljöministeriet 25.9.1986
NR 683	fastställd av miljöministeriet 13.3.1987
NR 778	fastställd av miljöministeriet 14.7.1994



Utdrag ur detaljplanesammanställningen med förslagsskedets nya avgränsning (orange) och utkastskedets gamla detaljplaneavgränsning (rött).

Vasa stads nuvarande byggnadsordning trädde i kraft 19.12.2003. En uppdatering av byggnadsordningen pågår.

Tomtindelning och -register:

Planområdets tomtindelning motsvarar detaljplanerna och tomtindelningarna är införda i registret. Baskartan över detaljplaneändringsområdet uppdateras för närvarande. Inget byggförbud har utfärdats för planeringsområdet.

De utredningar och inventeringar som har gjorts för området eller tidigare utredningar och inventeringar nämns i punkt 1.6

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Projektet som gäller en ny användning av området har varit aktuellt ända sedan Wärtsilä Ab upphörde med verksamheten vid sitt reparationsvarv på Smulterö under 1980-talet. Planeringen av området utreddes som en del av det arbete med en delgeneralplan för Brändö som avbröts i början av 1990-talet närmast på grund av frågor som gällde Smulteröområdets kommande användning. I fråga om Rahkolas/Vasa Tvåls och Sundsgatans område gjordes ett försök att fortsätta planeringen utgående från stadsstyrelsens planeringssektions planläggningsbeslut 13.4.2004 § 64, men projektet framskred inte längre än till ett planutkast på grund av olösta miljöolägenheter vid Påttiska reningsverket och avtalstekniska frågor.

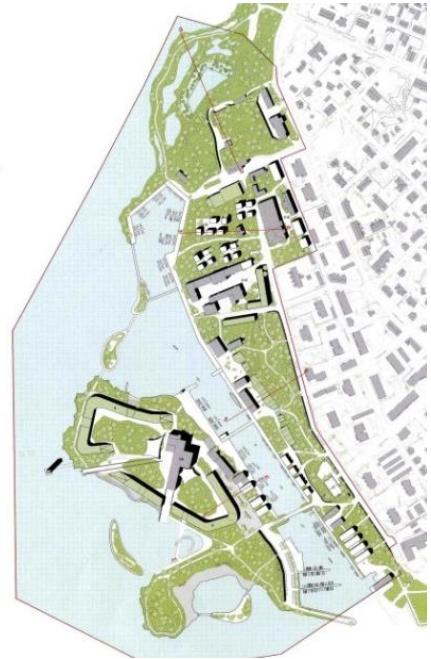
Planeringen och den kommande användningen av området har efter det förts framåt som en del av arbetet med Vasa generalplan 2030, och planeringen/måluppställningen för området var en del av SoftGIS-projektet "Ditt Vasa". Det interaktiva projektet SoftGIS kulminerade 2011 i en idétävling om planeringen av området, och utgående från det vinnande förslaget kan man finna en gemensam syn på den kommande utvecklingen av området.

Det vinnande förslaget (Mansikka ja Variksenjalka, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen) har utvecklats utgående från juryns mål. En ändring av detaljplanen för området har därtill sökts av privata markägare på planområdet, Lemminkäinen Hus Ab samt Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB och Oy Lindeman Ab.

Bidragen i idétävlingen om området vid Brändö sund



”Strawberry fields forever”



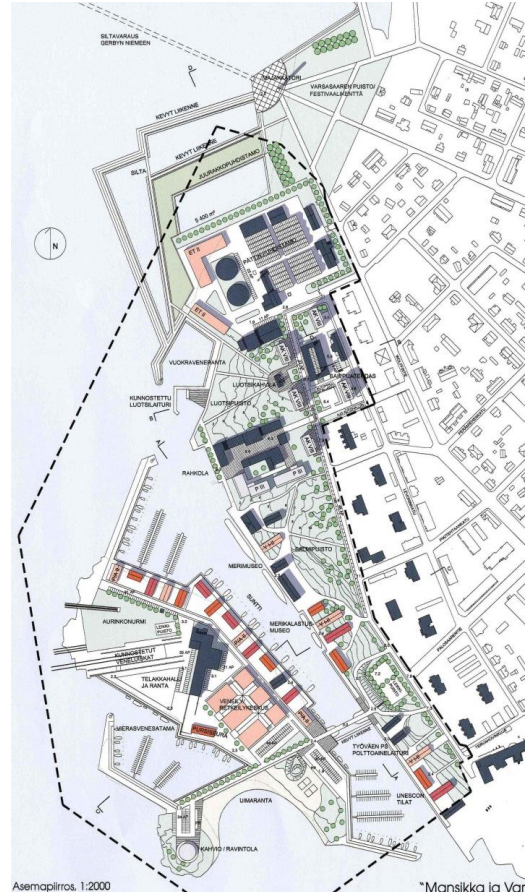
”Kirsikkapuisto”



”Hiekkaa varpaiden välissä”



”Wave”



"Mansikka ja variksenjalka"

Deltagarna och signaturerna i idétävlingen:

Arkitekhtitoimisto Aitoaho & Viljanen "Kirsikkapuisto"

Arkitektbyrå A-Konsult Ab, "Hiekkaa varpaiden välissä"

Arkitekhtitoimisto Harris-Kjisik Oy, "Strawberry fields forever"

Arkitekhtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen Oy, "Mansikka ja variksenjalka"

Eriksson Arkkitechdit Oy, "Wave"

I sitt allmänna omdöme ansåg juryn att nivån i tävlingen var mycket bra och att bidragen gav tävlingsuppgiften flera olika och omsorgsfullt undersökta markanvändningslösningar med olika utgångspunkter. Alla bidrag syftade till att på sitt eget sätt förenhetliga och komplettera området stadsbild, och tävlingsområdets havsnära framtoning som en del av den värdefulla strandzonen på Brändö har uppfattats rätt i alla tävlingsbidrag.

Juryn satte enhälligt bidraget med signaturen "Mansikka ja Variksenjalka" på första plats. Juryn ansåg att förslaget skapar en naturlig stadsstrukturell helhet, där tävlingsområdets läge i förhållande till stadens centrum har förståtts väl. Tävlingsbidragets dellösningar kompletterar på ett naturligt sätt helheten och bildar intressanta mindre områdeshelheter på strandzonen.

Bidragets styrka ansågs vara dess förmåga att på ett naturligt sätt bestämma byggandets mängd och läge på ett sätt som förtydligar och förenhetligar stadsbilden. I bidraget har man på ett förträffligt sätt förstått områdets läge i Vasas stadsstruktur. De övriga bidragen rangordnades inte.

Vidarebearbetning av tävlingsbidraget

Juryn rekommenderade enhälligt att förslaget "Mansikka ja Variksenjalka" används som utgångspunkt för den fortsatta planeringen av områdets markanvändning och att bidragets upphovsmän får en roll i den fortsatta planeringen.

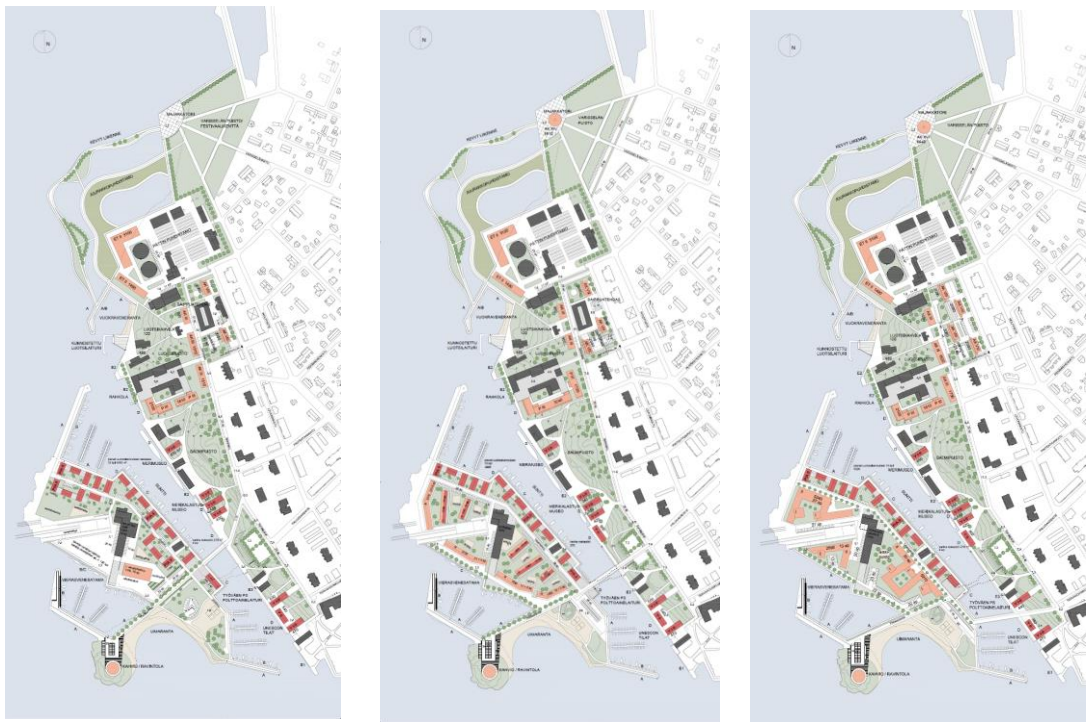
Juryn rekommenderade att följande beaktas vid vidareutvecklingen av bidraget:

1. Smulterö båtlivs- och utflyktscenters roll preciseras
2. Boendelösningarnas andel utvärderas och utvecklas i helheten
3. Lotsstationens ställning i helheten preciseras bl.a. genom att de höga flervåningshusens exakta läge och byggnadssätt justeras
4. Grunderna för parkeringslösningarna justeras
5. Lösningen för Påttiska området justeras

Juryn anser att området vid Brändö sund är ett viktigt område med tanke på stadens utveckling och föreslår att kvaliteten på genomförandeplaneringen av området i fortsättningen säkerställs genom olika slag av tävlingsförfaranden.

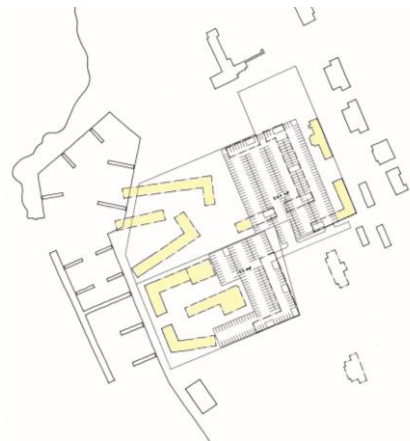
Vidareförädling av tävlingsbidraget

Arkkitehtuuritoimisto Simo ja Käpy Paavilainen gjorde tre tillvägagångsplaner, av vilka en valdes för vidareprecisering.



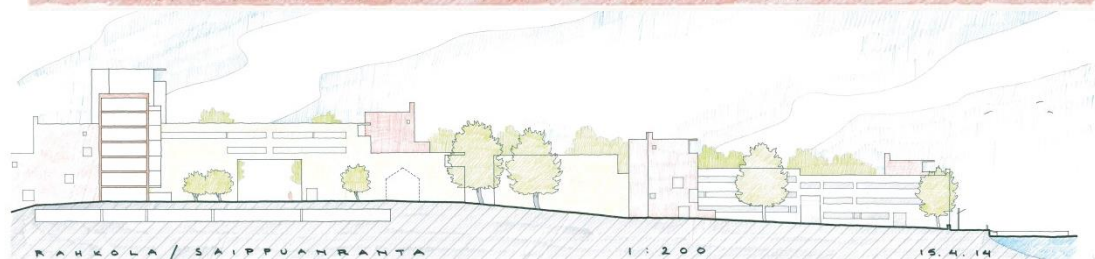
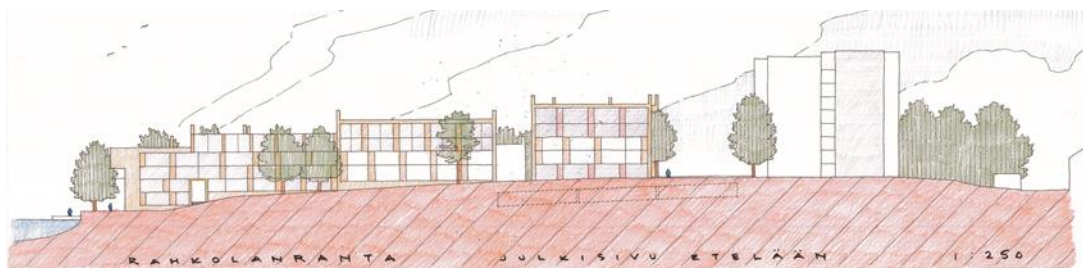
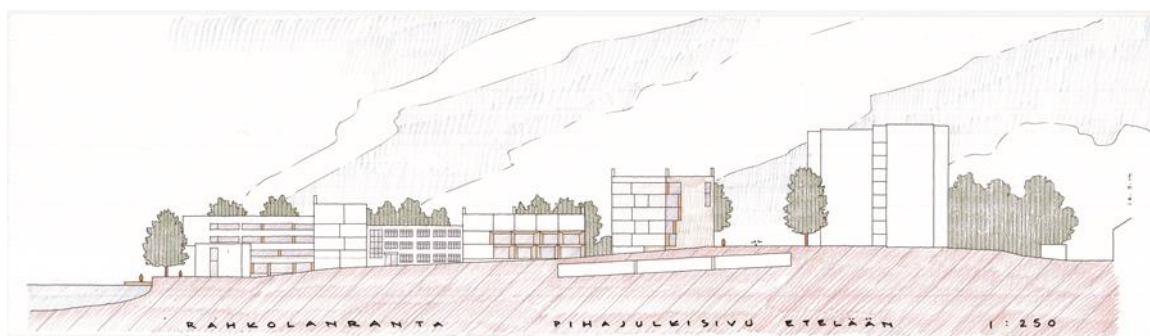
Tvålstrandens och Rahkolas ägare lät Arkitektbyrå Aitoaho & Viljanen göra utvecklingsplaner för tomten

Tvålstrandens och Rahkolas tomtutvecklingsplaner:



Ett flertal förhandlingar har förts om utvecklingen av Tvålstrandens och Rahkolas tomter med Planläggningen, Fastighetssektorn samt tomt- och fastighetsägarna.

Vidareutvecklade tillvägagångsplaner för Tvålstrandens och Rahkolas tomter:



4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Projektet har presenterats i Vasa stads planläggningsöversikt 2012, 2013 och 2014. Stadsstyrelsens planeringssektion fattade 4.9.2012 planläggningsbeslut gällande projektet.

Att behandlingen av projektet har inletts meddelades 19.11–3.12.2012 i anslutning till programmet för deltagande och bedömning.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna och deras påverkningsmöjligheter nämns i programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna är:

- Planområdets markägare, arrendatorer och grannar
- Stadens vederbörande myndigheter och nämnder samt inrättningar
- Räddningsverket
- Vasa Vatten, Vasa Elektriska Ab och Anvia Ab
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland
- Österbottens landskapsförbund
- Österbottens museum
- Museiverket
- Polisinrättningen i Vasa härad
- Brändö invånarförening
- Staben för Västra Finlands militärlän
- Posten

4.3.2 Inledande av behandlingen

4.3.3 Deltagande och växelverkansförfaranden

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt under tiden 26.11–20.12.2013.

Ett flertal förhandlingar om projektets utgångspunkter och förverkligande har förts med bl.a. Kommuntekniken och Fastighetssektorn.

Programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats bl.a. i fråga om intressenterna och utredningsbehovet utgående från det som överenskoms vid myndighetssamrådet.

Detaljplaneutkastet läggs fram för stadsstyrelsens planeringssektion för godkännande våren 2015 och var framlagda tillsammans med det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning under tiden 10.3–15.4.2015.

Ett möte för allmänheten hölls i Dramasalen 11.3.2015.

Presentation Brändö invånarförening 30.3.2016

I början av 2015 fördes förhandlingar mellan stadens myndigheter om utkastet och responsen på dem.

Detaljplaneavgränsningen har ändrats.

Förslaget förs vidare till den del det gäller Rahkolas och Tvålens områden.

Detaljplaneförslaget har godkänts av stadsstyrelsens planeringssektion 29.11.2016 och varit offentligt framlagt under tiden 17.1–17.2.2017.

Ett möte för allmänheten om detaljplaneförslaget har hållits 25.1.2017.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet har genomförts i överensstämmelse med programmet för deltagande och bedömning.

En arbetsförhandling har hållits om detaljplaneutkastet tillsammans med Närings-, trafik- och miljöcentralen, 10.10.2015.

Ett myndighetssamråd har hållits om detaljplaneförslaget, 5.5.2017.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Målet för detaljplanen är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden.

Planprojektets program för deltagande och bedömning har varit framlagt under tiden 26.11–20.12.2013 för framförande av åsikter. Under utställningstiden har följande lämnat in sina åsikter om projektet och användningen av området: Brändö invånarförening, Staben för Västra Finlands militärlän, Aoy Vaasan Albatrossi, Aoy Vaasan Salmihovi samt invånarna i Vinkelgatan 2. Med NTM-centralen har myndighetssamråd i PDB-skedet förts.

Sammandrag av PDB-skedets åsikter:

Brändö invånarförening vill framhålla följande vid genomförandet av planändringen:

- undvik att bygga höga våningshus, som skymmer utsikten, på det s.k. Rahkolaområdet
- de befintliga parkerna på den östra stranden bör bevaras som parkområden
- Smulterö bör planläggas huvudsakligen som allmänt rekreationsområde
- universitetets och andra aktörers projekt "energiklusterutställning" på Smulterö är en bra idé

Staben för Västra Finlands militärlän föreslår i sitt utlåtande att följande tillägg antecknas i detaljplanebestämmelserna:

"I fråga om vindkraftverk som är över 50 meter höga (totalhöjd från markytan) ska ett separat utlåtande alltid begäras av huvudstaben. Enskilda, under 50 meter höga (totalhöjd från markytan) små vindkraftverk får byggas, ifall de inte gränsar till områden som stadigvarande används av försvarsmakten."

Försvarsmaktens officiella ståndpunkt om vindkraftsbyggande ger Huvudstabens operativa avdelning. Vid byggnadsarbeten o.d. arbeten bör Försvarsmaktens eventuella kabelledningar på området och i dess närhet beaktas. Var eventuella kabelledningar finns bör utredas i god tid, minst fem (5) arbetsdagar före planerat byggande.

Aoy Vaasan Albatrossi framför följande i sitt utlåtande:

I Käpy och Simo Paavilainens plan "Mansikka ja Variksenjalka", som utgör utgångspunkten för detaljplaneändringen, har på ifrågavarande strandområde (på strandsidan av Sundsgatan på Rahkolas samt tvålfabrikens område) anvisats höga flervåningshus. Invånarna och aktieägarna i vårt bolag motsätter sig skarpt bygglov med följande motiveringar:

1. Parkprägel

Målet i områdesplaneringen är en stadsmiljö där nybyggandet och utmaningarna då det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadens strandzon.

Höga bostadsvåningshus passar inte i denna parkmiljö. "Varför inordnades våningshus i detta område?" undrade även arkitekt Paavilainen då han presenterade sitt vinnande bidrag och lät därmed förstå att arkitektoniskt var placeringen totalt opassande.

2. Jämlikt bemötande av invånarna

Genom att tillåta byggande av höga bostadsvåningshus på området favoriseras husens byggare på bekostnad av invånarna i våningshusen som hamnar bakom området. Det är solklart att prisnivån på husen som byggs vid stranden blir rätt hög på grund av utsiktsfördel, varvid byggaren får desto större "oförtjänt" nytta ju högre hus som byggs. Samtidigt sjunker värdet på husen som hamnar bakom området då landskapet ändras till en betongvägg. Enligt fastighetsförmedlares bedömningar är det fråga om en betydande värdeförändring. Behandlas således byggarna av bostadshus på strandområdet och långvariga invånare på andra sidan Sundsgatan samt de nya husens byggare jämlikt? Vi anser att jämlikhet skulle förutsätta säkerställande och bevarande av landskapsmässiga värden även för Sundsgatans invånare på fastlandssidan.

Aoy Vaasan Salmihovi konstaterar i sin åsikt att invånarna i Vaasan Salmihovi på bolagsstämman 9.12.2013 har diskuterat sundsområdets detaljplaneändring. Som enhälligt ställningstagande framför de följande: Planens utgångspunkt är att bevara Sundsparken som en parkpräglad helhet. Området är en historiskt rik kulturmiljö.

I Sundsparken bör heller inte tilläggsbyggande tillåtas, eftersom parkens havsnärhet då går förlorad. I den nuvarande detaljplanen är strandzonen vid Brändö sund och Smulterös västra och södra del park och båthamnsområden.

De anser att sundsområdet inte borde göras till någon stadsmiljö utan ha en parkprägel.

Invånarna i Vinkelgatan 2 föreslår i sin åsikt att detaljplanens gatulinje (Vinkelgatan) ändras så att den överensstämmer med den nuvarande vägens sträckning.

Myndighetssamråd

Myndighetssamråd i det inledande skedet av detaljplaneändringen för området vid Brändö sund hölls 25.10.2013.

NTM-centralen föreslog att förteckningen över intressenter i PDB kompletteras med NTM-centralen i Södra Österbotten och att man till förteckningen fogar Regionförvaltningsverket och Försvarsmakten på grund av eventuella datanätsförbindelser som finns i området eller dess närhet.

NTM-centralen och Museiverket föreslog att de byggnadshistoriska utredningarna kompletteras med en separat bedömning eller i beskrivningen till detaljplaneändringen så att värderingen och de kommande skyddsförslagen motsvarar de förutsättningar som räknas upp i lagen om skyddande av byggnadsarvet. Vidare föreslogs att en uppskattning ska göras i beskrivningen om konsekvenserna av Smulterötrafiken och -parkeringen på markanvändningen samt på funktionsdugligheten och säkerheten på området.

På grund av detaljplaneprojektets betydelse bestämdes att ytterligare ett myndighetssamråd om projektet ordnas efter det offentliga framläggandet.

Man diskuterade projektets mål och konsekvenser och föreslog sammanfattningsvis följande:

Museiverket:

Området hör till de av statsrådet år 2010 godkända nationellt värdefulla kulturmiljöerna, och området berörs till denna del av de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT).

I byggnadsskyddsärenden fungerar Museiverket som ansvarig myndighet på grund av marinarkeologiska intressen och aktuella skyddsärenden.

Museiverket har gett ett utlåtande om tävlingsbidragen och det utarbetade utvecklingsalternativet i vilket man tar ställning till byggsättet och byggnadsmassorna på Smulterö och vid Sundsgatan.

Särskilt riksomfattande intresse anses följande byggnader och anordningar ha: magasinbyggnaderna som bevarats på området, Tvålens kontorsbyggnad, Lotshuset, Rahkolas funktionalistiska industribyggnader, Marinindustrins varvsbyggnad och därtill hörande fasta konstruktioner.

Vid beredningen av detaljplanen bör även värdet på remmarförrådet vid stranden och båtskjulet som en del av helheten bedömas.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (Trafik):

I detaljplanebeskrivningen bör områdets trafik- och parkeringsarrangemang bedömas i förhållande till det föreslagna byggandet och vid genomförandet bör tillräckliga utrymningsvägar säkerställas. På grund av de speciella förhållandena bör parkeringsplatserna som är i ständig användning byggas övertäckta. Behovet av

förbindelse till Vasklot bör tas i beaktande och bedömas i samband med projektet. Brygg-, förvarings- och andra dylika arrangemang för fritidsbåtar bör bedömas i förhållande till den övriga verksamheten och eventuell tung trafik.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (miljö/vattentjänster)

I den redogörelse som ska ingå i beskrivningen i fråga om genomförandet av vatten- och avloppsvattenstjänsterna och hanteringen av dagvattnet bör Påttiska reningsverkets framtid bedömas som en del av de regionala avloppsvattentjänsterna. Placeringen av ett slamrör från Påttiska reningsverket i vattenområdet medför betydande risker som bör utredas i samband med detaljplanen och/eller miljötillståndet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten (miljö/områdesanvändning)

Riktgivande plan är landskapsplanen

Vid planläggning av ny bebyggelse intill Påttiska reningsverket bör reningsverkets miljöolägenheter utredas (bl.a. luktolägenheterna) och vilka är de åtgärder för minimering av olägenheterna som förutsätts för anvisande av ny bebyggelse. Planen utgår från ett fint tävlingsbidrag, som man borde försöka genomföra. I tävlingens bedömningsprotokoll klandras planen för att ha en gammaldags framtoning. Planen har troligtvis inspirerats av den nordiska klassicismen (speciellt vad gäller stränderna vid sundet), liksom även de närbelägna universitetsbyggnaderna. Sålunda förverkligar planen på ett bra sätt specialmålet enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen: I samband med områdesanvändningen ska säkerställas att nationellt sett betydelsefulla kulturmiljövärden bevaras. Områdesanvändningen på dessa områden ska anpassas till deras historiska utveckling.

Till detaljplanen kan t.ex. i fråga om broar fogas en bestämmelse som förutsätter utlåtande av NTM-centralen eller Museiverket innan bygglov beviljas.

Kulturmiljöutredningen: tillsammans med planmaterialet borde det finnas en karta med de olika objekten. Inventeringsuppgifter och värdering borde finnas om objekten. Värdefulla byggnader i Vasa från år 2000 är redan föråldrad då det gäller värderingen – utredningen från 2008 har å sin sida en annorlunda värdering än utredningen från år 2000. Av värderingen borde det också framgå vilka som gör värderingen, det borde vara fler än en person.

NTM-centralens naturvårdsgrupp konstaterar om naturutredningen:

Flygekorrtläggningen gjordes rätt sent, men med beaktande av områdets karaktär kan den anses vara tillräcklig. Delutredningarna och utredningsmetoderna som använts i dem är också tillräckliga. I det stora hela finns inget att anmärka på utredningarnas tillräcklighet och de slutsatser som har dragits av dem.

För att säkerställa områdets stadsbildsmässiga kvalitet kan utlåtandeförfarande förutsättas i detaljplanen i fråga om de byggnads- och kommunaltekniska objekten.

På mötet diskuterades följande i anslutning till den fortsatta planeringen av området: Katariina Rauhala berättade att utarbetandet av ett program för förorenad mark i området pågår, och utredningen som görs utgående från det inleds vid årsskiftet. I utredningen kompletteras de utredningar som redan har gjorts om Smulterö, och de utvidgas till att i behövliga delar gälla fasta byggnadsdelar och ett vattenområde, där sedimentprover som

förutsätts vid fyllnads- och muddringsarbeten tas. Vidare överenskoms separat med de privata markägarna om utredningen om förorenad mark till den del utredningen gäller dem. Avsikten är att för detaljplanläggningen och de fortsatta åtgärderna utarbeta en för hela området enhetlig och jämförbar utredning och ett åtgärdsprogram, utgående från vilket man även kan bedöma kostnaderna för eventuellt nödvändiga markförbättringsarbeten.

Då det gäller luktutredningen för området konstaterades att utredningen kan göras först efter åtgärderna vid Påttiska reningsverket. Detaljplaneändringen och eventuella avtal bör utarbetas så att ändringar av användningsändamålet och eventuellt bostadsbyggande kan inledas först efter resultaten av luktutredningen och utgående från dem.

Det beslöts att följande egentliga myndighetssamråd ordnas efter det offentliga framläggandet men projektet kan behandlas under beredningen vid separata arbetsmöten mellan staden och NTM-centralen i Södra Österbotten.

4.5 Detaljplaneutkast

4.5.1 Innehållet i detaljplaneutkast

(gäller detaljplaneavgränsningen i förslagsskedet)

Bakgrunden till detaljplaneutkastet är vidarebearbetning av idétävlingens bidrag, men även de separat planer som har gjorts för Tvålstranden och Rahkola.

De tydligaste skillnaderna jämfört med idétävlingens vidareförädlingsarbete finns i bostadsbyggandet vid Rahkola och framför allt Tvålstranden och bl.a. i den separata landmärkeslösningen vid Kråkfjärden. De fortsatta planerna för Tvålen och Rahkola ansågs bilda en miljö med behaglig skala, som är mer urban och bättre lämpad i det kulturhistoriska landskapet än tornhusen, som presenterades som resultat av vidareförädlingsarbetet, och de togs därför som grund för detaljplaneutkastet. Tornhuset som presenterades som resultat av vidareförädlingsarbetet av Kråkfjärdsparken har dämpats till ett landmärke av typen fyr, där det är tillåtet med ett café för strandparken, vilket ligger närmare landmärkestanken i idétävlingens vinnande bidrag.

Två detaljplaneutkast bereds. Med två utkast eftersträvas en mer interaktiv planeringsprocess som förhoppningsvis leder till en bredare processbearbetning och slutligen till ett bättre och mångsidigare undersökt slutresultat.

Skillnaderna i detaljplanen har presenterats på två olika kartor men de är inte i något egentligt beroendeförhållande till varandra i fråga om sakinnehållet och därför kan varje enskild olikhet granskas separat som ett alternativ som skulle kunna fogas till bägge utkastalternativen i dess övriga delar.

Detaljplaneutkastet skiljer sig från varandra enbart vad beträffar de två varianter som har föreslagits för Tvålstrandens tomt.

Presentation av detaljplaneutkastet områdesvis: (gäller den nya detaljplaneavgränsningen)

Rahkola/Tvålen

Detaljplaneutkasten möjliggör nytt, strandnära bostadsbyggande, som tar hänsyn till miljön, på Tvålens och Rahkolas tomter. Lösningen är baserad på byggnadsmassor som är riktade lodrätt mot stranden och skiftar i höjdriktningen samt skapar skyddade och stämningsfulla gårdsutrymmen.

Kvartersområde för bostadsvåningshus "Tvålstranden" 17-7-8 AK/s

Av Tvålstrandens gamla industritomt bildas en stor tomt för bostadsbyggnader. Utkasten (Alternativ 1) och (Alternativ 2) skiljer sig från varandra i förhållande till den gamla Tvålfabriken. I utkastalternativ 2 är byggnadsmassorna placerade på tomten så att den gamla Tvålfabriksbyggnaden kan bevaras. I utkastalternativ 1 föreslås att en ny byggnadsmassa ersätter/byggs ovanpå Tvålfabriken.

I båda utkasten föreslås tomtstorleken till 19400 m² och byggrätt med exploateringen $e=1,3$, dvs. cirka 25 200 m² vy. Enligt utkastet får byggnaderna som föreslås skydd överskrida denna byggrätt men med högst med 10 % av den totala byggrätten. Avsikten är att det här ska skapa en sporre bl.a. för bevarandet av Tvålfabriken enligt alternativ 2. Bakom bevarandet av Tvålfabriken ligger tanken att bevara en kulturhistoriskt betydande byggnad som ett estetiskt och kulturhistoriskt värde som en del av det nya byggandet men även möjliggöra att verksamhet av nuvarande slag bevaras och fortsätter samt tillför bostadsområdet mångfacetterad kultur och verksamhet.

Skyddade byggnader på tomten:

Utifrån kulturhistoriska utredningar och Museiverkets utlåtanden föreslås skydd för följande byggnader:

Alternativ 1 och alternativ 2

Lotshuset sr 3.

Tvålfabrikens kontor/bostadshus sr 3.

För Tvålfabriken, som är av tegel, föreslås inte skydd med någon särskild byggnadsskyddsbeteckning, trots att byggnaden utöver att den har lokalt byggnadshistoriskt värde anses kunna fungera som en levande allaktivitetslokal som förenar människorna i bostadsområdet. Tvålfabriken kunde erbjuda lager-, verksamhets- och hobbylokaler även för utomstående.

I utkasten är de skyddade byggnadernas våningsyta ca 900 m² vy.

Byggnadernas skick och byggnadshistoriska värdering kommer att kompletteras i utkastskedet.

Lösningen i båda detaljplaneutkasten är baserad på byggnadsmassor som är riktade lodrätt mot stranden och skiftar i höjdriktningen samt är avsedda att skapa skyddade och stämningsfulla gårdsutrymmen, som logiskt förenas med den offentliga strandparken.

I anslutning till boendet tillåts 15 % affärs-/verksamhetslokalsbyggande. Parkeringen ordnas med en underjordisk parkeringsanläggning eller delvis i parkeringshus.

Kvartersområde för bostadsvåningshus "Rahkola" 17-7-9 AK/s

Tomten omfattar 9600 m². Som byggrätt på tomten föreslås exploateringsstalet $e=1,3$, dvs. cirka 12480 m² vy. De skyddade byggnadernas sammanräknade våningsyta är 2850 m² vy. Enligt utkastet får byggnaderna som föreslås skydd överskrida denna byggrätt men med högst 10 % av den totala byggrätten. Lösningen i detaljplaneutkastet är baserad på byggnadsmassor som är riktade lodrätt mot stranden och skiftar i höjdriktningen samt är avsedda att skapa skyddade och stämningsfulla gårdsutrymmen, som logiskt förenas med den offentliga strandparken.

I anslutning till boendet tillåts 15 % affärs-/verksamhetslokalsbyggande. Parkeringen ordnas med en underjordisk parkeringsanläggning.

Kvartersområde för båthamnsfunktioner, LV-s-1

Framför Rahkola och Tvålstranden föreslås ett kvartersområde för båthamnsfunktioner där hänsyn bör tas till och man bör bevara områdets kulturhistoriska särdrag. På området tillåts bryggor och konstruktioner med anknytning till båtliv och havsstrandsfunktioner. På området tillåts båtplatser för Rahkolas och Tvålstrandens kvarter. Av kvartersområdet kan man om man så önskar också bilda ett skilt privat bolag som fokuserar på båthamnsfunktioner eller så kan verksamheten vara i stadens regi.

Påttiska reningsverket

Påttiska reningsverkets tomt bearbetas och utvidgas en aning mot norr. På norra sidan av Påttiska reningsverket bildas 3,6 ha nytt parkområde som består av vatten- och våtmarksbassänger som renar vattnet ekologiskt och jämnar ut vattentemperaturen.

Kråkfjärdsparken

Vid den stadsbildsmässigt betydande punkten där Kråkfjärdsgatan, Wolffskavägen och Kaptensgatan sammanstrålar i Kråkfjärdsparken bildas Kråkfjärdsparkens "ingångsområde". Den öppna platsen fungerar som mötes- och evenemangsplats samt som parkens fasta punkt. På den öppna platsen är det möjligt att bygga ett landskapselement med fyrtema och det kan också fungera som en utsiktplats och inbegripa ett litet café i anslutning till parken. I parken ska gatuområdena följa de nuvarande stråken men så att det är möjligt att bygga dem enligt normala gatuskärningar.

Detaljplaneutkastens konsekvenser

Sammanfattning

Naturmiljön och livsmiljön för områdets djur äventyras och försämras inte väsentligt av utbyggnad. I och med utbyggnad på området tas också sådana områden i bruk för boende och rekreation som tidigare passade dåligt för det eller inte alls var lämpliga för det. De nuvarande industriområdena som tas i användning på planområdet medför att den

värdefulla strandmiljön blir tillgänglig för boende och rekreation för invånare och besökare till följd av betoningen på offentliga förbindelser, strandområden och rekreationsfunktioner. Kommuntekniken anser att den trafikmässiga belastningen till följd av utbyggnad på planområdet inte medför några problem.

Kommunaltekniska kostnader

De kommunaltekniska kostnaderna på området är enligt Kommunteknikens kalkyler cirka 4,7. Uppskattningen av inkomsterna som fås via byggrätten på området är på hälft.

Mål och risker vid förverkligandet och den fortsatta planeringen

I fråga om markområdena som Vasa stad äger är avsikten att framskrida genom att använda planeringstävlingspraxis som ska ge området tillräckligt högklassiga och genomförbara projekt och förverkligande parter. Detaljpanelösningarna kräver innovativ byggnads- och projektplanering.

I fråga om de privata tomterna är det skäl att framskrida enligt projektplanepaxis, och utveckla planer som i detaljplanens beredningsskede framstår som genomförbara och på så sätt säkerställa både detaljplanens lämplighet och realismen i genomförandet av planen.

Att finna en lösning på luktolägenheterna från Påttska reningsverket spelar en viktig roll i planprojektet. För att planen ska kunna genomföras i enlighet med målen (bostadsbyggande) måste man finna en lösning i fråga om luktolägenheterna under processens gång (före det offentliga framläggandet).

Utkast, alternativ 1



Utkast, alternativ 2



Utkast, alternativ 1



Utkast, alternativ 2



Vy vid sundet, Simo och Käpy Paavilainen



Illustration av situationen enligt alternativ 1

4.5.3 Val av detaljpanelösning och grunderna för den (detaljplaneförslag)

Detaljplaneutkastet var framlagt under tiden 10.3–15.4.2015 och följande åsikter och utlåtanden om det har förts fram beträffande förslagsskedets detaljplaneavgränsning:

Åsikter

As Oy Albatrossi:

Föreslår att mängden tillåtna byggnader och höjden ska minskas till hälften av det föreslagna på både Rahkolas och Tvålens tomter i synnerhet på grund av havsutsikten och landskapsfaktorer. De föreslår att flervåningshusen på Tvålens område ska placeras "omlott" på samma sätt som det nuvarande byggandet vid Sundsgatan. De föreslår att endast ett hus ska placeras invid deras hus och att det ska vara beläget omedelbart intill Levonsgatan. Med denna placering har våningshöjden inte längre någon betydelse för deras del. De är också oroade över trafikolägenheterna på grund av Tvålens och Rahkolas underjordiska parkering. De föreslår att infarten till den underjordiska parkeringen ska placeras mellan Påttiska reningsverket och Tvålens kontorsbyggnad, som är av trä, varvid största delen av parkeringstrafiken kunde styras till Wolffskavägen där det finns mera utrymme.

A:

För Brändö behövs enligt honom djärva planer så att invånarmängden ökar och servicen förblir åtminstone på samma nivå som nu. Framför allt behövs bostäder för barnfamiljer så att Palosaaren koulu blir kvar (är redan hotad). Enligt honom är Smulterö i och med att den är så sparsamt bebyggd en ekonomisk belastning för staden och han ifrågasätter båtverksamhetens, universitetets och restaurang-/caféservicens funktionsduglighet på området. Han föreslår att södra ändan av Smulterö ska utvecklas som park och vara bilfri och att bron ska flyttas till Styrmansgatan som en förlängning av den.

Bostads Ab Sundsgatan 15:

De anser att byggandet av 400-600 bostäder på Tvålen och Rahkola är överdimensionerat och för tungt byggande. De föreslår att trafiken styrs till området via Wolffskavägen, frågar var bilarna ska parkeras i fortsättningen när gatorna fylls bl.a. av studerandenas bilar ända till Beckbruksgatan.

Enligt dem borde Sundsparkens stränder ända till universitetet bevaras oförändrade utan ytterligare byggande. Den föreslagna badstranden i närheten av Påttska reningsverket inger dem betänkligheter.

Bostads Ab Sundsparken 3:

Enligt dem är den för Tvålen och Rahkola planerade byggnadsexploateringen och antalet bostäder för stora. Det här kan enligt dem medföra trafikproblem och farliga situationer på området. Enligt dem borde byggnaderna ha endast 2-4 våningar och därmed skulle området ha kvar sin rymliga karaktär. Bostäderna borde enligt dem motsvara dagens krav vad gäller familjebostäder med nödvändiga kvadratmetrar. Under den senaste tiden har enligt dem för små bostäder byggts i Brändö. Stranden borde enligt dem lämnas som ett område där man kan röra sig fritt. Enligt dem borde man kunna ta sig till stranden också genom området. Trafiken får enligt dem inte i något som helst fall ledas längs Sundsgatan. Det är redan nu trångt på Sundsgatan på grund av bilparkeringen vid Sundsgatan. De som bor i närheten av Kråkfjärdsparken har upprepade gånger påpekat olägenheterna i anslutning till trafikbeteendet i parken. På trafiklederna i parken är både bilarnas och mopedernas hastigheter för höga och därmed äventyras parkanvändarnas säkerhet och boendetrivseln för parkens närmaste grannar, bl.a. på grund av buller- och dammolägenheter.

Fastigheten som är granne med Kråkfjärdsparken har motsatt sig att en del av deras nuvarande tomt föreslås som park. För närvarande är tomtdelen enligt detaljplanen gatuområde.

Brändö invånarförening

Invånarföreningen koncentrerar sig i sin åsikt nästan enbart på Smulterö men konstaterar också att anvisande av ett rekreatiomsområde för invånarna på Smulterö gör det möjligt och är en förutsättning för utökande av bostadsbyggandet på fastlandssidan. De anser också att trafiklösningarna bör undersökas och hela närområdet bör planeras, inte enbart det nya planområdet. Som en del av det borde parkeringen på universitets- och yrkeshögskoleområdet granskas som en helhet.

Åsikter framförda vid mötet för allmänheten i Dramasalen 11.3.2015:

I mötet för allmänheten deltog ca 60 invånare.

I fråga om utkastalternativen konstaterades följande beträffande detaljplaneförslaget:

Bra ansågs följande vara:

Den underjordiska parkeringen på Tvålens tomt

Bevarandet av Sundsparken

Det allmänna promenadstråket på sundsstranden

Bevarandet av Tvålfabriken

Områdets parkliknande karaktär

Luftigheten och det fria tillträdet överallt

Båthamnen framför Rahkola och Sjöfartsmuseet.

Det finns gott om grönområden på området

Dåligt ansågs följande vara:

Bevarande av Tvålfabriken

Rivning av tvålfabriken

Byggandet på Rahkolas och Tvålens tomt är för slutet

Följande utvecklingsförslag lades fram:

Bostäderna borde vara över 50 m² och hellre 90-120 m² familjebostäder, som också skolan skulle ha nytta av.

Norrut från Styrmansgatan är byggandet för tätt. Där önskar man mera grönt mellan byggnaderna.

Invid Varvsgränden vill man ha bort två stycken sjuvåningshus och invid Sundsgatan två stycken trevåningshus.

Lägre våningsantal för Rahkola/Tvålen.

Färre byggnader invid Styrmansgatan.

Tvålfabriken borde utvecklas för boende.

Husformationerna borde vara raka.

Följande saker medförde oro och tvivel:

Man oroade sig för trafikregleringarnas funktion.

Skalan på bostadsbyggandet vid Sundsgatan

Maptionnaire (nätenkät), 10.3–15.4.2015

I fråga om Kråkfjärdsparken och Påttiska parken samt strandpromenaden kom följande kommentarer:

Fina grönytor

Fint att Kråkfjärdsparken utvecklas, helst en lekpark och kanske också en beachvolleyplan

En trevlig park med ny promenad- och cykelväg

Den nya fina parken fungerar bra, där kan barnen leka och de vuxna vara på picknick

Fint att Kråkfjärdsparken skapas

Fint med en park omedelbart intill stranden i stället för ett reningsverk

Ser fint ut (Kråkfjärdsparkens öppna plats)

Det fina havet intill. Varför bygga en pöl som kommer att växa igen med åren.

Det här blir en strålande strandpromenad

Stranden står till allas förfogande och de goda förbindelserna är ett plus!

Fina cykelplatser och låsmöjligheter i närheten av parken

För storskaligt i detta ekonomiska läge. Mindre är nödvändigt.

Påttiska reningsverket bör stängas in i en hall.

Ett avloppsvattenreningsverk passar inte i en högklassig stadsmiljö. Om det blir kvar måste det täckas.

Reningsverket finns mitt i ett fint område.

Reningsverket luktar förskräckligt.

Är Påttiska reningsverket luktfritt, i så fall två badstränder till platsen.

Vem vill simma på en badstrand bland egen avföring.

En sandstrand med grunt vatten för barn.

Det vore trevligt med en mindre badstrand för barn

Tvålen Rahkola:

Onödigt att bevara en gammal, oanvändbar och ful fabrik...

Helt onödigt att bevara en gammal, förfallen fabrik

Den långa byggnadsmassan skymmer utsikten och minskar känslan av rymd i området (byggnaderna som har föreslagits där Tvålfabriken finns)

För tätt byggande

Kunde inte byggnaderna vara några våningar högre

Tillräckligt höga flervåningshus på en av de bästa platserna i staden

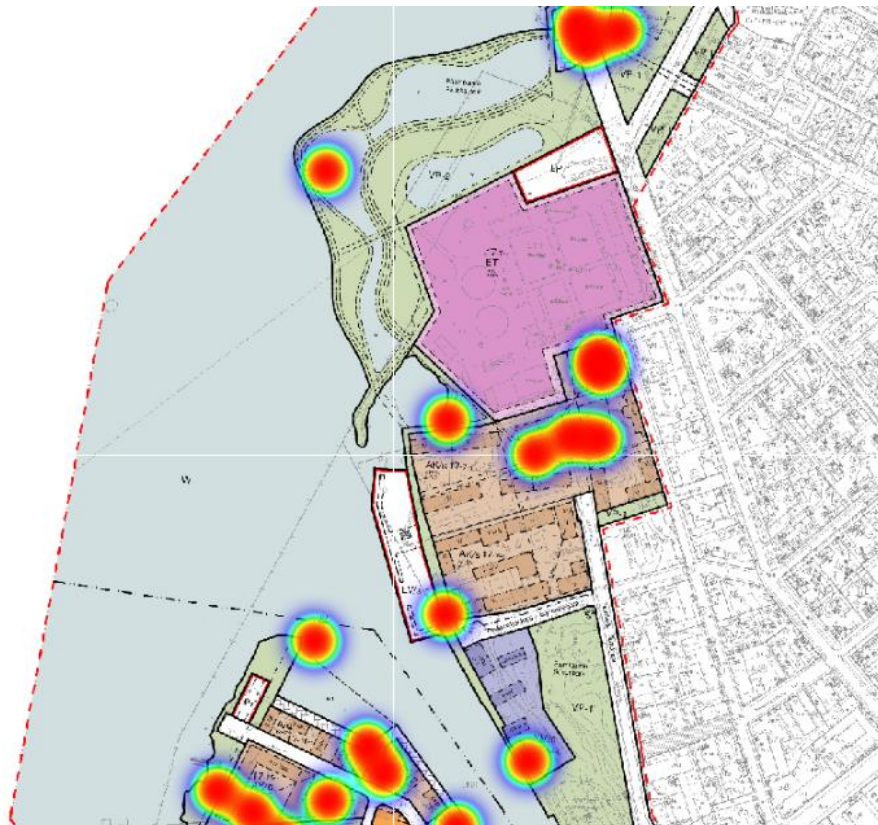
Bra att området (LPA) bebyggs i stället för en parkeringsplats, att förtäta området är att göra området en tjänst.

Genomförandefrihet i fråga om den underjordiska parkeringen.

Vem vill bo här (Tvålens tomt) om inte Påttiska reningsverkets bassänger är täckta

Hela avloppsreningsverket bör stängas in i en hall för att minimera luktproblemen

Bostäder direkt efter nätet i en grop? I det andra alternativet har platsen på ett lämpligt sätt använts för parkering. (Norra hörnet av Tvålens tomt)



De mest kommenterade ställena i Maptionnaire-enkäten



Fungerar bra i bägge alternativen



Bör förbättras i bägge alternativen

Planläggningens bemötande av åsikterna och kommentarerna i nättjänsten och på växelverkansmötet

Bebyggandet av Rahkola

I detaljplaneförslaget har bebyggandet av Rahkola ändrats endast lite jämfört med utkastet. Våningsantalet för byggnaden invid Styrmansgatan mot Sundsgatan har sänkts en aning och byggnadsmassan invid Sundsgatan har ändrats och antalet våningar har sänkts från tre våningar till 2-3 våningar. Den totala byggrätten på Rahkola har sänkts med ca 7 % jämfört med den utkastenliga situationen.

Bebyggandet av Tvålen

På Tvålens tomt har byggnadsmassorna flyttats mera mot kanten vid Påttiska reningsverket och i riktning mot Levonsgatan, så att tomtens mittersta del med lotsstuga blir luftigare och därmed medför ett mindre hinder för grannskapets havsutsikt. Tomtens nordligaste hörn har bibehållits för parkeringsändamål, såsom i utkastalternativ 2 och därmed har ett parkeringshus i fyra våningar möjliggjorts där. Den totala byggrätten på Tvålen har sänkts med ca 7 % jämfört med utkastet.

Trafikförändringen på grund av nybyggandet i området utreddes av en konsult i samband med planerna på en bro till Smulterö. I Rambolls utredning konstateras bl.a. att inga problem är att vänta när det gäller trafikens funktion på grund av nybyggandet. Funktionen i korsningen av Brändövägen och Wolffskavägen kan enligt utredningen också vid behov förbättras med filarrangemang i korsningarna. Vid Sundsgatan lönar det sig enligt utredningen att placera lätttrafikleden på den sida av gatan som finns mot stranden.

Flervåningshuskvarteret Tvålen – Rahkola är omfattande och dess interna förbindelser är långa, därför föreslås i utredningen att man ska överväga komplettering av gatunätet i kvarteret. Även parkeringen i det här kvarteret är koncentrerad långt ifrån husen vid stranden och ska helt förverkligas under markplanet. Man kunde överväga att reservera en utfartsramp till planen på grund av räddningssäkerheten.

Påttska reningsverket och Påttska parken

Undersökningar har gjorts om luktolägenheterna från Påttska reningsverket och minskning av dem. Enligt dem har luktolägenheterna minskat en aning och med kommande åtgärder kan luktolägenheterna ytterligare minskas. Det är enligt undersökningen sannolikt inte möjligt att helt få bort lukten i alla lägen utan tidvis kommer en mild men tydlig lukt att förekomma på området under korta tider.

Påttska parken har i åsikterna och kommentarerna ansetts vara både bra, realistisk och onödig. Till största delen har parken dock upplevts som mycket positiv och i förslagsskedet förblir den nästan oförändrad. Den i utkastet föreslagna viken i Påttska parkens ända mot Tvålstranden, där också en badstrand föreslogs på illustrationerna, har ändrats till ett båthamnsområde.

Kråkfjärdsparken

Kråkfjärdsparken har upplevts som en mycket positiv miljö och man har inte ansett att några större ändringar behövs där. De trafikmässiga lösningarna i anslutning till Kråkfjärdsparken har dock justerats en aning. Gatorna har gjorts smalare och Wolffskavägens förlängning har förverkligats som lättrafikled.

Flera förhandlingar om trafikregleringarna vid Kråkfjärdsparken har förts mellan Kommuntekniken, invånarna och Planläggningen. Trafikbeteendet kan påverkas med trafiktekniska lösningar och bl.a. via estetisk planering av trafikmiljön. I detaljplanen har bredden på gatuområdena granskats och förlängningen av Wolffskavägen till stranden har ändrats till en lättrafikled, där endast servicetrafik till den öppna platsen på stranden är tillåten.

Utlåtanden om utkastet till den del de berör det område som är avgränsat i förslagsskedet:

Kommuntekniken konstaterar följande i sitt utlåtande:

Gatureglerna

Styrmansgatan borde anläggas till endast mitten av det som gäller för närvarande och i ändan en vändplats. Sundsgatan kunde ännu förlängas i den norra ändan till Tvålens område. Vändplatser i ändan av alla gator som upphör så att lastbilarna kan vända på gatuområdet. Gatuområdet bör vara tillräckligt brett för att gatan ska fungera.

LP-området norr om Påttska reningsverket borde anvisas också som vinterförvaringsområde för båtar. Cykelparkeringen bör beaktas också med en planbestämmelse.

Planläggningens bemötande av Kommunteknikens utlåtande:

Dimensioneringen av gatorna har granskats och rättats till tillsammans med Kommuntekniken. Enligt en gemensam överenskommelse dras Styrmansgatan ända till

stranden, varvid den ger förverkligandet fler alternativ. Wolffskavägens LP-område kan utan att detaljplanen hindrar det också användas för vinterförvaring av båtar. Detaljplanen har utökats med en cykelplatsnorm.

Vasa Hussektors utlåtande berörde enbart Smulterö.

Fastighetssektorn konstaterar följande som sitt utlåtande:

Allmänt

Målet för detaljplanen för området att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, en fungerande och genomförbar helhet, stöder målen i stadens markpolitiska program.

Planändringen främjar förenhetligandet av samhällsstrukturen, förhindrar låg utnyttjandegrad i fråga om detaljplanlagd mark och säkerställer tillräckligt med rekreatiomsområden. Enligt programmet för genomförande av markanvändningen kommer Brändö sunds område att utökas med uppskattningsvis ca 800 invånare. På Smulterö har en bygggrävt på 22 000 m² vy anvisats, varav 50 % ska anvisas för boende.

I enlighet med de markpolitiska målen bör de ekonomiska faktorerna beaktas i de olika skedena av planeringen och ibruktagandet av områdena. Därtill bör en rimlig avkastning av stadens markegendom och en effektiv användning av de områden som staden själv använder säkerställas. De ekonomiska faktorerna i anslutning till de privatägda områdena Tvålen strand och Rahkola har beaktats väl i planutkastet. Så bör man gå tillväga också i fråga om de av staden ägda områdena.

Brändöstranden

I fråga om övriga (Tvålen, Rahkola) förutom de av staden ägda områdena bör markanvändningsavtal ingå i enlighet med principerna i det markpolitiska programmet. Avtalsprinciperna har också diskuterats preliminärt med markägarna.

Genomförandet av planen (bostadsbyggande på Tvålen område) förutsätter att luktolägenheterna från Påttiska området elimineras. Stadens investerings- och genomförandeplaner i anslutning till det här bör absolut vara på det klara innan detaljplanen och markanvändningsavtalen i anslutning därtill godkänns. Alternativet är att föra planen framåt enbart i fråga om de områden som inte berörs av luktolägenheterna.

Förverkligandet av LV/s-1-området norr om Sundsparken bör avtalas i anslutning till markanvändningsavtalet med ägarna till kvarter 17-7. Förvaltningen av området kan organiseras med markanvändningsavtal.

På en privat tomt (Tvålen) kan inte områden anvisas för allmän fotgängartrafik (jk-1), utan för behov inom kvarteret. Planbestämmelsen bör preciseras till denna del. Det vore ändamålsenligt att ordna en allmän förbindelse till båthamnen via Styrmansgatan.

Planläggningens bemötande av Fastighetssektorns utlåtande:

I detaljplanen har rutten för allmän fotgängartrafik på Tvålens tomt strukits. Planläggningen håller med Fastighetssektorn om att detaljplanen inte bör föras vidare innan Fastighetssektorns förhandlingar, avtal och utredningar är gjorda.

Vasa Vattens utlåtande

Vasa Vatten konstaterar i sitt utlåtande att på området finns Vasa stads och närliggande kommuners avloppsvattenreningsverk, som förvaltas av Vasa Vatten. Avloppsvattenreningsverket bör saneras så att det är möjligt för verket att fungera mitt i samhällsbyggande. Det här innebär integrering av verket i stadsstrukturen. För eliminering av luktolägenheterna måste anläggningen täckas över och för avlägsnande av slamupplagringen måste ett slamrör till Stormossen byggas.

För de befintliga VA-rören bör servitutområden grundas för att säkerställa att rören hålls på sina platser. Markanvändningsavgifterna från detaljplaneändringen bör i första hand användas för att eliminera de ovan nämnda problemen. I övrigt motsätter sig Vasa Vatten inte förslaget till detaljplaneändring utan anser att bägge alternativen är mycket lyckade.

Planläggningens bemötande av Vasa Vattens utlåtande:

Planläggningsprocessen har genomförts i nära samarbete med Vasa Vatten och Påttiska reningsverket. Enligt utredningen om Påttiska reningsverket är det inte lönsamt att bygga ett slamrör till Stormossen. Påttiska reningsverket har rätt ut möjligheterna att minska luktolägenheterna i en separat plan, enligt vilken luktolägenheterna på reningsverkets område och i dess process kan minskas men inte helt elimineras. (Kompletterande material 8. Påttin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi Påttin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma – Preliminär plan för sanering av Påttiska reningsverket, täckning av bassängerna vid Påttiska reningsverket som hör till Vasa Vatten, och hantering av lukterna därifrån, Ramboll 1.7.2016). Planläggningens syn på luktolägenheternas inverkan på byggandet har behandlats i punkten "Planläggningens bemötande av Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande" (s. 56).

Vasa Elnäts utlåtande

Vasa Elnät önskade i sitt utlåtande att på Tvålens tomt ska byggandet av en transformator tillåtas och att på den plats i korsningen av Sundsgatan och Styrmansgatans nya förlängning där en transformator finns ska en byggnadsyta anges.

Planläggningens bemötande av Vasa Elnäts utlåtande:

På Tvålens tomt tillåts enligt detaljplanen byggande av en transformator och på den plats i korsningen av Sundsgatan och Styrmansgatans nya förlängning där en transformator finns anges en byggnadsyta.

Museiverkets utlåtande

Brändö sunds område har varit hamn ända sedan slutet av 1700-talet och dess omgivning består av långtida bebyggelse och område för industriverksamhet. Marina fornlämningar är möjliga på ett sådant område. För att tillräckligt med information om planläggningsområdets undervattenskulturarv ska stå till förfogande för planberedningen anser Museiverket det viktigt att en marinarkeologisk inventering görs i enlighet med lagen om fornminnen (295/63) på de områden där planen anvisar vattenbyggande. Farlederna inklusive sjömärken och lotsstationer bildar tillsammans med hamnarna en betydande del

av kustens kulturlandskap. Rutterna invid den finländska kusten anknyter till Östersjönätet som en del av det och bildar en betydande trafikhistorisk helhet. Under åren 1996-2000 valde Museiverket utgående från en inventering på Finska viken, Skärgårdshavet och Bottenviken ut 142 betydande byggnadsarvsobjekt inom vårt lands sjöfart vilka bildar detta nät. På Brändö sunds nordöstra strand finns lotshuset, som ingår i urvalet, på en hög backe och på sluttningen som vetter mot stranden en byggnad som i tiden fungerade som dess båtskjul och remmarförråd. Museiverket har vid flera tillfällen under årens lopp fört fram objektets kulturhistoriska betydelse och skyddsbehov. Det ingår i de år 2009 fastställda byggda kulturmiljöerna av riksintresse. Med tanke på kulturlandskapet är det viktigt att värna om lotshusets historiska anknytning till havet och strandlinjen, dvs. att hålla sluttningen nedanför det sparsamt planterad och bebyggd med beaktande av det tidigare remmarförrådet/båtskjulet, samt att undvika utfyllnad av stranden i anslutning därtill. I planutkastet har en flyttning av lotsstugan föreslagits, alltför tungt flervåningshusbyggande på sluttningen väster om den och utfyllnaden av stranden strider mot målen för byggda kulturmiljöer av riksintresse och generalplanen.

Den industriella verksamheten på området har varit betydande och den har lämnat efter sig ett mångsidigt byggnadsarv. De f.d. industribyggnaderna och –konstruktionerna ger såväl stranden i Brändö som Smulterö kulturhistoriskt djup som bör värnas. På Tvålens/lotshusets tomt ska enligt planutkastet Tvålens långa kontorsbyggnad invid gatan skyddas, vilket är på sin plats. Enligt förslaget ska industri- och lagerbyggnaderna ersättas med nybyggnader. Museiverkets ståndpunkt är att det primära på den här tomten är att bevara lotshuset och dess strandlandskap och att nybyggandet bör koncentreras till tomtens östra del, där det kan bilda en fortsättning på de höga bostadshus som redan finns på åsen. Det vore bra om Tvålens industribyggnad med djup stomme kunde integreras som en fungerande del av det nya bostadskvarteret. Ifall detta inte är möjligt, anser Museiverket att det är möjligt att ersätta byggnaden med ett nytt flervåningshus som en eventuell del av en helhetslösning som tryggar bevarandet av lotshuset och dess strandlandskaps karaktär.

Rahkolas rappade L-formade byggnader och den gård som de avgränsar bildar en klar helhet som ska bevaras. I planutkastet anges skydd enbart för den kortare byggnaden och två fragment av den längre byggnaden, vilket inte är tillräckligt för att trygga helhetens speciella karaktär. Det i planutkastet angivna nybyggandet vid tomtens södra och östra gränser hotar däremot enligt Museiverkets uppfattning inte de kulturhistoriska värdena, under förutsättning att de intilliggande befintliga byggnaderna beaktas i våningsantalen.

Den underjordiska parkeringsgrotta som har föreslagits under de östra delarna av Tvålens och Rahkolas tomter förutsätter utveckling och planbestämmelser med vilka bevarandet av tomternas skyddsvärden säkerställs. Flera kvartersområden har beteckningen /s. När den används, måste det åtminstone av beskrivningen framgå vad som ska bevaras. Sr-beteckningarnas bestämmelser bör tydligt och klart trygga bevarande.

Planläggningens bemötande av Museiverkets utlåtande:

Undervattensmiljön i planområdets omgivning utreddes av Pinta Filmi Oy hösten 2015 i Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi – arkeologisk undervatteninventering av miljön kring Smulterö i Vasa. I utredningen konstateras att planeringsområdets strand delvis är mycket gammal uppbyggd stenbank, men något särskilt skyddsbehov föreslås inte för den. Museiverket har bekantat sig med rapporten

och konstaterat att den inte medför några skyddsåtgärder och inte heller några andra ändringar i det framlagda detaljplaneutkastet.

Planläggningen anser att den i detaljplanen planerade utfyllnaden inte äventyrar de särskilda kulturhistoriska värdena utan är en fortsättning på den långa traditionen med stranden som hamn. Den gamla havsstrandbanken framför Rahkola kan och borde bevaras i mån av möjlighet. Till detta styr också detaljplanebestämmelserna för parken (VP-1).

Planläggningen har tillsammans med Österbottens museum gjort en närmare inventering och värdering av byggnaderna på detaljplaneområdet. (Kompletterande material 10. Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016 – Uppdatering av inventeringen av Tvålen och Rahkola i Brändö 2016, Österbottens museum)

Vid inventeringen har för Rahkolas del hela området konstaterats vara en kulturhistoriskt värdefull miljö.

De för vilka skydd har angetts i detaljplanen har också i inventeringen föreslagits skydd i detaljplanen. Den del av norra flygeln av fabriksbyggnadshelheten Rahkola som finns längst i öster fick vid byggnadsinventeringen status som byggnad som skyddas enligt detaljplanen, fastän dess egentliga egenskaper vad gäller bevarande mera hänger samman med byggnadens betydelse som en del av industribyggnadshelheten, som en massa som passar ihop med industribyggnaderna och kompletterar den värdefulla gårdsmiljön.

Rahkolas kulturhistoriskt värdefulla helhet beaktas vid nybyggande fastän byggnadsskyddet inte berör hela det gamla byggnadsbeståndet. Området har bebyggts under en lång tid på ett sätt som är typiskt för industribyggnader. I stället för att bevara en viss enskild historisk tidsperiod är det viktigt att beakta hur den nya strukturen passar ihop med de gamla byggnaderna. I planerna har mycket uppmärksamhet fästs vid detta. Naturligtvis är det också viktigt att också tillräckligt med sådant byggnadsbestånd som bevaras eller skyddas blir kvar på området för att göra de kulturhistoriska skikten läsbara i miljön. Syftet med beteckningen AK/s är uttryckligen att uttrycka förståelse för hela områdets kulturhistoriska värde och betydelsen av att det beaktas i stället för att enbart bevara gammalt.

Enligt förslaget ska lotshuset stå kvar på sin plats. Lotshusets västra dels byggmassor har inskränkts och stilmässigt bättre anpassats till den historiska kontexten. Enligt Planläggningen och Österbottens museum står flervåningshusbyggande i princip inte i strid med områdets kulturhistoriska värden utan det är fråga om en naturlig och balanserad sammanjämkning av helheten. Med byggandet har med respekt för traditionerna "lotsparken" skapats. Lotshuset i centrum av den parkliknande innergården är planerat så att det betjänar områdets invånare och verksamheter i form av ett gemensamt utrymme, som också ger byggnaden det funktionella värde som ankommer den utöver byggnadshistorisk uppmärksamhet.

Förutsättningen för den underjordiska parkeringen är att bevarandet av historiska värden tryggas.

Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande:

Detaljplanen för Brändö sund har varit aktuell länge; planbeslut togs redan år 2004. Närheten till Påttiska reningsverket har medfört problem för markanvändningen och Smulterös framtid har också väckt diskussion bland stadsborna. En idétävling om området ordnades år 2011, varvid resultatet blev en intressant och lyckad vision om områdets framtida markanvändning. I planutkastet har man i stor utsträckning lyckats bibehålla samma grepp och till och med kunnat utveckla områdets särdrag genom att anvisa bl.a. husbåtsområden vid Smulterö. De största skillnaderna jämfört med tävlingsresultatet är bostadsbyggandet på Tvålfabriksområdet och Smulterö. Enligt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten hör de största problemen också i planutkastet till dessa faktorer och till beaktandet av kulturmiljön.

I Österbottens landskapsplan är området angivet som nationellt värdefullt kulturmiljöområde. Området hör också till ett område med turistattraktioner och i bestämmelsen för det ingår kravet att rekreationsområden och –leder bör bilda samverkande nät. Därtill ingår bl.a. Påttiska reningsverket i landskapsplanen. Reningsverket och rekreationsområdena samt rutterna är regionalt betydelsefull markanvändning, som särskilt borde beaktas vid detaljplanläggningen. Vasa generalplan styr detaljplaneändringen. Tvålfabriksområdet har i generalplanen beteckningen P/AK, Område för service, handel och förvaltning eller som alternativ område för bostadsvåringshus. Generalplanläggningen känner inte till alternativa beteckningar men i och med att det handlar om en fastställd generalplan bör den följas.

Västra Finlands miljöcentral lämnade år 2006 in utlåtande om detaljplanläggningen av omgivningen kring Påttiska reningsverket. I utlåtandet konstateras att utgångspunkten bör vara att reningsverket ska fungera störningsfritt, boende bör inte förläggas i dess omedelbara närhet och skyddszonens bredd bör anpassas till terräng- och klimatförhållandena. Vasa torde vara den enda staden i Finland där bebyggelse finns så nära reningsverkets slambehandling, som luktar mest. Vid myndighetssamrådet år 2013 konstaterade staden att detaljplanläggningen kräver ytterligare utredningar av luktolägenheterna. I beskrivningen av planutkastet står det att lösningen av reningsverkets luktolägenheter spelar en viktig roll och att en lösning på olägenheterna måste hittas innan planen läggs fram offentligt. Bland plandokumenten finns ännu inte någon sådan utredning som skulle visa att luktolägenheterna skulle ha eliminerats. Att täcka de öppna bassängerna är också ett sätt att minska lukten. Närings-, trafik- och miljöcentralens ståndpunkt är att det inte är möjligt att anvisa nytt boende i reningsverkets närhet innan det är säkert att det inte finns några luktolägenheter.

På Påttiska reningsverket finns explosionsfarliga utrymmen. Byggnaden där slam behandlas vid tomtens södra gräns och metanolsilons omgivning i tomtens sydöstra hörn hör till dem. Den största risken utgör den reaktionskänsliga biogas som bildas och lagras i lagersilobyggnaden. I metanolsilons omgivning är det förbjudet både att göra upp eld och att använda mobiltelefon.

Planutkastet innehåller nya våningshus med 4-7 våningar på Tvålfabrikens område mycket nära reningsverkets slambehandlingsbyggnad. Närings-, trafik- och miljöcentralens ståndpunkt är att några nya bostäder inte kan placeras så här nära explosionsfarliga utrymmen. Situationen kan förändras när ett slamrör från reningsverket till Stormossen blir verklighet. Påttiska parken som ingår i planutkastet och finns vid stranden borde ändras till skyddsgrönområde EV på grund av närheten till metanolsilon. På grund av Påttiska

reningsverkets luktolägenheter och explosionsfarliga utrymmen konstaterar Närings-, trafik- och miljöcentralen att nytt boende inte kan förläggas i reningsverkets omedelbara närhet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen hänvisar i detta sammanhang till kraven på innehållet i detaljplaner, enligt vilka detaljplanerna ska göras upp så att förutsättningar skapas för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö (MarkByggl § 54). Såsom också konstateras i planbeskrivningen syns konsekvenserna av industriverksamhet i form av delvis förorening av marken på planområdet. I datasystemet över markens tillstånd finns tre objekt på området. Det gamla varvsområdet på Smulterö är ett objekt som också har beaktats i planen, där det konstateras att en åtgärdsrapport över istandsättningen har gjorts. Ett annat objekt är Kesoil på Levongatan 1, där miljötekniska prover har tagits.

År 2014. Planbeskrivningen borde ännu utökas med detta objekt, föroreningarna i marken borde undersökas och istandsättningsåtgärderna borde förverkligas innan området kan tas i planerlig användning. Undersökningsresultaten borde också tillställas Närings-, trafik- och miljöcentralen.

Det är ytterst viktigt att beakta den nationellt betydelsefulla kulturmiljöns byggnadsskydd och omgivning. Inventeringen av miljön och byggnaderna är uppräknade i beskrivningen, där byggnadstraditionsutredningen Värdefulla byggnader i Vasa från år 2000 och kulturmiljöutredningen från år 2008 som gäller Brändö campus och Brändö sund samt museiverkets utlåtanden nämns, varav de sist nämnda inte är inventeringar eller utredningar.

Utredningen Värdefulla byggnader från år 2000 är mycket generell och den är redan 15 år gammal. Utredningen från år 2008 är bra men skulle ännu kräva precisering med information om och foton på samtliga objekt. Värderingen av objekten borde utföras av flera personer. Med beaktande av att det är fråga om en gammal hamn och att markutfyllnad ingår i planen vore det viktigt att också göra en marinarkeologisk undersökning. Närings-, trafik- och miljöcentralens ståndpunkt är att kulturmiljöutredningarna borde kompletteras och preciseras och enligt behovet borde också byggnadernas skick utredas. Museiverket har med sina utlåtanden fastställt de nationellt betydelsefulla byggnadsobjekten och för dem har skydd föreslagits i planutkastet. De regionalt och lokalt betydelsefulla objekten har inte fått någon uppmärksamhet. Därför anför Närings-, trafik- och miljöcentralen att utlåtande också borde begäras av Österbottens museum.

I planutkastet har anvisats områden byggda på vattnet för allmän fotgängartrafik och i fråga om dem fattas en bedömning av konsekvenserna för miljön och farlederna.

Planläggningens bemötande av Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande:

Lukten

Luktolägenheterna från Påttiska reningsverket kartlades av Botnialab år 2015. I fråga om luktolägenheterna användes samma metodik som i VTT:s rapport från år 2004. Utöver det har Påttiska reningsverket i Rambolls förberedande plan från år 2016 utrett en täckning av reningsverkets bassänger och behandling av lukterna. (Kompletterande material 8) I

planen konstateras att det är möjligt att minska luktolägenheterna med åtgärderna men att tillfälliga lukttoppar inte helt kan elimineras.

Utredningen av lukterna i området visar att luktmängden har minskat. På Rahkolas tomt har mängden betydande lukt helt försvunnit och på Tvålens tomt har den också minskat med ett par procentenheter.

Planläggningen tolkar luktutredningarna och luktolägenheterna enligt följande:

På området förekommer en mild luktolägenhet när vindförhållandena är gynnsamma för lukten. Luktolägenheten är inte skadlig för hälsan men den kan störa en del människor och därmed förorsaka olägenheter med tanke på trivseln. De som bor på området upplever lukten annorlunda än de som sporadiskt går förbi. Samtidigt är reaktionerna på luktolägenheterna också mycket varierande bland dem som sporadiskt går förbi. Upplevelsen av lukt är bevisligen mycket subjektiv. Planläggningen anser att tillfälliga luktolägenheter, som olika individer upplever på mycket olika sätt, inte står i strid med § 54 i markanvändnings- och bygglagen. Lukt kan inte entydigt konstateras utgöra något hinder för en hälsosam, trygg och trivsamt levnadsmiljö, som är en förutsättning för boende. Uppfattningen är också baserad på luktolägenheter som förekommer på bostadsområden i andra städer. En tydlig och till och med kraftig lukt förekommer i flera städer utan att för den skull förhindra byggandet av nya bostäder där. De nya invånarna i detta område har möjlighet att välja sin boplatz medvetna om eventuella luktolägenheter. Också med byggnadslösningarna är det möjligt att minska luktolägenheterna. Vid byggandet kan uppmärksamhet fästas vid byggnadernas ventilation, balkongstrukturen och exempelvis skydd för innergården och växtlighet som minskar lukten. Enligt Planläggningens uppfattning vore det önskvärt att sträva efter att minska luktolägenheterna med hjälp av funktionerna både på Påttiska reningsverket och i anslutning till byggandet på granntomterna.

ATEX

Risken för explosioner på slambehandlingsanläggningen är enligt Påttiska reningsverkets ATEX-handbok liten och under god kontroll. Någon explosionsfara eller något säkerhetsavstånd har inte angivits i handboken men Planläggningen tolkar beträffande slambehandlingen den allmänna bestämmelsen om en brandfarlig byggnads avstånd från granntomtens byggnad 20 m och från tomt 5 m som en användbar definition och dessa uppfylls vid byggande som stämmer överens med detaljplaneförslaget.

Påttiska slamförrådets explosionsrisk utreds ännu noggrannare innan byggandet startar. Byggnadens vibrationsinverkan utreds också innan byggandet inleds och beaktas vid byggandet.

Förorenad mark

Det område där Kesoils servicestation fanns på adressen Levonsgatan 1 kommer att undersökas i oljebranschens servicecentrals och miljöministeriets oljeskyddsfonds undersöknings- och iståndsättningsprojekt beträffande förorenad mark (Jaska). Detaljplanens allmänna bestämmelse förpliktar till iståndsättning av marken före byggandet.

Byggnadsskydd

För detaljplanen har Österbottens museum och Planläggningen gjort en närmare inventering och värdering av byggnaderna på detaljplaneområdet hösten 2016. Ärendet har behandlats i Planläggningens bemötande av Museiverkets utlåtande på sidan 62 och i en separat utredning (Kompletterande material 13. Konditionskartläggning av tvålfabriken, Contra, 10.6.2017, kompletterande material till detaljplanen).

För Tvålfabriken, som är av tegel, föreslås inte någon separat byggnadsskyddsbeteckning, eftersom Museiverket i sina utlåtanden upprepade gånger har meddelat att byggnaden får rivas fastän byggnaden anses ha lokalt byggnadshistoriskt värde. Byggnadens nuvarande användning är också värdefull, mångsidig kultur- och hobbyverksamhet, som har ett stort mervärde i och med att den kompletterar och livar upp stadsmiljön. De som för närvarande verkar i byggnaden måste ofta flytta bort från områden som utvecklas, exempelvis till utkanten av staden, där det finns verksamhetslokaler med motsvarande prisnivå. Den här utvecklingen leder till ensidiga nya områden som utvecklas och ändrar kraftigt stadsdelarnas kulturmiljö. Därför strävar vi efter att som en del av nybyggandet förverkliga förmånliga verksamhetslokaler, som skulle ge möjlighet för en del av de nuvarande aktörerna att fortsätta sitt arbete på området.

Utfyllnaderna

Utfyllnadsbankarnas konsekvenser kommer att bedömas innan de byggs. Framför allt genomförandet av utfyllnader framför Påttiska reningsverket har betydande miljökonsekvenser och på grund av dem är det förnuftigt att bedöma utfyllnadernas miljökonsekvenser när det står klar hur de ska genomföras.

Övrig växelverkan

Många förhandlingar har förts mellan områdets markägare och de planerare som representerar dem och Planläggningen och Fastighetssektorn om innehållet i detaljplanen i anslutning till bostadsbyggandet på området.

Tilläggsutredningar i anslutning till den nya detaljplaneavgränsningens verkningsområde:

Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi – Arkeologisk undervattensinventering av omgivningen kring Smulterö i Vasa, Pintafilmi Oy, 2015

Påttin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti - Utredning om lukterna från Påttiska reningsverket, Botnialab, slutrapport över luktkartläggningen 12.2015.

Påttin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi Påttin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma – Preliminär plan för sanering av Påttiska reningsverket, täckning av bassängerna och hantering av lukterna vid Påttiska reningsverket som hör till Vasa Vatten, Ramboll 1.7.2016

Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu- ja silta luonnokset, liikenneselvitys – Plan över en bro till Smulterö och en utredning om trafiken på planområdet, Smulterö, gatu- och broutkast, trafikutredning, Ramboll 06.2015

4.5.4 Detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.1–17.2.2017 och följande anmärkningar och utlåtanden har framförts beträffande det: Anvia, NTM-centralen, Museiverket, Brändö stadsdelsförening, Österbottens förbund, Österbottens landskapsmuseum, Österbottens räddningsverk, Tekniska nämnden, Vasa Sjöhistoriska förening rf, Vasa Elnät Ab, Vasa Vatten, invånare vid Levonsgatan.



Illustration av detaljplaneförslaget, Planläggningen, 2017

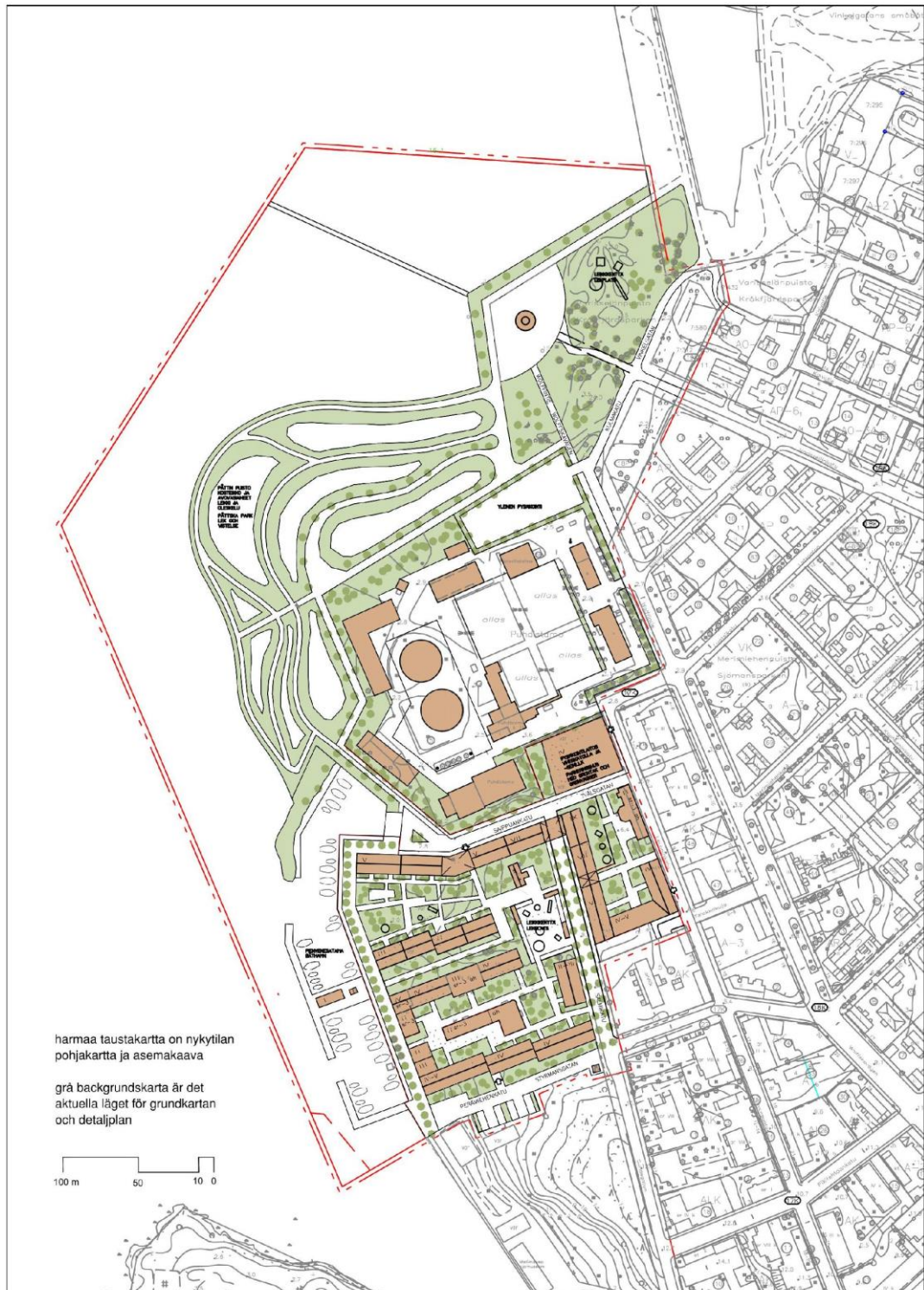


Illustration av detaljplaneförslaget, Planläggningen, 2017



Illustration av detaljplaneförslaget vy från väster. Aitoaho & Viljanen, 2017

Anvia gav uppgifter om kabelplaceringarna på planområdet. Bolaget önskar att telekonstruktionerna ska förbli oförändrade för undvikande av kostnader för eventuella flyttningar. De förutsätter också att den part som initierar en eventuell flyttning beaktar den nya platsen och svarar för kostnaderna för flyttningen. Strävar efter att bygga rör och anordningar på det nya planområdet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen Västra Finlands miljöcentral har år 2006 framfört att boende inte bör placeras i närheten av Påttiska reningsverket och att skyddszonens bredd bör anpassas till terräng- och klimatförhållandena. Något nytt boende kan inte anvisas innan det är säkerställt att det inte finns några luktolägenheter.

Processen för hantering av avloppsvattnet från reningsverket och luktelimineringstekniken har ändrats hösten 2015 och efter det har en ny kartläggning gjorts (Botnia Lab) på basis av VTT:s undersökning från år 2003. Undersökningen är inte gjord under alla årstider på grund av den strama tidtabellen.

Av planen för hantering av lukterna från reningsverket framgår att det inte är möjligt att helt eliminera sporadiska luktoppar och att det inte är ekonomiskt lönsamt att täcka bassängerna.

I utlåtandet påpekades att det på området och i miljön finns en explosionsfarlig lagersilobyggnad, där reaktionskänslig biogas lagras. Även i den norra delen finns en metanolbehållare och det är förbjudet att göra upp eld och använda mobiltelefon i närheten av den.

Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att planen inte borde godkännas om det inte är helt säkert att de explosionsfarliga objekten finns på ett säkert avstånd från de närmaste husen och i närheten av metanolbehållaren borde det inte finnas någon park, som kräver markutfyllnader som också skulle ha betydande miljökonsekvenser, som inte har utretts i planen. I och med centrifugeringen i anslutning till slamavvattningen förorsakar reningsverket buller och vibrationer nattetid och detta borde beaktas i planen.

Behoven av utvidgning av reningsverket borde beaktas, eftersom det har konstaterats att det är olönsamt att bygga ett slamrör mellan Påttiska reningsverket och Stormossen. Situationen kan vara annorlunda i framtiden, eftersom det i närkommunernas översiktsplan har föreslagits att ett reningsverk för hela regionen ska byggas på Stormossen år 2030.

I planbeskrivningen borde konsekvenserna av fyllnadsbankarna bedömas i synnerhet i fråga om den fotgängarled som har föreslagits på vattnet från Kråkfjärdsparken till Storgrundet i Gerby. Vid hanteringen av fyllnadsjord, anläggandet av bankar och muddringar bör eventuella skadliga ämnen i bottensedimentet beaktas.

Ingen dagvattenplan ingick i Brändö sund.

År 2011 genomfördes en idéävling om planområdet och i den beaktades att området hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse. Rivningen av Tvålfabriken och omändring av området till flervåningshustomt har försvagat beaktandet av den betydelsefulla kulturmiljön. Museiverket har i sina utlåtanden framhållit lotshusets historiska anknytning till havet och strandlinjen samt betonat att slutningen nedanför lotshuset bör hållas öppen och åtgärdas sparsamt.

I planförslaget har lotshusets tomt anvisats för flervåningshusbyggande, vilket inte är någon bra lösning. I riktning mot Påttiska reningsverket borde en mera omfattande skyddszon reserveras, varvid man bättre kunde beakta den nationellt betydelsefulla kulturmiljön.

Byggnadsinventeringarna beträffande Rahkola och Tvålens område har uppdaterats för planförslaget. Vid inventeringen har konstaterats att Vasa Tvåls gamla fabriksområde som helhet är värdefullt såväl historiskt, byggnadshistoriskt som landskapsmässigt. Tvålens gamla fabriksbyggnad samt områdeshelheten är en värdefull del av Vasas och landskapets industrihistoria.

Vid konditionskartläggningen av tvålfabriksbyggnaden (Contria 15.11.2016) konstaterades endast mindre mängder oljekolväten i botten- och mellanbjälklaget.

I Rahkolas mellan- och bottenbjälklag åter höga oljekolvätehalter.

Preciserande utredningar rekommenderades men inga omfattande rivnings- eller reparationsarbeten förutsattes i fråga om i konstruktionerna absorberade skadliga ämnen.

I fråga om tvålfabriken kom man fram till att rekommendera rivning av byggnaden.

Med beaktande av tvålfabrikens värden och de delvis motstridiga resultaten av utredningarna samt det att en privat markägare och ett byggföretag har låtit göra konditionskartläggningen är NTM-centralens ståndpunkt att staden borde beställa en ny konditionskartläggning beträffande Tvålfabriken.

Planläggningens bemötande av NTM-centralens utlåtande

Luktolägenheten från Påttiska reningsverket

Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterar i sitt utlåtande att det finns brister i anslutning till utredningen av luktolägenheterna från Påttiska reningsverket men för inte fram bristernas konsekvenser för detaljplaneprocessen. Luktolägenheterna från Påttiska reningsverket har dock utretts mera i anslutning till det 10.7.2017 beviljade miljötillståndet för Påttiska reningsverket. Besvär har inlämnats över miljötillståndet men besvären berör inte detaljplanen utan utloppsröret till havet och den olägenhet det medför för dem som bor vid Storviksstranden. Besvärssärendet anknyter inte till detaljplanen. Enligt Vasa stads uppfattning är det inte nödvändigt att gå igenom besvärprocessen innan detaljplanen förs vidare.

Luktolägenheterna från Påttiska reningsverket har utretts av Ramboll i en preciserande luktkartläggning. (Kompletterande material 12, mall över luktspridningen från Påttiska reningsverket, Ramboll, 28.3.2018). En luktutredning krävdes i miljötillståndsbeslutet för Påttiska reningsverket. I miljötillståndsansökan konstaterades att en standardenlig luktutredning behövs. De tidigare utredningarna var alltså enligt miljötillståndsmyndighetens uppfattning inte tillräckliga till den här delen. Den nu gjorda utredningen är standardenlig.

Den standardenliga luktutredningen avviker inte vad gäller resultaten märkbart från de tidigare utredningarna. Det här innebär att tilläggsutredningen inte medför något behov av ändring av lösningen i detaljplaneförslaget.

Explosionsfaran

Explosionsfaran vid Påttiska reningsverket utreddes i dokumentet om granskning av olyckstillbudet vid Påttiska reningsverket, Pöyry Finland Oy, 29.5.2017. I arbetet granskades olyckstillbudet i metanolsilon och slamsilon på Påttiska området och deras konsekvenser för miljön.

I utredningen konstaterades att den mest sannolika och allvarligaste olyckan i anslutning till metanolsilon är en brand i dess vallutrymme. Konsekvenserna av en brand skulle som värst enligt utredningen sträcka sig ända till Påttiska tomtens och det intilliggande parkområdet gräns och en aning över den. Stråket i parkområdet går ganska nära gränsen men olägenheterna av en brand såsom skadlig hetta når inte ända till stråket. Förbipasserande har lätt att lägga märke till ett olyckstillbud och välja sin rutt i parken i enlighet med den aktuella situationen.

I fråga om slamsilon är läget enligt utredningen besvärligare. Den värsta möjliga olyckan i slamsilon uppskattades vara en metangasexplosion i slamsilon. En explosion är mycket osannolik men möjlig. Olägenheterna av en explosion, dvs. en skadlig tryckvåg och fragment som flyger på grund av explosionstrycket, sträcker sig till i detaljplaneförslaget

angivna gatuområden, parkstråk och bl.a. på bostadshus. Det här innebär att explosionsfaran i fråga om slamsilon bör elimineras, ifall detaljplanen inte ändras. Slamsilon ska ersättas med en struktur som inte medför explosionsrisk i omgivningen. Eftersom planerna på att byta ut slamsilon är långt gångna är det inte skäl att ändra detaljplaneförslaget på grund av utredningen om explosionsrisken. I detaljplanen kommer dock att förutsättas att det påvisas att explosionsfaran elimineras innan detaljpanelösningen förverkligas på det område där det i olycksutredningen har angivits skadliga konsekvenser.

Bullerolägenheter

Bullerolägenheterna från Påttiska reningsverket har utretts med en bullermätning i februari 2018. Bullret från Påttiska reningsverket överskrider inte gränsvärdet 45 dB vid den omgivande nuvarande eller planerade bebyggelsen. Vid mätningstidpunkten användes den anordning som har det högsta ljudet inom reningsverkets process, slamsilons centrifug, och den kommer att ersättas med en anordning som medför mindre buller. Utgående från undersökningen kan konstateras att Påttiska reningsverket inte medför behov av ändring av den lösning som har förts fram i detaljplaneförslaget.

Behoven av utvidgning av reningsverket

Förhandlingar har förts om behoven av utvidgning av reningsverket under detaljplaneprocessens gång. Vasa Vatten har inte fört fram några behov av tillbyggnad på området.

Utfyllnadsområdena

Utfyllnadernas miljökonsekvenser har utretts av Planläggningen vintern 2017. Vattenområdenas utfyllnader har inte konstaterats ha betydande negativa inverkningar på miljön om de genomförs på rätt sätt. Uppkomsten av ett nytt allmänt strand- och rekreationsområde däremot har betydande positiva inverkningar på livsmiljön. Åtgärderna förverkligar Vasas strategi att hålla stränderna tillgängliga och möjliga att ta sig fram på för alla medborgare så parkliknande som möjligt och stöder på så sätt också naturvänliga mål.

Dagvatten

NTM-centralen konstaterade att någon dagvattenutredning inte har gjorts beträffande området. I detaljplanen finns ett krav på att en dagvattenplan ska presenteras i bygglovsskedet. Bestämmelserna har också utökats med en möjlighet att utnyttja Påttiska parkens konstruktioner vid dagvattenhanteringen, om staden anser det vara möjligt.

Stadsbilden

Planläggningen anser inte att områdets kulturhistoriska värden försvagas på grund av det i detaljplanen angivna byggandet, vilket Närings-, trafik- och miljöcentralen för fram i sitt utlåtande. På byggandets kvalitet och anpassningen till miljön ställer det här dock höga kvalitetskrav, vilkas genomförande ska säkerställas i den fortsatta planeringen.

Tvålfabriken

Konditionskartläggningen av Tvålfabriken kompletterades i enlighet med NTM-centralens önskemål. Arbetet beställdes i samarbete mellan markägaren, museet, Planläggningen och NTM-centralen. Samtliga parter hade möjlighet att ta ställning till målen för den utredning som ska göras och till om resultaten är tillräckliga.

Kompletteringen av konditionskartläggningen av tvålfabriken gjordes av Contria 6.10.2017. I utredningen kompletterades de brister som konstaterades i den tidigare utredningen. I utredningen beskrevs nu närmare bl.a. informationen om användningshistorien, togs prover på skadliga ämnen och angavs de ställen där förhöjda halter av skadliga ämnen förekommer och ett sammandrag av de skador som dessa förorsakar, presenterades slutsatserna utgående från de gjorda tilläggsundersökningarna. I slutsatserna konstateras bl.a. att byggnadens bottenbjälklag och marken under bottenbjälklaget kan vara kraftigt förorenade, i sockeln fanns förhöjda PAH-föreningar, i byggnadens mellanbjälklag har bl.a. oljeskador observerats, i vindens väggstruktur finns impregnerad kork, som sannolikt innehåller PAH-föreningar, övre bjälklagets konstruktioner har bl.a. rötskador och reparationsåtgärder skulle kräva omfattande rivningsarbeten, i byggnaden observerades sensoriskt en kraftig, stickande lukt, som dock inte undersöktes med luftprover. Utgående från tilläggsutredningarna kom man i utredningen fram till bedömningen att inte ens efter en fullständig grundläggande renovering kan det säkerställas att inomhusluften i byggnaden är hälsosam och före en eventuell grundlig renovering borde byggnadens skick utredas mycket mera omfattande. I utredningen kommer man fram till bedömningen att byggnaden inte ens om den renoveras grundligt är lämplig för bostadsbyggande i ljustet av den information som kom fram vid utredningen och bedömningarna och en rivning av byggnaden rekommenderas. (Kompletterande material 13. Konditionskartläggning av tvålfabriken, Contria, 10.6.2017, kompletterande material till detaljplanen)

Rahkola

Förhandlingar har förts mellan markägarens representant, museet och Planläggningen om skicket och möjligheterna att iståndsätta Rahkolas gamla industribyggnader. Vid förhandlingarna konstaterades att den byggnadsdel som museet föreslår ska bevaras tekniskt sett är mycket svår att bevara så att dess byggnadshistoriska värde skulle kunna garanteras. Därför anser Planläggningen att det är möjligt att ersätta byggnaden med nytt byggande som beaktar den historiska byggnadshelheten tillräckligt.

Museiverket Museiverket ger utlåtande enbart i fråga om det marina kulturarvet. Enligt de marinarkeologiska inventeringar (Pintafilmi Oy 27.11.2015) som ingår i planen påträffades inga fornlämningar och inte heller något annat marint kulturarv som det vore skäl att beakta på planområdet. Museiverket konstaterar därmed att det till den delen inte har något att anmärka på planprojektet.

Brändö stadsdelsförening rf En eller flera alternativa planer borde göras upp för en rivning av tvålfabriken för bedömning, i vilka fabriksbyggnaden eller delar av den skulle bevaras och repareras som ett historiskt arv till kommande generationer. Hänvisas till en medborgarskrivelse med 388 underteckningar enligt vilken tvålfabriken borde bevaras.

Luktolägenheterna vid Påttiska reningsverket hade inte analyserats tillräckligt, inte heller det hur det påverkar boendet. Konstateras också att det kan vara en risk för staden med olägenheter som eventuellt upptäcks senare.

Fasaderna på den parkeringsbyggnad som planerats invid reningsverket skulle förverkligas som bostadsbyggande, varvid parkeringsanläggningen kunde finnas inne i byggnaden, motsvarande byggrätt skulle flyttas från angränsande tvålfabrikstomten. Något parkeringsområde som strider mot generalplanen behövs inte i parken vid Sundsgatan.

Den av byggföretaget beställda konditionsbedömningen av tvålfabriken är bristfällig bl.a. ur ekonomisk synvinkel liksom även i fråga om möjligheten till alternativt användningsändamål. I dessa ärenden behövs kompletterande utredningar.

Planläggningens bemötande av Brändö stadsdelsförenings utlåtande

Planläggningen strävar efter att beakta det behov som Brändö stadsdelsförening har fört fram om bevarande av Tvålfabrikens kulturhistoriska arv till senare generationer genom att lägga till en bestämmelse i detaljplanen där man förutsätter att man bevarar eller använder tvålfabriksbyggnadens byggnadsdelar som en del av den nya byggnadshelheten på ett sätt som skapar en påminnelse om byggnaden och stöder områdets kulturhistoriska särdrag.

Luktolägenheterna från Påttska reningsverket har utretts av Ramboll i en preciserande luktkartläggning. (kompletterande material 13, luktkartläggning beträffande Påttska reningsverket, Ramboll, 28.3.2018)

Parkeringsanläggningen vid Levonsgatan har gjorts lägre och dragits in så att en rad med träd- och buskar ryms framför den, vilket ändrar byggnadens utseende och karaktär så att den bättre smälter in i sin omgivning.

Det lilla allmänna parkeringsområdet vid Sundsgatans park förutsätter ingen väsentlig förändring jämfört med nuläget, utan visar en parkdel som också för närvarande är förvaringsplats för bilar och båtar.

Konditionsbedömningen beträffande tvålfabriken har kompletterats 6.10.2017. (se sidan 14)

Österbottens förbund meddelar att det inte ger utlåtande om detaljplaneförslaget. Österbottens förbund för i det här sammanhanget fram att i utkastet till landskapsplan för Österbotten 2040 som för närvarande utarbetas har inte någon beteckning för avloppsvattenreningsverk (et-j) angivits. Ett nytt avloppsreningsverk har i utkastet anvisats på Stormossens område.

Österbottens landskapsmuseum Österbottens landskapsmuseum konstaterar att områdets kulturmiljö och värdefulla byggnadsbestånd i detaljplaneförslaget och utredningarna även har beaktats så att miljön bevaras och utvecklas. Museet anser dock att mängden planerat nybyggande är mycket omfattande.

Planområdets norra del

Planerna för Kråkfjärdsparkens del förtydligar användningen av parken.

Tvålfabrikens område

För lotshuset som finns på området har skydd föreslagits och för sluttningen mot stranden vid lotsstugan föreslås användning som gårdsområde. I Museiverkets utlåtande i utkastskedet förutsätts att förbindelsen bevaras från lotsstugan till stranden och havet. Byggnaderna i 5–7 våningar vid tomtens norra kant är för höga och förändrar skalan i den lilla lotshusbyggnadens omgivning betydligt. Att placera byggnaden över den nuvarande strandlinjen, på ett område som fylls ut, är enligt museets uppfattning inte heller i enlighet med Museiverkets förslag till utkastskedet.

Museet anser att byggnader kan placeras vid tomtens norra kant men att våningshöjden bör vara lägre och det vore bra att byggnadsmassans kant mot stranden flyttas högre upp på sluttningen, varvid stranden skulle bli öppnare.

I fråga om gårdsområdet mellan lotshuset och stranden har planteringen i området och planeringen av användningen samt byggandet av eventuella friluftsredskapsförråd för att trygga bevarandet av en öppen förbindelse inte styrts med någon särskild bestämmelse.

Det är möjligt att omforma stranden måttligt, eftersom stranden hade anlagts redan på 1970-talet, varvid strandlinjen delvis försvann. I samband med omformningen bör bevarandet av förbindelsen till havet från lotshuset beaktas och därmed bör lämpligheten hos det som enligt förslaget ska planteras på strandområdet övervägas.

Tvålfabrikens gamla kontorsbyggnad är skyddad enligt beteckningen sr-3 men något skydd har inte föreslagits för fabriksbyggnaden. I fråga om kvarter 15 föreslås att nybyggande placeras vid kvarterets kanter i form av en ring av byggnader med olika höjder. Kartläggningarna av olägenheterna av och skicket hos fabriksbyggnaden är från år 2016, av framställningen framgick att det med beaktande av planerings-, rivnings- och saneringskostnaderna inte är rekommendabelt att bevara byggnaden.

Museet konstaterar att konditionskartläggningen är relativt allmänt hållen. Skadorna i byggnaden är noterade men deras omfattning och läge framgår inte av kartläggningen. Byggnadens stomme har konstaterats vara i relativt gott skick men skicket på husgrunden har inte presenterats och därför anser museet att konditionskartläggningen för tvålfabrikens del inte är tillräckligt omfattande och mångsidig för att kunna motivera en rivning av byggnaden.

Museet konstaterar att beträffande bedömningen av områdets och byggnadsbeståndets värde har tvålens fabriksbyggnad och fabriksområdet konstaterats ha landskapsmässiga och lokala värden. Österbottens museum förutsatte i samband med ansökan om tillstånd till rivning av en del av tvålfabriken år 2009 att fabriken äldsta del ska bevaras.

Samma synpunkt har framförts av Museiverket i dess utlåtande om planutkastet 23.4.2015 med konstaterandet att det vore bra om fabriken gamla del kunde integreras som en del i ett nytt bostadskvarter.

Den presenterade planen beaktar inte heller värdena hos den gamla tvålfabrikens fabriksbyggnad.

Konstateras även att det ringformade flervåningshus som har föreslagits i stället har en för hög massa framför allt vid tomtens norra och östra kant, där byggnader i sju och nio våningar har föreslagits.

Rahkolaområdet

Museet har inget att anmärka på de planerade åtgärderna i fråga om Rahkolas industrifastighet.

Museet anser dock att delen (XII) längst i öster av byggnaden (delarna IX-XII) vid fastighetens norra sida bör skyddas enligt detaljplanen, så att områdets historiska helhet inte splittras.

Museiverket har förutsatt mera omfattande skydd för Rahkolafastighetens del i sitt utlåtande i planens utkastskede och Österbottens landskapsmuseum anser att bevarandet av byggnadens östra del stöder detta mål och är viktigt med tanke på helheten.

Byggnadsmassans äldsta del X är i så pass dåligt skick att museet anser det vara möjligt att ersätta denna del med en ny byggnad.

Planläggningen har i sitt bemötande av Museiverkets utlåtande konstaterat att Rahkolas kulturhistoriskt värdefulla helhet beaktas vid nybyggandet fastän byggnadsskyddet inte utvidgas till att beröra hela det gamla byggnadsbeståndet. Därtill konstaterar Planläggningen att syftet med beteckningen AK/s uttryckligen är att uttrycka förståelse för hela områdets kulturhistoriska värde och betydelsen av att det beaktas i stället för att enbart bevara gammalt.

Landskapsmuseet konstaterar att vid planering i synnerhet på detta betydelsefulla område bör via områdesmässig styrning och bevarande av gammalt en bra helhetslösning eftersträvas och dessa är inte tillvägagångssätt som utesluter varandra. I och med genomförandet av planen på planeringsområdet kommer flera byggnader att rivas på Rahkolaområdet och därför är det viktigt att byggnadsdel XII i östra gaveln bevaras uttryckligen med tanke på säkerställandet av helhetens värden.

Planläggningens bemötande av Österbottens landskapsmuseums utlåtande

Stadsbilden

Planläggningen anser inte att lotshusets värde försvagas av den i detaljplanen angivna placeringen av och storleken på byggnaderna. Lotshuset förblir i kärnan av det område som förändras och skapar en intressant och stark förbindelse till områdets historiska skiktningar. Detaljplanebestämmelserna utökas med en bestämmelse som gäller hanteringen av området mellan Lotshuset och stranden på ett sätt som respekterar Lotshusets historiska ställning och förbindelse med havet.

Konditionsbedömningen beträffande tvålfabriken har kompletterats 6.10.2017 och utformningen av byggnadshelheten som föreslagits på tvålfabrikens plats och i dess omgivning har utvecklats så att den är mera harmonisk.

Östra delen i norra flygeln av den gamla fabriksbyggnaden på Rahkolaområdet är en viktig del av industribyggnadshelheten och det är viktigt att den förblir en massa men några förutsättningar för att bevara/grundligt renovera byggnaden anses inte föreligga. Detaljplanebestämmelserna har av denna orsak utökats med en bestämmelse som förpliktar till att uppföra en byggnad som stöder och kompletterar den byggda miljön i stället för den gamla byggnaden.

Österbottens räddningsverk Räddningsverket har i sitt tidigare förhandsutlåtande konstaterat att Påttiska reningsverkets lagringsutrymmen för kemikalier är baserade på tillstånd av Säkerhets- och kemikalieverket TUKES och TUKES bör vara medveten om detaljplaneprocessen.

Explosionsskyddsdokumentet, som är uppgjort på basis av ATEX-klassificering, visar att det finns en måttlig risk i anslutning till slambehandlingen och kemikaliebehållaren på området. I den bedöms emellertid inte följderna av en eventuell eldsvåda, gasexplosion e.d. olycka, och inte heller nödvändiga skyddsavstånd till omgivningen.

Räddningsverket har konstaterat att slutsatser inte kan dras om skyddsavstånden utgående från de dokument som står till förfogande. En modell borde göras av scenarier av en explosion i slamsilon och en brand i metanolbehållaren samt en extern brand.

Det vore viktigt att beakta konsekvenserna av reningsverkets ändrings-/utvidgningsplaner för riskerna och nödvändiga skyddsavstånd.

Det räcker inte med konstaterandet att slamförrådets explosionsrisk ännu utreds noggrannare innan byggandet startar och beaktas vid byggandet, så dessa säkerhetsrisker borde utredas.

Vid utformningen av lågfartsgatan (kh) bör det aktionsutrymme som utryckningstrafiken behöver beaktas.

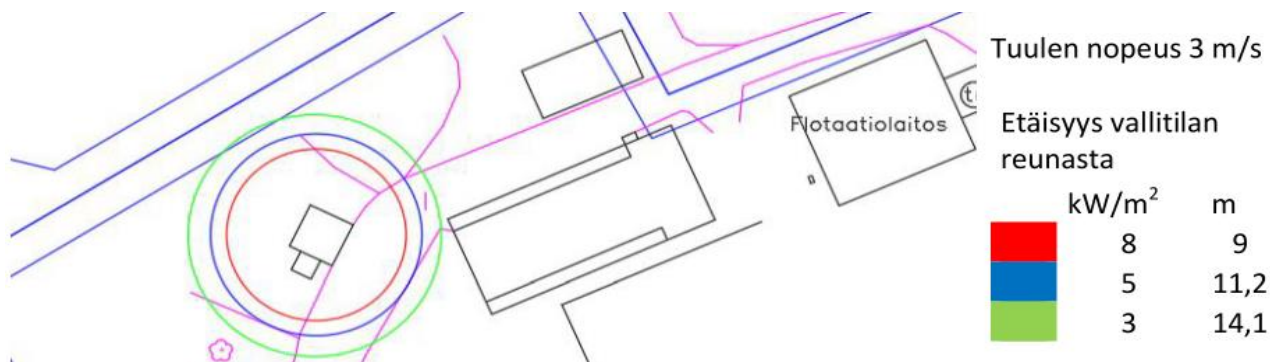
För de räddningsåtgärder som ska göras via bostadshusen reservutgångar behövs räddningsvägar på tomtområdena samt tillåtelse att anlägga dem på strandområdet.

Till övriga delar inget att anmärka.

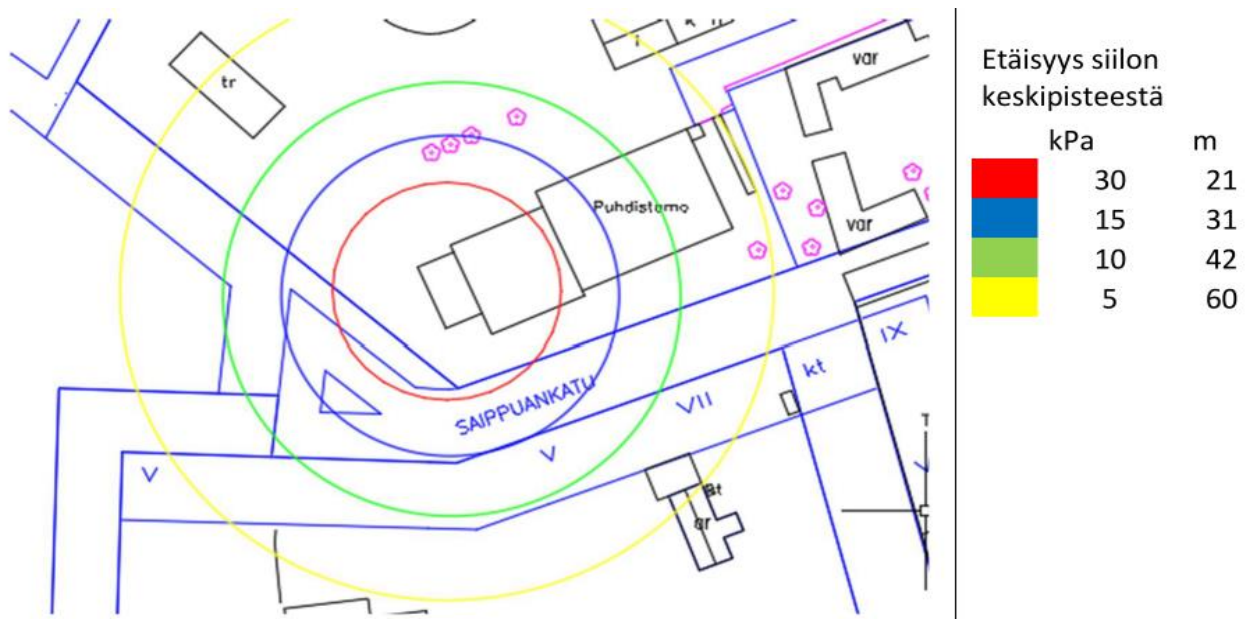
Planläggningens bemötande av Österbottens räddningsverks utlåtande

Explosionsfaran vid Påttiska reningsverket utreddes i dokumentet om granskning av olyckstillbudet vid Påttiska reningsverket, Pöyry Finland Oy, 29.5.2017. I arbetet granskades olyckstillbudet i metanolsilon och slamsilon på Påttiska området och deras konsekvenser för miljön. Detaljplanebestämmelserna har utökats med en bestämmelse, enligt vilken det förutsätts att eliminering av explosionsfaran anvisas innan en detaljpanelösning genomförs på det område där det i olycksutredningen har angivits olägenheter.

Räddningsvägsarrangemangen på området har beaktats vid planeringen av det detaljplaneenliga projektet.



Metanolbrand i vallutrymmet, Pöyry, granskning av olyckstillbudet vid Påttiska reningsverket



Metanexplosion i slamsilon, Pöyry, granskning av olyckstillbud vid Påttka reningsverket

Tekniska nämnden

Fastighetssektorn

Konstateras att markanvändningsavtalen har beaktats vid planläggningen i enlighet med markpolitiska programmet.

Med markanvändningsavtal eller separat avtal om genomförande borde därtill avtalas om förverkligandet av båthamnsområdet och torgområdet vid stranden i samband med byggandet.

Genomförandet av planen kommer att förutsätta markbyten mellan staden och markägarna.

I planbeskrivningen har den eventuella förorenade marken vederbörligen beaktats i Kråkfjärdsparkens område.

Förbindelsen för fotgängartrafik (jk) på vattenområdet är en onödig beteckning.

Kommuntekniken

Gatorna

Gatunätet bör förverkligas i fråga om Sunds-, Styrmans-, Tvål- och Vinkelgatan.

Förlängningen av Sundsgatan har angivits som lågfartsgata. Under gatan har en underjordisk parkering föreslagits och den försvårar anläggandet av gatan bl.a. i fråga om dräneringen och träden. Området mellan stranden och båthamnen är angivet som torg.

Det räcker med beteckningen för en lättrafikled som förbindelse till området.

Utanför detaljplaneområdet bör trafiksäkerheten förbättras i fråga om gång- och cykeltrafik. Enligt uppskattningarna kommer ca 0,4 milj. € att gå till det här utöver kostnadsberäkningen som direkt gäller planområdet.

Dagvatten

Med detaljplanen främjas absorberingen och fördröjningen av dagvatten. Bestämmelserna med anknytning till det bör vara tydliga och lätta att övervaka. Dagvattenabsorberingen kommer att vara besvärlig i "Tvålens" kvarter på grund av terrängformerna och de underjordiska parkeringsutrymmena i kvarteret.

Båthamnen

Privat båthamn, som skulle höra till de ovanför belägna tomterna. Staden har inget behov av en allmän båthamn.

Grönområden och träd

Det är meningen att det grönområde som har föreslagits invid Påttska reningsverket ska fungera som en naturlig reningsbassäng för avloppsvattenreningsverket. Grönområdet borde anknytas till Påttska reningsverkets tomt, eftersom reningsbassängerna är en del av dess verksamhet och det är reningsverket som ansvarar för förverkligandet av området. Fotgängarförbindelsen kan anges på stranden omkring området.

Det körsbärsträd som ska planteras vid Sundsgatan behöver inte anges i planen.

Kostnadskalkylen för genomförandet av kommunaltekniken på detaljplaneområdet är ca 3,1 milj. €.

Därtill är kostnadskalkylen för lättrafiklederna utanför området ca 400 000 €.

Planläggningens bemötande av tekniska nämndens utlåtande

Fotgängarleden vid Kråkfjärden på vattnet har strukits från detaljplanekartan.

Planläggningen anser att beteckningen öppen torgplats på stranden bättre visar den önskade beskaftenheten hos stranden än beteckningen lättrafikled.

Parken framför Påttska reningsverket anknyts inte till Påttska reningsverkets tomt. Parken är inte egentlig reningsverksamhet.

Vasa Sjöhistoriska förening rf befarar att den allmänna parkeringsplats som planerats bredvid de värdefulla magasinbyggnader som sjöfartsmuseet upprätthåller och byggandet av dem skadar magasinbyggnaden, som är områdets äldsta byggnad. De föreslår att parkeringsområdet flyttas norr om Styrmansgatan framför nybyggnaderna, varvid parken söder om gatan förblir en enhetlig betydelsefull kulturmiljö. Om den enda möjligheten att placera parkeringsområdet är en park föreslår de att den ska flyttas invid Sundsgatan längre bort från museimagasinet.

Planläggningens bemötande av Vasa Sjöhistoriska förenings utlåtande

Detaljplanen har utökats med en bestämmelse som förpliktar till att beakta både den byggda miljön och parkens naturmiljö vid förverkligandet av parkeringsområdet.

Vasa Elnät I kvarter 15 (AK/s) bör en möjlighet reserveras till byggande av en eldistributionstransformator. Transformatorn kan även finnas i en byggnad.

Vasa Vatten På området finns Vasa stads och närliggande kommuners avloppsvattenreningsverk. För att möjliggöra bostadsbyggande bör eventuella kommande sanerings- och ändringsarbeten på reningsverket bekostas med markanvändningsavgifter eller av staden separat beviljad finansiering.

Genom den planerade VP-2-reningsbassängparken går ett utloppsrör för renat avloppsvatten och genom det planerade LP-området på den norra sidan ett översvämningsrör, som leder till den nuvarande strandlinjen.

Förstärkningen och förlängningen av dessa rör bör bekostas på det ovan nämnda sättet.

Det har inte förekommit några översvämningsutsläpp och därmed skulle skyddszon VP-2-område inte behöva byggas.

För 800 mm:s avloppsröret vid Sundsgatans förlängning och tryckavloppet på 280 mm från havet bör servitutområden säkerställas.

I övrigt motsätter sig Vasa Vatten inte detaljplaneförslaget.

Planläggningens bemötande av Vasa Vattens utlåtande

Vid markanvändningsförhandlingarna har behovet av investeringar på grund av utvecklingen av Vasa Vattens område beaktats.

Enligt en som bor i närheten av Kråkfjärdsparken är trafiken ganska livlig på lederna till båthamnen på Vinkelgatans och Kråkfjärdsparkens område. Vansinneskörandet med bilar utan något ärende till båtarna rör upp en hel del sanddamm på de här smala vägarna. De leder som är avsedda för fotgängare borde anges med trafikmärke för undvikande av onödig biltrafik. Förhoppningen är att det allmänna parkeringsområde som har planerats invid Påttiska reningsverket ska begränsa trafiken.

Planläggningens bemötande av anmärkningen av invånare som bor i närheten av Kråkfjärdsparken.

Planläggningen har preciserat illustrationen av området i detaljplanen och behandlat ärendet med Kommuntekniken. Beträffande det osakliga och till och med olagliga trafikbeteendet **anser invånaren vid Levonsgatan** att byggande enligt planen gör att områdets invånare hamnar i skuggan och minskar på så sätt den gröna miljön och känslan av öppenhet på området. Det felaktiga byggsättet, där höga byggnader placeras framför lägre byggnader bör enligt invånare inte fortgå. Motsätter sig inte utvecklingen, ifall den beaktar miljön och invånarna i den. Invånaren anser att de gamla invånarna har lika stor rätt till en bra omgivning som de nya. Enligt invånaren borde nybyggnaderna inte vara högre än tre våningar, eftersom de byggs på en högre plats än det omgivande byggnadsbeståndet, vilket gör att de blir lika höga som femvåningshus. Det här skulle garantera goda ljusförhållanden och en tillräckligt öppen omgivning. Den i detaljplanen

angivna parkeringsanläggningen borde inte ha fler än en våning på markplanet och vara omgiven av grönplanteringar och ha gröntak. De ovan nämnda sakerna borde enligt invånaren beaktas för att jämlikhet och framtida välmående för invånarna ska kunna bibehållas.

Ett bostadsaktiebolag vid Levonsgatan anser att de detaljplaneenliga planerna inte motsvarar de i detaljplanebeskrivningen angivna målen om en högklassig och trivsamt omgivning och försätter dem i en ofördelaktig situation. De anser att parkeringsanläggningen är överdimensionerad. Parkeringshuset passar inte enligt dem i miljön och skuggar deras bostäder för mycket och försämrar utsikten. De planteringar som har föreslagits bakom parkeringshuset kunde gå runt hela byggnaden och därmed vara synliga för alla. De upplever att de har hamnat i en fälla på grund av parkeringshallen, våningshuset i nio våningar och en stor trafikmängd. De föreslår att parkeringshuset delas itu och att den ena delen placeras någon helt annanstans, den del som blir här skulle bestå av enbart en våning på marken och 2–3 våningar under markplanet och indragen från gatan på tomten. Byggnadernas högsta punkt borde inte placeras mittemot deras byggnader. Framför byggnaderna framför Levonsgatan 1–3 borde ständigt gröna träd planteras. Nio våningshuset borde ha högst tre våningar och de byggnader som har planerats lägre kunde vara högre. Byggnaderna intill tvålfabrikens kontorsbyggnad borde inte vara högre än kontorsbyggnaden. Ett farthinder borde anläggas vid Wolffskavägen 12.

Planläggningens bemötande av anmärkning av invånare och bostadsaktiebolag vid Levonsgatan

Planläggningen har utvecklat projektet i en riktning som för planen måttligt i en riktning enligt den ovan framförda invårananmärkningen. Den högsta delen av den byggnad som uppförs på Tvålfabrikens plats och parkeringsanläggningen sänks med en våning. Parkeringsanläggningen dras också tillbaka 5 meter från gränsen och det möjliggör att en trädrad planteras framför parkeringsanläggningen.

Förslagsskedets möte för allmänheten i Dramasalen 25.1.2017

På mötet för allmänheten gavs bl.a. följande respons:

Bra ansågs bl.a. den underjordiska parkeringen, de öppna lummiga gårdarna, strandpromenaden, bevarandet av den historiska miljön trots nybyggandet, maximeringen av bostadsvåningsytan, välplanerade byggnader, parkeringshusets placering, rivningen av Tvålfabriken, Påttiska parken och det att området är öppet för alla.

Saker som bör utvecklas ansågs finnas i fråga om gång- och cykellederna, beaktandet av bostädernas genomsnittliga storlek, antalet fönster och terrasser, servicen för båtturister och övervakningen av båtarna. De högsta byggnaderna ansågs vara för stora, men en del ville till och med ha hus med hela 20 våningar på platsen. Om Tvålfabriken bevaras, önskades att den används för allmännyttig service, såsom ungdoms- och hobbylokaler. Önskades att inte för många byggnader skyddas, utan att man koncentrerar sig till exempel på varvshallen. Önskemål kom om radhus vid stranden, större terrassbostäder, all parkering under marken, samlingstorg och bänkar i anslutning till caféet. Önskades att man nu skyndar på med projektet så att inte trädbeståndet söder om Tvålfabriken skadas och att Smulterö skulle planeras samtidigt. Man hyste betänkligheter

om hur det lyckas med att sälja bostäder med utsikt över Påttiska reningsverket och frågade varför man inte bygger ett parkeringshus bredvid Påttiska reningsverket.

Myndighetssamråd på NTM-centralen

Österbottens förbund förde fram att i utkastet till landskapsplan för Österbotten 2040 som är under arbete har inte något avloppsvattenreningsverk anvisats med beteckningen (et-j), eftersom det nya avloppsreningsverket i utkastet har anvisats på Stormossen.

Österbottens räddningsverk efterlyste beaktande av explosionsfaran och räddningsvägarna i detaljplanen.

Landskapsmuseet konstaterar följande om planerna:

Det är möjligt bearbeta Tvålstranden på det föreslagna sättet, byggandet är för storskaligt, det höga byggandet har betydelse för landskapet, uppmärksamhet borde fästas vid styrning av byggandet på gårdsområdet, den på stranden föreslagna trädraden borde strykas framför Lotshusets vy, konditionsbedömningen av Tvålfabriken borde preciseras och delen längst i öster av Rahkola-fabrikshelhetens massa i norr borde bevaras, annars blir helheten alltför splittrad.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten förde fram följande vid förhandlingarna:

De stora transporternas krav bör beaktas, en allmän bestämmelse behövs om sammanjämkning av nybyggande och gamla byggnader, byggnadsskalan är stor, åtminstone bostadshuset närmast slamsilon borde strykas ur detaljplanen, Påttiska parken kan inte föreslås som rengöringspark utan grundligare utredningar, beträffande utfyllnaderna för en fotgängarförbindelse mellan Kråkfjärdsparken och Gerbystranden borde en bedömning av konsekvenserna för naturmiljön göras.

På sammanträdet konstaterades att vid behov ordnas ytterligare ett arbetsmöte, där beaktandet av kommentarerna från detta möte kan bedömas i detaljplanen. Det här är dock enligt Planläggningens uppfattning onödigt, eftersom förslaget inte har ändrats väsentligt och de saker som kom fram vid myndighetssamrådet har utretts.

Tilläggsutredningar som gjorts efter förslagsskedet och övriga dokument som ansluter sig till detaljplanearbetet:

Konditionsutredningen beträffande Tvålfabriken preciserades och kompletterades Contria 6.10.2017

Granskning av Påttiska avloppsreningsverkets olyckstillbud, Pöyry Finland Oy, 29.5.2017.

Bullermätningar vid Påttiska reningsverket, Sitowise, 28.2.2018

Påttiska reningsverkets miljötillstånd, Vasa Vatten, RFV

Bedömning av konsekvenserna för havsmiljön, Vasa stad, 22.2.2018, (punkt 5.3 detaljplanens konsekvenser)

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Bakgrund till detaljplaneförslaget är ett detaljplaneutkast som är baserat på en idéävling från år 2011 men också separata planer för Rahkola och Tvålstranden.

De tydligaste skillnaderna jämfört med detaljplaneutkastet är de mera detaljerade placeringarna av byggnaderna och byggnadsmassornas utformning på Rahkolas och Tvålens tomter samt trafikregleringarna. I fråga om byggnadernas placering har strävan varit att det nya byggandet så lite som möjligt ska skymma de nuvarande byggnadernas utsikt mot havet. Byggrätten har inskränkts en aning (ca 7 %) jämfört med utkastet, vilket främst beror på omplacering och arrangering av byggnaderna men också på behovet av att minska konsekvenserna av det nya boendet för området.

Ändringar i detaljplanen efter utkastskedet:

- Detaljplaneavgränsningen
- Byggnadernas placering och utformning på Tvålens och Rahkolas tomter
- Sänkning av byggrätten med 7 % jämfört med utkastförslaget
- Indelning av Tvålens tomt i tre och en allmän gatuförbindelse genom Tvålens tomt och till den norra sidan
- Bildandet av ett LPA-område på Tvålens tomt gör det möjligt med ett parkeringshus i fyra våningar

Ändringar som gjorts efter förslagsskedet

Tillägg i detaljplanebestämmelserna:

Byggandet får inte inledas närmare än 50 meter från Påttiska reningsverkets slamsilobyggnad innan explosionsrisken beträffande slamsilon har visats vara avhjälp.

Området mellan Lotshuset och stranden bör behandlas på ett sätt som respekterar Lotshusets historiska ställning och anknytning till havet.

Bestämmelsen om hanteringen av dagvatten har utökats med att man vid behandlingen av dagvatten kan utnyttja Påttiska parkens konstruktioner, om staden anser det vara möjligt.

Tillägg till texten AK/s ett omnämnande om att man i allt nybyggande i mån av möjlighet ska utnyttja områdets gamla konstruktioner och material för att områdets kulturhistoriska särdrag ska bli synliga och kunna identifieras som en del av den nya miljön.

LP-bestämmelsen har utökats med att vid planeringen och genomförandet av parkeringsområdena bör den kringliggande byggda miljön och naturmiljön beaktas.

De byggnadsytor som föreslås på existerande byggnadsytor bör i första hand bebyggas och genomföras så att de stöder och kompletterar den befintliga kulturmiljön.

Vid planeringen av byggnaderna mittermot Påttiska reningsverket bör den eventuella luktölagenheten beaktas bl.a. i byggandet av luftkonditionering och balkonger.

I vindsutrymmet under byggnadernas sadeltak kan även placeras utrymmen som stämmer överens med det huvudsakliga användningsändamålet.

Byggnadsytorna får överskridas en aning, om helhetsarrangemanget för byggnadsmassorna inte äventyras av det.

Beteckningar på kartan:

Kråkfjärdsparkens torgområde går ända ner till stranden.

Gränsen för LP-området bredvid Påttiska reningsverket flyttas 3 meter mot norr och ger därmed mera utrymme för interna trafiklösningar vid Påttiska reningsverket.

LPA: Byggnadens största tillåtna våningsantal sänktes till tre våningar. Byggnadsytan har dragits in 5 meter från gatan och mellan gatan och byggnaden har en tomtedel med planteringar och en trädrad angivits.

Våningsantalet för byggnaderna som uppförs där den gamla tvålfabriken finns har justerats så att det högsta tillåtna våningsantalet är 8 och 6 våningar. I stället för de tidigare 9 och 5.

LV-områdets gräns korrigeras så att den bättre följer de gamla fastighetsgränserna.

5.1. Dimensionering

Detaljplaneområdet omfattar ca 19 536 ha
Kvartersområdenas storlekar och våningsytor
AK/s, areal 24527 m², byggrätt 35800 + 3260 (gamla byggnader som bevaras) m² vy
ET, areal 30028 m², byggrätt 15 000 m² vy
LPA, areal 2080 m², byggrätt 4500 m² vy
LP, areal 3 375 m²

LV-1, areal 11 600 m², byggrätt 380 m² vy
VP, areal 11 554 m²
VP-1, areal 1504 m²
VP-2, areal 30 670 m²
W, areal 62 005 m²
Gatuområden, areal 45 020 m², byggrätt 50 m² vy (ET-byggnadsyta)

5.3. Områdesreserveringar

5.3.1. Kvartersområden

"Rahkola" och "Tvålen"

Kvartersområde för bostadsvåningshus "Rahkola" 17-14-2 (AK/s) och "Tvålstranden" 17-14-1 och 17-15-1 (AK/s)

I detaljplanen möjliggörs nytt strandnära bostadsbyggande som beaktar miljön på nuvarande Rahkolas och Tvålens tomter.

Byggnadslösning

Lösningen i fråga om **Rahkola** är baserad på en lösning med kompletterande byggande på den "gårdsplan" som de gamla industribyggnaderna bildar. Tomten omfattar 9828 m². Som byggrätt på tomten har föreslagits 11 800 m² vy utöver de skyddade byggnaderna. Enligt förslaget ska tre av Rahkolas gamla industrifastighetsbyggnader skyddas. De skyddade byggnadernas sammanlagda våningsyta är 2360 m vy².

Av **Tvålstrandens** gamla industritomt bildas två bostadstomter i två olika kvartersområden. Tomten mot stranden (kvarter 14 tomt 1) omfattar 9791 m² och byggrätten är 12175 m² vy utöver de skyddade byggnaderna och tomten mot Levonsgatan (kvarter 15, tomt 1) omfattar 4908 m² och byggrätten är 11825 m² vy utöver de skyddade byggnaderna. Utgående från de kulturhistoriska utredningarna och Museiverkets utlåtanden har skydd föreslagits för Lotshuset (sr 3) och Tvålfabrikens kontor/bostadsbyggnad (sr 3). Våningsytan för de byggnader som skyddas enligt utkasten är ca 900 m² vy.

Ah-utrymmena (Rahkola/Tvålen)

Avsikten är att göra det möjligt att bilda viktiga mångsidiga hobby- och verksamhetslokaler på området. Syftet med det här är att minska gentrifikationsprocessens konsekvenser när områdena utvecklas. När områdena förändras och utvecklas bör man kunna säkerställa att den för området särpräglade verksamheten och den kulturidentitet som hör samman med verksamheten kan förverkligas i viss skala också på det nya området.

Affärs- och verksamhetslokalsbyggande (Rahkola /Tvålen)

I anslutning till boendet får det finnas 15 % affärs-/verksamhetslokalsbyggande i bägge kvarteren (14, 15). Parkeringen ordnas med en underjordisk parkeringsanläggning eller ett LPA-område, där en parkeringsanläggning i upp till fyra våningar kan förverkligas.

Gårdsarrangemangen på tomten

Gårdsområdena på tomten bör förverkligas parkliknande med beaktande av naturvärdena och de kulturhistoriska värdena. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid dagvattenlösningarna och förverkligandet av en hållbar naturmiljö. Kulturhistoriska värden värnas genom utnyttjande av gamla byggnadsdelar i gårdskonstruktionerna och användningsändamålens motivvärld och strävan är bl.a. att av Tvålens fabriksbyggnad bevara också väggkonstruktioner och en påminnelse som ger det nya byggandets identitet ett mervärde.

Kvartersområde för båthamnsfunktioner, LV/s-1

Framför Rahkolas och Tvålstrandens kvarter har ett kvartersområde för båthamnsfunktioner föreslagits, där områdets kulturhistoriska särdrag bör beaktas och bevaras. På området får förläggas bryggor och konstruktioner i anslutning till båtliv och havsstrandsverksamhet. På området får förläggas båtplatser för Rahkolas och Tvålstrandens kvarter. Om man så önskar kan även ett separat bolag som koncentrerar sig på privat båthamnsverksamhet bildas eller så kan verksamheten upprätthållas av staden. På hamnområdet rymmer ca 50-70 båtar.

Påttska reningsverket, ET

Påttska reningsverkets tomt omformas och utvidgas en aning norrut. Norr om Påttska reningsverket uppkommer 3,6 ha ny park, som bildas av ekologiskt vattenrenande och vattentemperaturutjämnande vatten-/våtmarksbassänger.

Kråkfjärdsparken, VP och Kråkfjärdsparkstorget

I Kråkfjärdsparken i den stadsbildsmässigt betydelsefulla mötespunkten mellan Kråkfjärdsgatan, Wolffskavägen och Kaptensgatan skapas Kråkfjärdsparkens "ingångsplats". Den öppna platsen vid ingången till parken ska fungera som mötes- och evenemangsplats samt parkens fasta punkt. På den öppna platsen är det möjligt att bygga ett landskapselement med fyrtema, ett element som också kan fungera som en utsiktsplats och där kan finnas en liten cafébyggnad som betjänar parken. I parken föreslås gatuområden i enlighet med de nuvarande rutterna men så att genomförandet av dem i enlighet med normala gatugenomskränningar lyckas.

På planområdet bildas 16210 m² nytt gatuområde.

Styrmansgatan fortsätter genom Sundsparken till stranden. Vid byggandet eftersträvas beaktande av områdets särdrag och bl.a. småskaligheten, närheten till stranden och den historiska miljön. Sundsgatan fortsätter genom Tvålens nya bostadskvarter och mellan Tvålens tomt och Påttska reningsverket byggs en ny gata. Strukturerna förverkligas som trivsamma gårdsgator. Sundparkens förlängning förverkligas i form av en promenadesplanad. Wolffskavägen fortsätter till Kråkfjärdsparkens torg i form av en lätttrafikförbindelse. Både lätttrafikförbindelsen och torget förverkligas högklassigt och torget får naturstensbeläggning. Vinkelgatans sträckning ändras så att den stämmer överens med den nuvarande trafikförbindelsen. I trafiklösningarna i fråga om Kråkfjärdsparken borde sänkta hastigheter för trafiken eftersträvas och områdets säkerhet och trevnad tryggas.

LPA-område

Kvartersområde för bilplatser, där också ett parkeringshus i fyra våningar får byggas. Parkeringsområdet betjänar kvarteren 14 och 15 och vid behov bl.a. båthamnen (LV-1). Parkeringsanläggningen förverkligas antingen med ett översta däck med planteringar eller med gröntak. Byggnaden ska ha grönvägg.

5.4 Planens konsekvenser

Bedömning av de ekonomiska konsekvenserna

Kostnaderna för kommunaltekniken på planområdet uppgår till ca 2 milj. € enligt Kommunteknikens uppskattning. I denna siffra ingår bl.a. gator, parkering, stränder och

torgområde. Siffran innehåller inte byggkostnaderna för båthamnen och inte exempelvis kostnaderna för saneringen av Påttiska reningsverket, som enligt en färsk utredning uppgår till ca 2,6 miljoner euro (direkt investering).

I planändringen ändras ett gammalt industriområde till kvartersområden för bostadsvåningshus. Enligt planutkastet uppkommer hela 38 500 m² ny byggrätt på området och därmed handlar det om en mycket betydande ökning i markens värde. Med områdets privata markägare kommer markanvändningsavtal att ingås i enlighet med principerna i stadens markpolitiska program. Avtalsförhandlingarna har till största delen ännu inte förts men det är självklart att markanvändningsavtalsersättningarna kommer att vara betydande. Genomförandet av planen förutsätter också vissa markbyten och andra fastighetsrättsliga arrangemang mellan staden och de privata markägarna, och förhandlingar om dem förs samtidigt med markanvändningsavtalen.

Markanvändningsavgifterna i enlighet med principerna i stadens markpolitiska program ska täcka de kostnader som uppkommer i fråga om planområdet, de kommunal- och fastighetstekniska kostnaderna.

Service

Detaljplanen möjliggör kännbar utbyggnad på området men i anslutning därtill också förutsättningar för mångsidigt, småskaligt verksamhetslokals-, hobby- och affärslokalsbyggande. Målet är att skapa en mångsidig, levande stadsstruktur. På området uppkommer kännbart med nytt närrekreationsområde och den redan nu fina Kråkfjärdsparken vidareutvecklas, vilket förverkligar också generalplanens mål om en offentlig strand och strandrutt. I Kråkfjärdsparken möjliggörs också en kiosk/ett café/ett utsiktstorn som betjänar stranden. På området möjliggörs också ett båthamnsområde som stöder de traditionella funktionerna på stranden.

De nya bostadshuskvarter som byggs finns i omedelbar närhet till central service i Brändö. I närheten av torget finns daghem, apotek, bibliotek, restauranger, caféer m.fl. specialaffärer. Avståndet från bostadsområdet till torget är ca 600 meter och till den närmaste matbutiken, en läroinrättning och busshållplatsen ca 400 meter.

I och med utvecklingen av det gamla industriområdet får oundvikligen ett antal på området för närvarande verkamma små företag ge utrymme för det nya. För att säkerställa förutsättningarna för de ovan presenterade verksamhetslokalerna måste staden satsa på att tillräckligt med verksamhetslokaler för företagen och dem som bedriver hobbyverksamhet ska stå till buds i området. En stor del av konstnärerna har flyttat till sockerfabriken i Vasklot och den förvaltas av Brändö företagscentrum. Det är skäl att erbjuda de andra småföretagen på området hjälp med att hitta en ny plats.

Trafik

Bostadsbyggande på Tvålens och Rahkolas tomter påverkar den omgivande stadsstrukturen på många sätt. De mest betydande ändringarna på området kommer ökningen i invånarmängden på området att medföra. Både fordons- och lättrafiken ökar på området. Enligt en utredning möjliggör de trafikmässiga lösningarna på området dock ökad trafik utan problem.

Social miljö

Ändringen av områdets verksamhetsmiljö från verkstads-, hobby- och verksamhetslokalsdominerat användningsändamål till kraftigt bostadsbetonat ändrar områdets sociala miljö klart och tydligt. Området kan i många avseenden anses utvecklas till mera urbant, mera vårdat och en högklassigare miljö. Genom begränsning av bostadsstorleken och bestämmelsen om byggande av verksamhetslokaler eftersträvas en utveckling av området som mångsidigt och blandat. På området förverkligas både enpersonsostäder och familjebostäder. De gemensamma utrymmena, verksamhetslokalerna och eventuella affärslokaler ger området liv, trevnad och funktioner som är viktiga med tanke på den funktionella flexibiliteten och kulturen. Utvecklandet av rekreatiomsområden på planområdet ökar områdets användbarhet i mycket betydande omfattning. I och med att stranden öppnas för allmänheten blir området ett livligt genomgångs- och vistelseområde, som på många olika sätt stöder social samvaro och sociala rekreatiomsbehov. Även den nya båtlivsfunktionen stöder och bidrar till detta.

Kulturhistoriska värden

I detaljplanen har stor uppmärksamhet fästs vid områdets kulturhistoriska värden. På "Tvålens" och "Rahkolas" tomter har flera gamla värdefulla byggnader bevarats och skyddats och strävan har varit att bevara, beakta och utnyttja delar av de historiska byggnaderna och deras berättelse i gårdsbyggandet på området. Nybyggandet på området anpassas stilmässigt till det gamla byggandet med målet att skapa en ny harmonisk helhet med gammal och ny struktur. Denna harmoni skapas med hjälp av en högklassig arkitektur.

Naturmiljö

Bostadsbyggandet på Tvålens och Rahkolas tomter och den underjordiska parkeringslösningen i anslutning därtill ändrar på områdets ytvattensystem och därigenom på jordmånen och naturmiljön. Därför förutsätts i detaljplanen dagvattenplanering och förbjuds bl.a. användningen av icke-absorberande ytor. Bestämmelsen om parkliknande plantering stöder samma mål.

Vid byggande på stränder bör konsekvenserna för fastlandet och havets ekosystem beaktas separat.

Idén med en våtmarkspark som föreslagits som Påttiska reningsverkets utfyllnadsområde är uttryckligen baserad på tanken att bättre beakta vattenekosystemet som efterbehandlingssystem för Påttiska reningsverkets vatten.

Utredning om konsekvenserna för miljön av de i detaljplaneförslaget angivna markutfyllnaderna på havsområden

Vasas strategi är att hålla stränderna tillgängliga och möjliga att ta sig fram på för alla medborgare och så parkliknande som möjligt. I detaljplanen har utfyllnadsområdena föreslagits framför Påttiska reningsverket och i Kråkfjärdsparkens sydvästra spets. Med utfyllnaderna skapas en ny park vid stranden i Brändö och möjliggörs tillträde till stranden

samt en fortsättning på strandrutten från Sunnanvik på stranden i Brändö. Utfyllnaden omfattar ca 3,5 ha

Uppgifter om vattenområdet

Utfyllnadsområdet finns på Kråkfjärdsstranden. Norr/sydväst om utfyllnadsområdet finns Smulterö och Brändö sund. Kråkfjärden är ett enhetligt vattenområde på ca 12 km² med ett genomsnittligt djup på ca 4 meter. Till största delen är djupet i området under 10 meter, och på omfattande områden framför allt framför staden är djupet högst 3–5 meter. Vattnets huvudsakliga strömningsriktning är från norr genom Strömsö sund via Kråkfjärden mot Korshamnsfjärden. Vattenkvaliteten på området är enligt Finlands miljöcentrals ytvattenklassificering nöjaktig. Den senaste ytvattenklassificeringen är baserad på mätningar under åren 2000–2007. Ytvattnets kemiska kvalitet är enligt motsvarande klassificering god.

Markutfyllnaderna förorsakar enbart kortfristiga konsekvenser för vattenkvaliteten eller -strömningarna.

Naturvärden och konsekvenser för naturvärdena

På området eller i dess omgivning finns inga skyddsområden eller värdefulla naturobjekt och på det aktuella området eller i dess närhet finns inga De Geer-moräner. Den växtlighet vid stranden som hamnar under utfyllnaderna är sparsam och utgörs av för området typisk, allmän och snabbt förnybar strand- och havsbottenväxtlighet. För Kråkfjärden, Storviken eller utfyllnadsområdenas närmiljöer har i utredningarna inte angivits några betydande områden där fiskar skulle föröka sig eller hotade arter av organismer skulle förekomma.

Utfyllnaderna har inga betydande konsekvenser för naturmiljön. De tyngsta konsekvenserna utgörs av uppgrumling av vattnet till följd av finfördelad jord under byggnadstiden. Det här kan minskas effektivt bl.a. genom användning av en lämplig silt- och bubbelgardinsstruktur.

Den utfyllnad som byggs framför Påttiska reningsverket kan genomföras så att den bidrar till hanteringen av dagvatten från reningsverket eller kan i fortsättningen utvecklas som en del av reningsverksprocessen om man så önskar. I det här skedet används området dock inte i någon form som en del av reningsverkets verksamhet men till det leds dagvatten i rör direkt i havet på området och dagvattnet kan därmed renas biologiskt. Våtmarksområdet skapar även ny mångfald i naturmiljön och erbjuder en ny livsmiljö.

Kulturmiljön

Smulterö, Brändö sund och Rahkolas och Tvålstrandens strandzon har anvisats som nationellt värdefull kulturmiljö. Hela planområdet har undersökts i en marinarkeologisk inventering 2015, i vilken det konstaterades att det inte på det aktuella området eller i dess närhet har gjorts några fynd som borde förbli orörda eller i övrigt skyddas eller dokumenteras. Strandzonen har under årens lopp fyllts ut och omformats enligt behovet vid vederbörande tidpunkt för 1700-talets hamn- och bl.a. båtbyggeri.

Den planerade utformningen av stränderna så att allmän rekreatiansanvändning beaktas bättre utgör en fortsättning på traditionen med ändamålsenlig utformning av stranden. Utfyllnaden försvårar inte övrigt bevarande av områdets kulturvärden utan främjar dem.

Funktioner på området

I områdets närhet går en farled som flitigt används av småbåtar. På utfyllnadsområdena eller i deras närhet bedrivs inget yrkesfiske. Även sport- och fritidsfiske är mycket begränsat i Påttiska reningsverkets omedelbara närhet. På området förekommer ingen annan hobbyverksamhet förbi området utöver båttrafiken och annan trafik på vattnet. Verksamheten på land är begränsad till Påttiska reningsverkets industriverksamhet, rekreatiansanvändning i Kråkfjärdsparken. Stranden vid Tvålstrandstomten är i privat användning.

Utfyllnaderna påverkar inte nämnvärt båttrafiken i området, annan vattentrafik och inte heller funktionerna på vattnet. Markutfyllnaderna är till nytta för rekreatiansanvändningen av Kråkfjärden bl.a. genom att möjliggöra ett stråk via den öppna platsen vid Kråkfjärden och den nya stranden. Utfyllnaden av Tvålstranden skapar en ny allmän rekreationsmiljö, gör det möjligt för allmänheten att röra sig på stranden och beaktar möjligheterna att använda och målen för stranden vid Tvålstrandstomten.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljplanens illustrationer styr planeringen utöver detaljplanen

6.2 Genomförande och tidtabell

Mål för genomförandet och den fortsatta planeringen

Det nya byggandet enligt detaljplanen förutsätter för Tvålens och Rahkolas område genomförandeplaner för markanvändningen och byggandet, med vilka man strävar efter att säkerställa genomförandets kvalitet.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp för detaljplanläggningens och fastighetssektorns del med iakttagande av överenskommen allmän uppföljningspraxis. Genomförandet av bostadsbyggandet följs därtill upp i enlighet med principer som fastställs separat i samband med avtalen.

BILAGOR TILL DETALJPLANEBSKRIVNINGEN

- | | |
|-----------|---|
| Bilaga 1. | Detaljplaneförslaget med beteckningar |
| Bilaga 2. | Illustrationer |
| Bilaga 3. | Programmet för deltagande och bedömning |
| Bilaga 4. | Skötselklassificering |
| Bilaga 5. | Statistikblankett |

KOMPLETTERANDE MATERIAL TILL DETALJPLANEBSKRIVNINGEN

Kompletterande material 1.

Vasa kulturmiljöutredning

Kompletterande material 2.

Palosaaren kampuksen ja salmen alueen kulttuuriympäristöselvitys 2008 – Kulturmiljöutredning om Brändö campus och sunds område, Paavilainen 2008.

Kompletterande material 3.

Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi – Arkeologisk undervattensinventering av omgivningen kring Smulterö i Vasa, Pintafilmi Oy, 2015

Kompletterande material 4.

Påttin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti – Utredning om lukten från Påttska reningsverket, Botnialab, luktkartläggningens slutrapport 12.2015.

Kompletterande material 5.

Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu ja siltaluonnokset, liikenneselvitys – Plan över en bro till Smulterö och utredning av trafiken på planområdet, Smulterö, gatu- och broukast, trafikutredning, Ramboll 06.2015ccc

Kompletterande material 6.

Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016 – Uppdatering av inventeringen av Tvålen och Rahkola i Brändö, Österbottens museum

Kompletterande material 7.

Palosaaren Salmi, Rakenteiden haitta-aineselvitykset – Brändö sund, utredningar om skadliga ämnen i konstruktionerna, Vahanen, 4.2014

Kompletterande material 8.

Saippuatehtaan kuntokartoitus – Konditionskartläggning av Tvålfabriken, Contria, 11.2016.

Kompletterande material 9.

Saippuatehtaan kuntokartoituksen täydennys – Komplettering av konditionskartläggningen av Tvålfabriken, Contria, 6.10.2017

Kompletterande material 10.

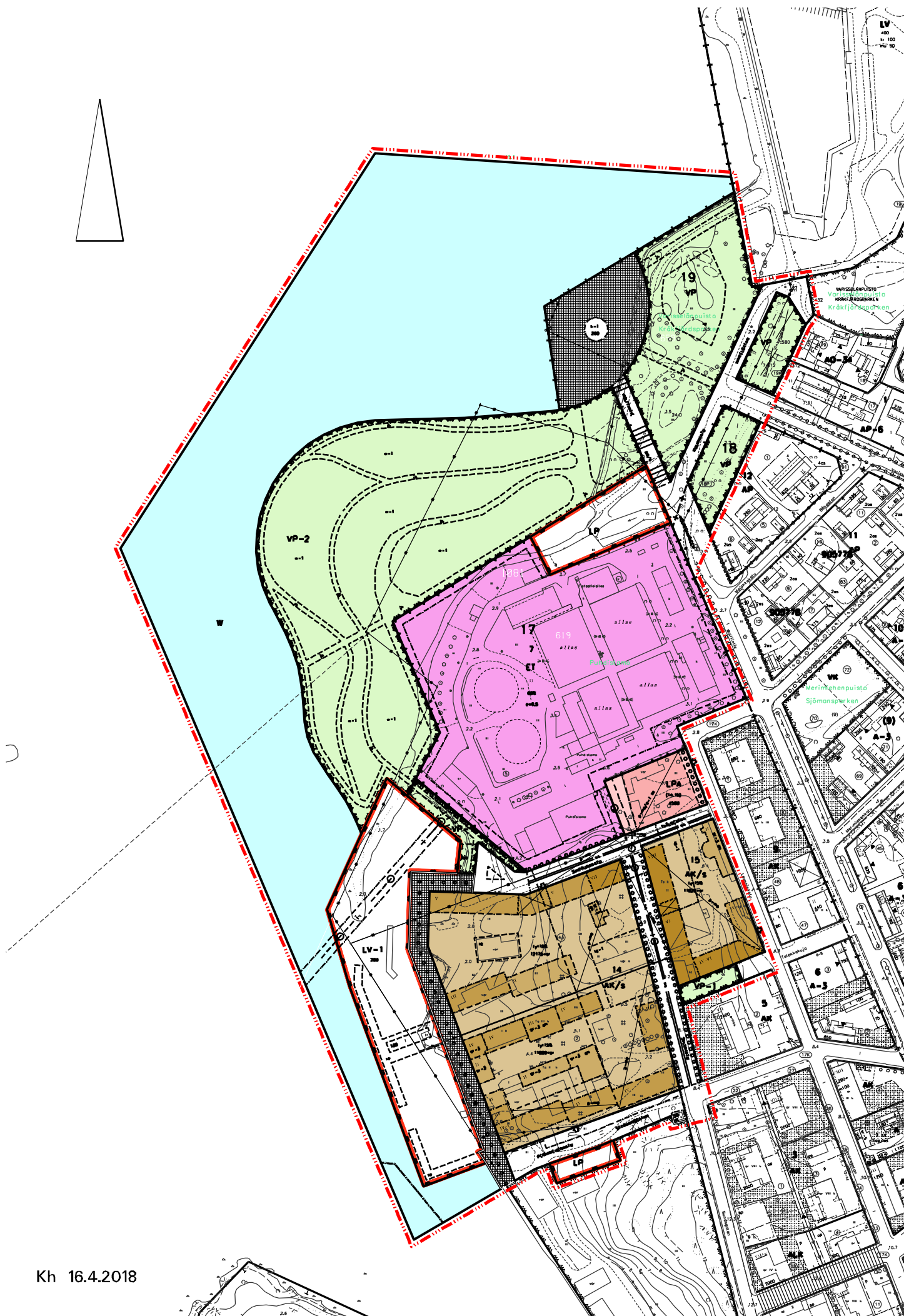
Påttin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu – Granskning av olyckstillbudet vid Påttska reningsverket, Pöyry, 29.5.2017

Kompletterande material 11.

Påttin jätevedenpuhdistamon melumittaukset – Bullermätningar beträffande Påttska reningsverket, Sitowise, 28.2.2018

Kompletterande material 12.

Påttin puhdistamon hajun leviämismallinnus – Mall över luktspridningen från Påttska reningsverket, Ramboll, 28.3.2018



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä



Selitys

Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja luonnonympäristö tulee huomioida, sekä rakennusten ulkonäössä, että ulkotilojen suunnittelussa. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa lasiseinäisiä parvekkeita. Autopaikkoja saa sijoittaa ainoastaan niille erikseen osoitetuille paikoille. Leikki- ja oleskelualueita tulee toteuttaa vähintään 10 m²/asunto. Asuntojen keskikoko ei saa olla pienempi kuin 50 m². Asuntojen keskikokoon laskemiseen voidaan huomioida kortteleiden 14 ja 15 yhteenlaskettu asuntokoko. Mikäli asuntojen yhteyteen toteutetaan laadukkaita asukkaiden yhteiskäyttöisiä asuintiloja, voidaan nämä laskea mukaan asuntojen keskikokolaskelmaan. Tällöin on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota asuinratkaisun toiminnalliseen laatuun ja viihtyvyyteen. Kullekin asunnolle on osoitettava kortteleista 14 ja 15 vähintään 3m² asuntokohtaista varastotilaa, 2 m² ulkovälinevarastotiloja ja 2 m² yhteistiloja esimerkiksi talopesulaa, yhteissaunaa ja oleskelu-/harrastetiloja varten. Piha-alueille saa sijoittaa 200 m² kylmiä ulkovälinevarastoja, jotka tulee suunnitella korkealuokkaiseksi osaksi pihatilaa ja rakentamiskokonaisuutta. Saippuatehtaan korvaavassa uudisrakentamiskokonaisuudessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan alueen vanhoja rakenteita, materiaaleja ja ominaispiirteitä.

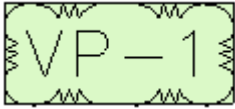
Rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina. Rakennusten harjakattojen alla olevaan ullakkotilaan voi sijoittaa myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Pättin puhdistamo vastapäätä olevien rakennusten suunnittelussa on huomioitava mahdollinen hajuhaitta mm. ilmastoinnin ja parvekkeiden rakentamisessa.

Kvartersområde för bostadsvåningshus där hänsyn bör tas till den kulturhistoriska miljön och naturmiljön ifråga om såväl byggnadernas yttre som planeringen av utomhusutrymmena. Utöver den våningsyta som anges i detaljplanen är det tillåtet att bygga balkonger med glasväggar. Bilplatser får endast placeras på platser som separat anvisas för ändamålet. Lek- och vistelseområden bör byggas minst 10 m² per bostad. Bostädernas genomsnittliga storlek får inte vara mindre än 50 m². Vid beräkningen av bostädernas genomsnittliga storlek kan den sammanlagda bostadsstorleken i kvarteren 14 och 15 beaktas. Om högklassiga gemensamma bostadsutrymmen för invånarna förverkligas i anslutning till bostäderna, kan dessa räknas in i beräkningen av bostädernas genomsnittliga storlek. Särskild uppmärksamhet måste dock då fästas vid bostadslösningens funktionella kvalitet och trevnad. För varje bostad ska minst 3 m² förrådsutrymme per bostad anvisas i kvarteren 14 och 15, förrådsutrymme för utelivstillbehör, och 2 m² för gemensamma utrymme för t.ex. tvätteri, bastu, vistelse och hobbyer. På gårdsområdena får man placera högst 200 m² kalla förråd för utelivstillbehör som bör vara högklassiga del av gårdsområdet och bebyggelse helhet. I tvålfabrikens ersättande nybyggnadshelhet bör området gamla konstruktioner, material och särdrag beaktas i mån av möjlighet.

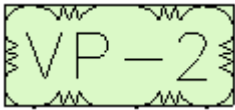
Byggnaderna ska ha sadeltak. I vindsutrymmet under byggnadernas sadeltak kan även placeras utrymmen enligt det huvudsakliga användningsändamålet. I planeringen av byggnaderna mot Pättiska reningsverket bör den eventuella luktölagenheten beaktas bl.a. i byggandet av ventilation och balkonger.



Puisto.
Park.

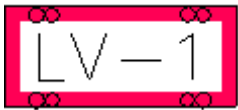


Puisto, jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen toimiminen osana rannan yhtenäistä virkistysaluetta, veneilytoimintojen tarpeet ja alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Park, vid vars planering områdets funktion som en del av ett sammanhängande rekreatiomsområde, båtlivets behov och områdets kulturhistoriska särdrag ska beaktas.



Puisto. Alue toimii myös jätevesipuhdistamon luonnonmukaisena puhdistusallaspuistona, jonka rantaviiva voi muuttua, joko maankohoamisen myötä tai täyttämällä, jolloin uusi muodostuva maa-alue on puistoa.

Park. Området fungerar även som naturenlig reningsbassängspark för avloppsvattenreningsverket, vars strandlinje kan förändras, antingen i och med landhöjningen eller på grund av utfyllnad, varvid det nya markområde som bildas blir park.



Venesatamatoimintojen alue, jolla tulee huomioida ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Alueelle saa sijoittaa veneilyyn ja merenrantatoimintoihin liittyviä laitureita ja rakenteita.

Område för båthamnsverksamhet där man bör beakta och bevara områdets kulturhistoriska särdrag. På området får placeras bryggor och konstruktioner som ansluter sig till båtliv och havsstrandsverksamhet.



Yleinen pysäköintialue. Pysäköintialueita suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee huomioida niitä ympäröivä rakennettu ja luonnon ympäristö.

Område för allmän parkering. I planeringen och genomförandet av parkeringsområdena bör den kringliggande byggda miljön och naturmiljön beaktas.



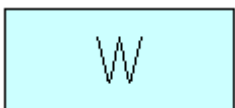
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.

(14,15)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Vesialue, jolle saa sijoittaa ympäröiviin toimintoihin ja kulttuuriympäristöön sopivia ja sitä tukevia rakenteita kuten esim. rantalaitureita ja ja muita veneensäilytystoimintoja ja rakenteita. Vattenområde dit konstruktioner får placeras som passar till och stöder de omgivande verksamheterna och kulturmiljön, t.ex. strandbryggor och andra konstruktioner och båtförvaringsfunktioner.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



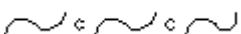
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

2013₁₂

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.



Likimääräinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Ungefärlig gräns mellan delarna av området, vilka har olika planbestämmelser.



Meriväylä.
Sjöled.

SALMIKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

11800+sr

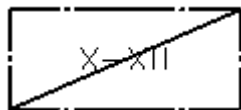
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Annetun rakennusoikeuden lisäksi suojeltavaksi merkityt rakennukset saavat ylittää tontille luvulla merkityn rakennusoikeuden.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Utöver den angivna byggrätten får de skyddade byggnaderna överskrida den byggrätt som är angiven med siffra för tomten.

tyl 15%

Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöä häiritsemättömiin liike- / toimitila käyttötarkoitukseen.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för användningsändamålet icke-miljöstörande affärs-/verksamhetslokaler.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen osa, jossa kerrosluku muuttuu portaattomasti annetulla välillä.
Byggnadsdel där våningsantalet förändras steglöst inom det givna antalet.

e = 1,3

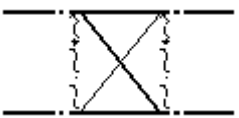
Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan tillåtna våningsytan för byggande på tomten och tomtens yta.



Rakennusala. Rakennusalan saa ylittää vähäisissä määrin mikäli rakennuksien kokonaissommitelma ei tästä kärsi.

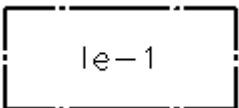
Byggnadsyta. Byggnadsytan får överskridas i mindre utsträckning ifall inte byggnadskompositionen i dess helhet blir lidande av detta.



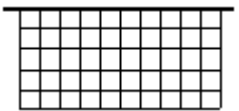
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen. Genomfartsöppning i byggnad vars situation är ungefärlig.



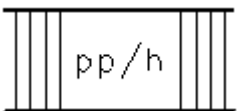
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Saippuatehtaan vanhoja perustus- ja seinärakenteita tulee säilyttää ja integroida uudisrakennukseen mahdollisuuksien mukaan. För lek och utvistelse reserverad del av område. Tvålfabrikens gamla grund- och väggkonstruktioner bör bevaras och integreras i nybyggnaden i mån av möjlighet.



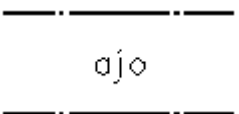
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikki- ja oleskelualueen suunnittelussa ja toteuttamisessa käytetään hyväksi alueen kulttuurihistoriallisia jääniteitä, kuten rakennusten pohjia, purettavien rakennusten osia yms. Saippuatehtaan vanhoja perustus- ja seinärakenteita tulee säilyttää ja integroida uudisrakennukseen mahdollisuuksien mukaan. För lek och utvistelse reserverad del av område. Vid planeringen och förverkligandet av lek- och vistleområden används områdets kulturhistoriska lämningar, såsom byggnadsgrunder, delar av byggnader som ska rivas osv. Tvålfabrikens gamla grund- och väggkonstruktioner bör bevaras och integreras i nybyggnaden i mån av möjlighet.



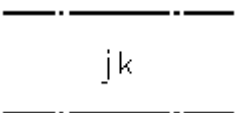
Katuaukio/tori. Öppen plats/torg.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



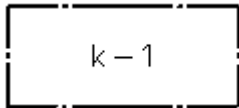
Ajoyhteys. Körförbindelse.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. För områdets interna gångtrafik reserverad del av område.

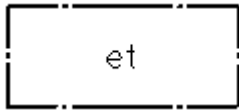


Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.



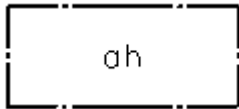
Puistokahvilan, kioskin tai ravintolan rakennusala. Rakennuksen saa toteuttaa myös majakka-aiheisena näköalatornirakenteena.

Byggnadsyta för parkcafé, kiosk eller restaurang. Byggnaden får också vara en utsiktstornskonstruktion med fyrmotiv.



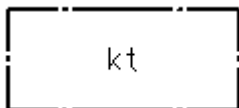
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.

Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



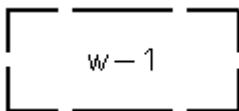
Rakennusala, jolle tulee toteuttaa ensisijaisesti asukkaita palvelevia yhteis- tai toimitiloja. Yhteis- ja toimitiloilla ei tarkoiteta asumiseen liittyviä varasto tai teknisiä tiloja. ah-rakennusosalle saa sijoittaa myös enimmillään 50 % muita tontille sallittuja tiloja kuin edellä mainittu, mikäli ah-tiloja toteutetaan samassa suhteessa jonnekin muualle kortteleissa 14 ja 15.

Byggnadsyta där gemensamma lokaler eller verksamhetslokaler som i första hand betjänar invånarna bör förverkligas. Med gemensamma utrymmen och verksamhetsutrymmen avses inte förråd eller tekniska utrymmen i anslutning till boendet. På ah-byggnadsytan får också högst 50 % av andra på tomten tillåtna utrymmen än det ovan nämnda placeras, ifall ah-utrymmen förverkligas i samma proportion någon annanstans i kvarteren 14 och 15.



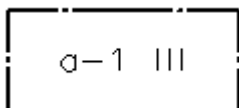
Katoksen rakennusala, joka tulee toteuttaa rakennuksen katon korkeustasolle.

Byggnadsyta för skyddstak på samma höjdnivå som byggnadens tak.



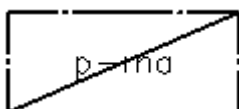
Ohjeellinen vesi-/kosteikkoalue.

Riktgivande vatten-/våtmarksområde



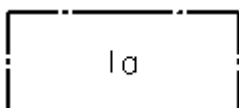
Alueen osa, johon saa sijoittaa kolme maanpäällistä tai osittain maanpäällistä pysäköintitasoa. Pysäköintilaitos on katettava istutetulla tasolla tai viherkatolla ja viherseinällä.

Områdesdel, där tre parkeringsnivåer på markplanet eller delvis på markplanet får förläggas. Parkeringsanläggningen ska täckas med en nivå som ska försees med planteringar eller gröntak och grönvägg.



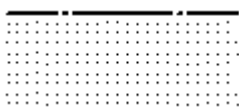
Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.



Ranta- ja venelaiturirakenteiden rakennusala.

Byggnadsyta för strand- och båthamnskonstruktioner.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

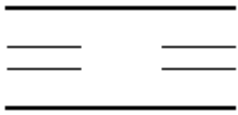


Istutettava puurivi.

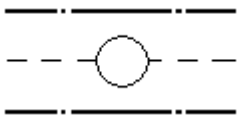
Trädrad som bör planteras.



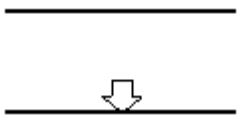
Suojeltava puu.
Träd som skall skyddas.



Hidaskatu. Alueella pyritään alentamaan ajonopeuksia ja luomaan kävelypainotteista ympäristöä rakenteilla, pintamateriaaleilla ja istutuksilla. Pihakadulla tulisi sallia lyhytaikainen pysäköinti palvelemaan vierailijoita ja pienimuotoista liike- ja toimitilatoimintaa. Lågfartsgata. På området eftersträvas lägre körhastigheter och en promenadvänlig miljö genom konstruktioner, ytmaterial och planteringar. Vid gårdsgatan bör korttidsparkering för gäster och den småskaliga affärs- och verksamhetslokalsverksamheten vara tillåten.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data



Maanalaisen pysäköinnin sisäänajon ensisijainen sijainti.
Primär placering för infart till undre jordiska parkering.

sr-3

Suojeltava rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Byggnad som ska skyddas.
Byggnaden inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om åtgärden, som strider mot denna målsättning tidigare utförts i byggnaden bör man sträva till att, i samband med ändringsarbete, reparera byggnaden på sätt, som anpassar sig till stilen.

YLEISMÄÄRÄYKSET: ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Rakentamista ei saa aloittaa 50 metriä lähempänä Pättin puhdistamon lietesiiiorakennusta ennen kuin lietesiiion räjähdysvaarallisuus on osoitettu poistuneen. Luotistalon ja rannan välinen alue tulee käsitellä tavalla, joka kunnioittaa Luotsitalon historiallista asemaa ja yhteyttä mereen. Byggnad får inte inledas närmare än 50 meter från Påttiska reningsverkets slamsilobyggnad innan explosionsrisken beträffande slamsilon har anvisats vara avhjälp. Området mellan Lotshuset och stranden bör behandlas på ett sätt som respekterar Lotshusets historiska ställning och förbindelse till havet.

Rakennusalat saa ylittää vähäisesti, mikäli rakennusmassojen kokonaissommitelma ei siitä vaarannu. Byggnadstornen får överskridas en aning, om helhetsarrangemanget för byggnadsmassorna inte äventyras av det.

Asuintontteja ei saa aidata.
Bostadstomterna får inte inhägnas.

Piha-alueita ei saa asvaltoida. Piha-alueet tulee toteuttaa puistomaisesti monimuotoisesti istutettuna pintavesijärjestelmähuomioiden.

Gårdsområdena får inte asfalteras. Gårdsområdena bör vara parkliknande med mångsidiga planteringar och med beaktande av ytvattenssystemet.

Tonttien hulevedet imeytetään ensisijaisti tontilla. Ellei vesiä voida imeyttää, niitä tulee viivyttaa tontilla mahdollisimman pitkään ennen johtamista tontin ulkopuoliseen hulevesijärjestelmään.

Hulevesien käsittelyssä voidaan hyödyntää Pättin puiston rakenteita kaupungin luvalla.

Purettavien rakennusten paikalle esitetyt rakennusalat tulee rakentaa ja toteuttaa niin, että ne tukevat ja täydentävät olevaa kulttuuriympäristöä.

Tomternas dagvatten absorberas i första hand på tomterna. Om vattnet inte kan infiltreras, ska det avledas från tomten med hjälp av fördröjande och uppbromsande svackor och konstruktioner. I dagvattenhanteringen kan man med tillstånd av staden utnyttja Påttiska parkens konstruktioner.

De byggnadsytor som föreslås på platsen för de byggnader som ska rivas bör byggas och genomföras så att de stöder och kompletterar den befintliga kulturmiljön.

Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä maaperän puhdistustarve tulee selvittää ja saastuneet maa-alueet kunnostaa.

Innan byggåtgärder vidtas, bör behovet av rening av jordmånen utredas och förorenade markområden istandsättas.

AUTOPAIKKAVAATIMUKSET:

- asunnot: 1ap/85 k-m²
- suojellut rakennukset: 1ap/120 k-m²
- liike- ja toimistotilat: 1ap/100 k-m²
- julkiset palvelut: 1ap/200 k-m²

kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

POLKUPYÖRÄVAATIMUKSET:

- asunnot: 2pp/asunto
- liike- ja toimistotilat: 1pp/50 k-m²

BILPLATSKRAV:

- bostader: 1bp/85m² vy
- skyddade byggnader: 1bp/120m² vy
- affärs- och verksamhetslokaler: 1bp/100m² vy
- offentliga tjänster: 1bp/200m² vy

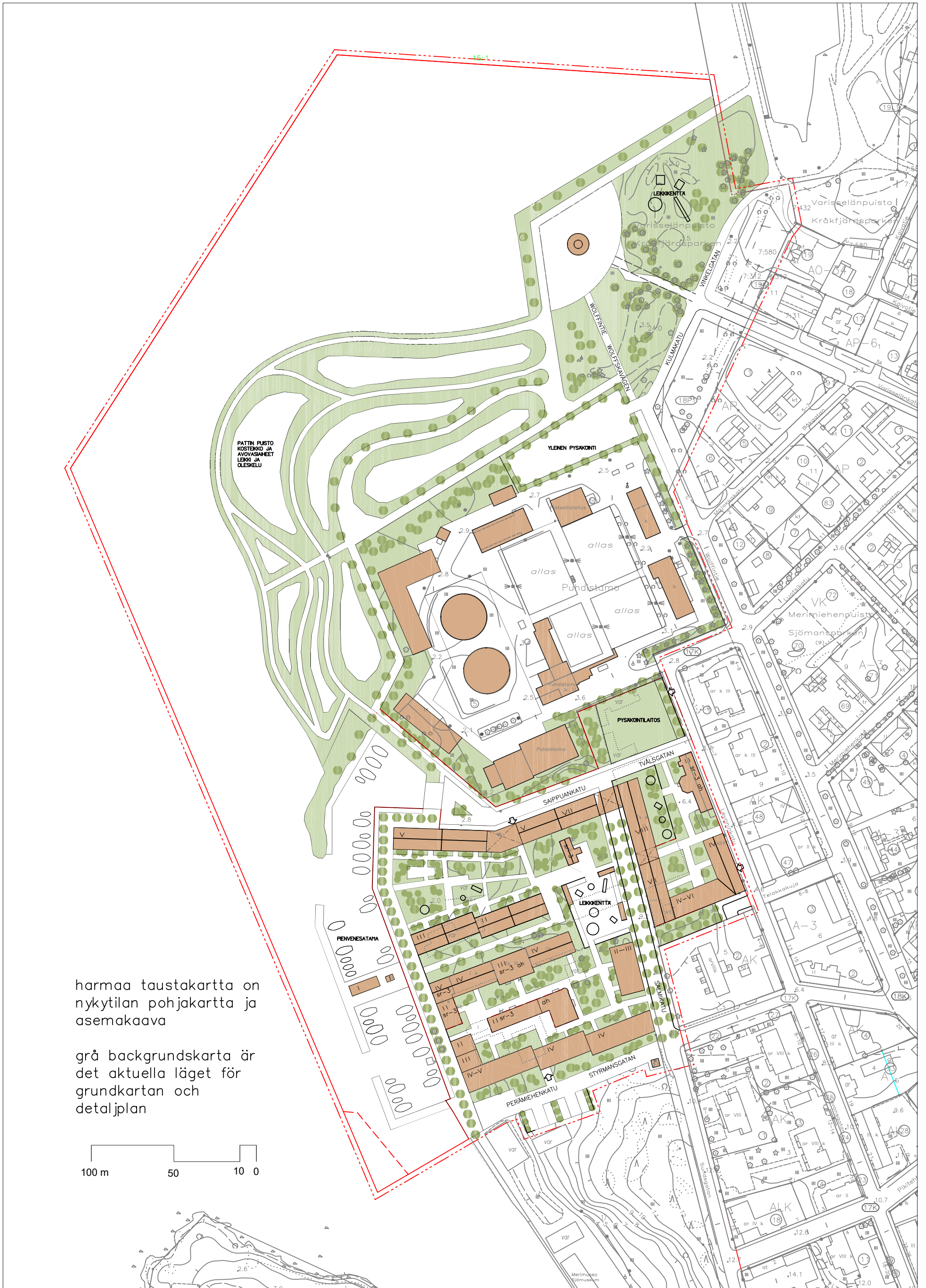
Bilplatser behöver inte anvisas för förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som räknas in i våningsytan.

CYCKELPLATSKRAV:

- bostader: 2cp/bostad
- affärs- och kontorslokaler: 1cp/50 m² vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.



Saippua och Rahkola från nordwest



SAIPPUA JA RAHKOLA MERELTÄ KATSOTTUNA 23.11.2016

ARKITEHTITOIMISTO AITOHO&VILJANEN

Wettlinite 36 F12 65200 Vaasa p. 06-3170610 ark@aitohoviljanen.fi



Rahkola stranden från sjö



RAHKOLANRANTA PIENVENESATAMASTA 23.11.2016
ARKKITEHTITOIMISTO AITOAHO&VILJANEN
Wolffintie 36 F12 65200 Vaasa p. 06-3170610 ark@aitoahoviljanen.fi

Tvålfabrik område från Levonsgatan



SAIPPUANRANTA LEVONINKADULTA KATSOTTUNA 11.11.2016
ARKKITEHTITOIMISTO AITOAHO&VILJANEN
Wolffintie 36 F12 65200 Vaasa p. 06-3170610 ark@aitoahoviljanen.fi

Från Rahkola mot Tålfabrik



NÄKYMÄKUVA PUISTOSTA

ARKKITEHTITOIMISTO AITOHO & VILJANEN, WOLFFINTIE 36 F 12 65200 VAASA, 06-3170610 ark@aitohoviljanen.fi

Från Sundsgatan mät norr



NÄKYMÄ SALMIKADULTA

ARKKITEHTITOIMISTO AITOHO & VILJANEN, WOLFFINITIE 36 F 12, 65200 VAASA



Parkeringshus från reningsverket

SATUN JÄNRANTA JA PYSÄKÖINTITALO PÄTTIN PUHDISTAMOLTA KATSOTTUNA 5.4.2018
ARKKITEHTITOIMISTO AITOHO&VILJANEN Wolffintie 36 F12 65200 Vaasa p. 06-3170610 ark@aitohoviljanen.fi



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

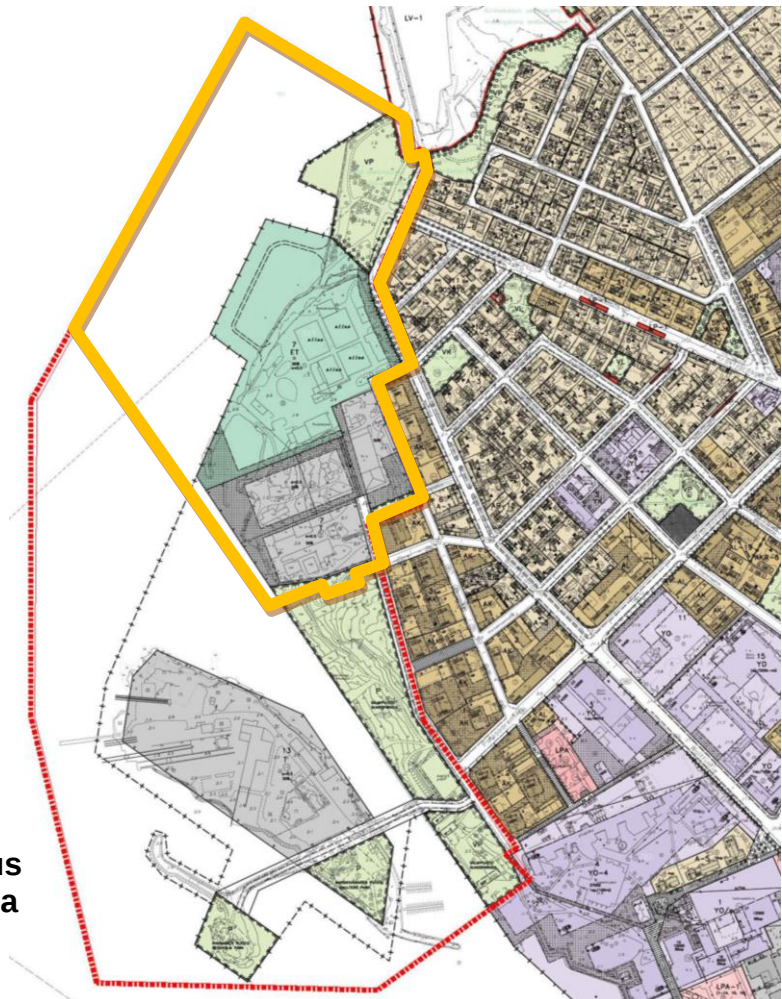
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 42 §:n mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä kaavaa laadittaessa.

Tehtävä	ASEMAKAAVAN MUUTOS
Tunnistetiedot	Kaavan nro 1081 PALOSAAREN SALMEN ALUE, RAHKOLA-VARISSELÄN PUISTO

Suunnittelun kohde Asemakaavan ja tonttijaon muutos koskee Vaasan kaupungin 17. kaupunginosan, korttelia 7 ja sekä puisto-, katu-, vesi ja liikennealueita.

Suunnittelualue Asemakaava ak1000 Palosaaren Salmen alue on jaettu kahteen osaan. Nimellä ak1081 Palosaaren Salmen alue, rahkola-varisselän puisto jatkuu asemakaavan ja tonttijaon muutos koskien Palosaaren kaupunginosan rantavyöhykettä, joka rajautuu Salmikadun, Levoninkadun, Wolffintien ja Kulmakadun merenpuoleisille alueille ja Perämiehenkadun pohjoispuolelle. Alueen pinta-ala on noin 18,5 ha, josta runsas noin 6 ha on vesialuetta.

Uusi asemakaavarajaus on esitetty keltaisella ja aiempi punaisella



Asemakaavahankkeen tausta

Alueen uudelleenkäyttöä koskenut hanke on ollut vireillä siitä saakka kun Wärtsilä Oy lopetti Korjaustelakan toiminnan Mansikkasaarella 1980-luvulla. Alueen suunnittelua selvitettiin osana Palosaaren osayleiskaavatyötä, joka keskeytyi 1990-luvun alussa lähinnä Mansikkasaaren alueen tulevaa käyttöä koskeneisiin kysymyksiin. Rahkolan/Saippuan sekä Salmikadun alueen osalta alueen suunnittelua yritettiin jatkaa kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kaavoituspäätöksen 13.4.2004 § 64, pohjalta, mutta hanke ei edennyt kaavaluonnosta pidemmälle Pättin ratkaisemattomien ympäristöhaittojen ja sopimusteknisten kysymysten johdosta.

Alueen suunnittelua ja tulevaa käyttöä on viety eteenpäin tämän jälkeen osana Vaasan yleiskaava 2030 työtä ja alueen suunnittelu/tavoiteasettelu oli osa ”Sinun Vaasasi” pehmo-Gis hanketta. Vuorovaikutteinen pehmo-Gis hanke kulminoitui 2011 alueen suunnittelua koskeneeseen ideakilpailuun, jonka voittajaehdotuksen pohjalta on löydettävissä yhteinen näkemys alueen tulevan kehittämisen suhteen.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksessa määritellään Vaasan yleiskaava 2030:n sekä alueen ideakilpailun pohjalta historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän Palosaaren salmen alueen tulevaa maankäyttöä, rakennussuojelun laajuutta ja sisältöä sekä selvittää, mitä toimenpiteitä esitettävä maankäyttö edellyttää Pättin puhdistamon osalta. Tavoitteena on kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alue muodostuisi aktiiviseksi osaksi kaupunginrantaa kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä. Asemakaavaluonnosvaiheen jälkeen on päätetty jakaa asemakaava-alue kahteen osaan. Tässä asemakaavassa käsitellään Perämiehenkadun pohjoispuolinen alue.

Vireilletulo

Palosaaren Salmen asemakaavan muutos on jatkoa alueen asemakaavoituksen pohjaksi järjestettyyn Palosaaren Salmen alueen ideakilpailuun (2011), jonka voittajaehdotusta (Mansikka ja Variksenjalka, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen) on kehitetty palkintolautakunnan esittämien tavoitteiden pohjalta. Alueen asemakaavan muutosta ovat lisäksi hakeneet kaava-alueen yksityiset maanomistajat, Lemminkäinen Talo Oy sekä Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab.

Lähtötiedot

Palosaaren Salmen rantavyöhyke on historiallisesti rikas sekä ajallisesti ja kaupunkikuvallisesti kerrostunut alue Palosaaren asuinkorttelien ja meren välisellä alueella. Pääosin teollisessa käytössä ollut rantavyöhyke on Palosaaren viimeisimpiä alueita, jolla merkittävämpi täydennysrakentaminen on mahdollista.

Varsinaisen täydennysrakentamispotentiaalin lisäksi alue on tärkeä osa kaupungin rantapuistovyöhykettä

Alue kuuluu museoviraston luokittelemiin, valtioneuvoston vuonna 2010 hyväksymiin valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja aluetta koskevat tältä osin valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT).

Päätökset, suunnitelmat

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluevaraus (A) sekä kohdemerkintä jätevesien puhdistuslaitosta varten (et-j) kohdemerkintää koskee MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus, jonka mukaan alueelle ei saa myöntää lupaa rakennuksen rakentamiseen siten, että se vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista.

Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualueen pohjoisosa (Påttin puhdistamo) on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja Salmipuiston rantavyöhykkeen korttelialueet sekä Mansikkasaaren korttelialueet on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolle asuminen on esitetty vaihtoehtoisena käyttönä (P/AK). Mansikkasaarella asuntorakentamisen osuus saa olla kuitenkin korkeintaan 30 % rakennusoikeudesta. Palosaaren Salmen rantavyöhyke sekä Mansikkasaaren länsi- ja eteläosat on yleiskaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP) ja venesatama-alueeksi (LV).

Yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi alueeksi, jota koskee seuraava aluemarkinta: ”kulttuuriympäristön kannalta arvokas alue. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksen mukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä” (sk 1).

Asemakaavan muutos on ollut esillä vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Vaasan kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.5.2013 §271 alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditut asemakaavoituksen käynnistämissopimukset.

Selvitykset

Alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu seuraavia selvityksiä sekä inventointeja suunnitelmia:

- Museoviraston ja ympäristökeskuksen lausunnot/päätökset alueen rakennussuojelukysymyksistä
- alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Påttin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Påttin jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43

asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on muutettu

- Mansikkasaaren ympäristötekniinen maaperätutkimus vuodelta 1996 ja tehdyt puhdistustoimet
- Vaasan rakennusperinneselvitys vuodelta 2000
- Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvitys vuodelta 2008
- Vaasan Palosaaren lounaisosan luontoselvitys, 2009 ,Vaasan kaupunkisuunnittelu
- alueen rakennussuojelua koskevat museoviraston lausunnot
- Palosaaren Salmen alueen ideakilpailu 2011 sekä palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan kehittämistavoitteet.
- Diplomityö koskien mm. Pättin alueen lauhdepuistoa, Andreas Svarvar, "Utnyttjandet av ett naturenligt system för såväl avancerad behandling av renat avloppsvatten som rekreation – en sammanställning av grundprinciper vid utformning 2013
- Pimaselvitysten täydennys tonttien 17-2 ja 43 osalta
- Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi, Pintafilmi Oy, 2015
- Pättin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.
- Pättin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Rambol 1.7.2016
- Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Rambol 06.2015
- Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016, Pohjanmaan museo
- Palosaaren Salmi, Rakenteiden haitta-aineselvitykset, Vahnen, 4.2014
- Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016.

Lausunto- ja viranomaiskäsittelyn aikana selvitystarpeeseen voi tulla täydennystä.

Maanomistus

Kortteli 17-7	Omistaja
Tontti 2	Lemminkäinen Talo Oy
Tontti 5	Vaasan Vesilaitos / kaupunki
Tontti 43	Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab
Puisto- ja katualueet	Vaasan kaupunki

Asemakaavat

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

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

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat/vuoramiehet ja naapurit
- Kaupungin viranomaiset: ja lautakunnat
- Pelastuslaitos
- Vaasan Vesi, Anvia ja Vaasan Sähkö
- Pohjanmaan Ely-keskus
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus
- Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirasto
- Pohjanmaan maakuntaliitto
- Museovirasto
- Puolustusvoimat
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Palosaaren asukasyhdistys

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja nähtävillä olosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.

Vireille tulosta ilmoitetaan lisäksi kirjeellä maanomistajille ja rakennusten haltijoille, joille lähetetään tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoituksena kaavamuutoksen vireille tulosta sekä varataan samassa yhteydessä MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukainen mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavan valmisteluaineistosta.

Vireille tulon jälkeen asemakaavahanke etenee seuraavasti:

1. Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olo (14-30 vrk hankkeen laajuudesta riippuen), jonka yhteydessä hankkeesta ja sen sisällöstä voi jättää mielipiteen (virallinen lehtikuulutus).
2. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olo (30 vrk), jona aikana hankkeesta voi jättää kirjallisen muistutuksen (virallinen lehtikuulutus). Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
3. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa. Valtuuston päätöksestä voi jättää valitusajan puitteissa (30 vrk) kirjallisen valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen, jonka päätöksestä voi valittaa vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
4. Asemakaavan ja mahdollisen tonttijaon lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, jonka jälkeen asemakaava astuu voimaan.

Kaavoitustyön yhteydessä tullaan järjestämään yksi tai useampi erillinen kaavakokous alueen maanomistajille, asukkaille, sekä hankkeesta kiinnostuneille osallisille.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Arviointisuunnitelma Asemakaavan muutoksen vaikutukset koskevat tulevaa kaupunkikuvaa ja rantavyöhykkeen käyttöä. Asemakaavan mahdolliset vaikutukset Potin puhdistamon ympäristöhaittojen pienentämiseen selvitetään asemakaavatyön yhteydessä ja hankkeen ympäristövaikutuksista tullaan kertomaan tarkemmin asemakaavan valmisteluaineistossa ja asemakaavaselostuksessa.

Sopimukset Lemminkäinen Talo Oy sekä Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab:n sekä asemakaavan sisällöstä riippuen Vaasan Veden kanssa tullaan asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tekemään maankäyttösopimus, jossa määritellään kaupunkia ja maanomistajaa /jia koskevat velvoitteet ja kustannusjako Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisella tavalla.

Käsittelyaikataulu Hankkeen asemakaavoitus käynnistyy syksyn 2013 aikana ja asemakaavaprosessi on tarkoitus saattaa loppuun vuoden 2016 alkuun mennessä.

Käsittelyaikatauluun sekä kaavarajaukseen voi prosessin aikana tulla selvitysten ja maankäyttösopimusneuvottelujen johdosta muutoksia.

Yhteystiedot Hankkeen valmistelusta vastaa Vaasan kaupungin kaavoitus, Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa, Vamisteliija: kaavoitusarkkitehti Juhani Hallasmaa puh. 325 1195, faksi 325 3626.
juhani.hallasmaa@vaasa.fi .

Kaavaprosessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus

Päiväys ja allekirjoitus Vaasa 20.01.2015



Päivitetty

Vaasa 23.11.2016

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62-64 §; MRA 30-32 §
Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27 §



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

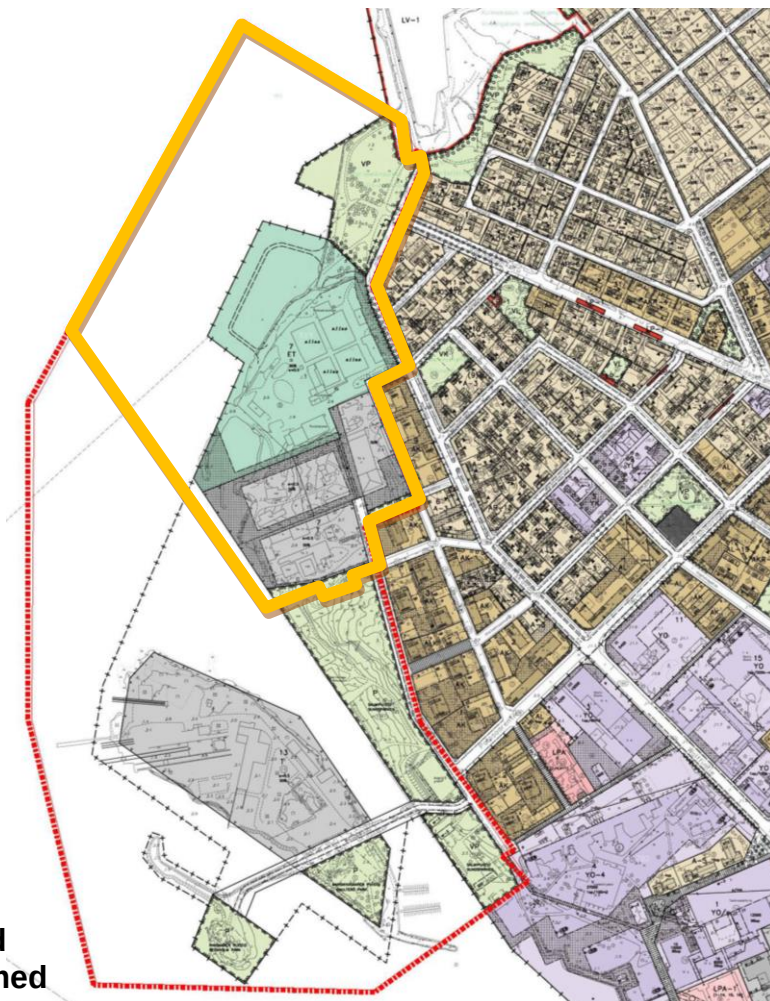
I 63 § i markanvändnings- och bygglagen samt 42 § i markanvändnings- och byggförordningen avsett program för förfarandet för deltagande och växelverkan när en plan utarbetas.

Uppgift DETALJPLANEÄNDRING
Identifikationsuppgifter Plan nr 1081
BRÄNDÖ SUNDS OMRÅDE, RAHKOLA-KRÅKFJÄRDSPARKEN

Planeringsobjekt Detaljplane- och tomtindelningsändringen berör en del av park-, gatu-, vatten- och trafikområdena i stadsdelarna 17, 18, 19 samt kvarter 7 i stadsdel 17 i Vasa stad.

Planeringsområde Detaljplanen ak1000 Brändö sunds område är indelad i två delar. Under namnet ak1081 Brändö sunds område, Rahkola-Kråkfjärdsparken fortsätter detaljplane- och tomtindelningsändringen beträffande strandzonen i stadsdelen Brändö angränsande till områdena mot havet vid Sundsgatan, Levonsgatan, Wolffskavägen och Vinkelgatan, norr om Styrmansgatan. Området omfattar ca 18,5 ha, varav drygt 6 ha utgörs av vattenområde.

Den nya
detaljplaneavgräns-
ningen är angiven med
gult och den tidigare med
rött



Bakgrunden till detaljplaneprojektet

Projektet som gäller en ny användning av området har varit aktuellt ända sedan Wärtsilä Ab upphörde med verksamheten vid sitt reparationsvarv på Smulterö under 1980-talet. Planeringen av området utreddes som en del av det arbete med en delgeneralplan för Brändö som avbröts i början av 1990-talet närmast på grund av frågor som gällde Smulteröområdets kommande användning. I fråga om Rahkolas/Vasa Tvåls och Sundsgatans område gjordes ett försök att fortsätta planeringen utgående från stadsstyrelsens planeringssektions planläggningsbeslut 13.4.2004 § 64 men projektet framskred inte längre än till ett planutkast på grund av olösta miljöolägenheter som berör Påttiska reningsverket och avtalstekniska frågor.

Planeringen och den kommande användningen av området har efter det förts framåt som en del av arbetet med Vasa generalplan 2030 och planeringen/måluppställningen beträffande området var en del av SoftGIS-projektet "Ditt Vasa". Det interaktiva projektet SoftGIS kulminerade 2011 i en idéävling om planeringen av området och utgående från det vinnande förslaget kan man finna en gemensam syn på det kommande utvecklandet av området.

Mål för planeringen

I detaljplaneändringen definieras den kommande markanvändningen, byggnadsskyddets omfattning och innehåll för historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idéävlingen om området samt utreds vilka åtgärder den markanvändning som föreslås förutsätter för Påttiska reningsverkets del. Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, där nybyggandet och utmaningarna när det gäller byggnadsskydd och landskap har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden. Efter detaljplaneutkastskedet togs beslut om indelning av detaljplaneområdet i två delar. Den här detaljplanen berör området norr om Styrmansgatan.

Inledd behandling

Ändringen av detaljplanen för Brändö sund är en fortsättning på den idéävling om Brändö sunds område som ordnades (2011) som grund för detaljplanläggningen av området och där det vinnande förslaget (Mansikka ja Variksenjalka, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen) har utvecklats utgående från prisnämndens mål. Detaljplaneändringen för området har därtill ansökts av privata markägare på planområdet, Lemminkäinen Hus Ab samt Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand Ab och Oy Lindeman Ab.

Utgångsuppgifter

Strandzonen vid Brändö sund är ett historiskt rikt område med flera tidsmässiga och stadsbildsmässiga skikt mellan bostadskvarteren i Brändö och havet. Strandzonen som huvudsakligen har använts av industrin hör till de sista områdena i

Brändö där mera omfattande kompletterande byggande är möjligt. Utöver den egentliga kompletteringsbyggnadspotentialen är området en viktig del av stadens strandparkszon.

Området hör till de av Museiverket klassificerade och av statsrådet år 2010 godkända nationellt värdefulla kulturmiljöerna och området berörs till denna del av de riksomfattande områdesanvändningsmålen (VAT).

Beslut, planer

För området gäller Österbottens landskapsplan, som godkändes av miljöministeriet 21.12.2010. I landskapsplanen har en områdesreservering för tätortsfunktioner (A) anvisats på området samt en objektsbeteckning för ett reningsverk för avloppsvatten (et-j), objektsbeteckningen berörs av en i 33 § MarkByggl avsedd bygginskränkning, enligt vilken tillstånd inte får beviljas för uppförande av byggnad på området så att förverkligandet av landskapsplanen försvåras.

I Vasa generalplan 2030 har planeringsområdets norra del (Påttiska reningsverket) angivits som område för samhällsteknisk försörjning (ET) och kvartersområdena på Sundsparkens strandzon samt Smulterös kvartersområden som område för service och förvaltning, där boende har angivits som alternativ användning (P/AK). På Smulterö får bostadsbyggandets andel emellertid vara högst 30 % av byggrätten. Strandzonen vid Brändö sund och Smulterös västra och södra delar har i generalplanen anvisats som parkområde (VP) och båthamnsområde (LV).

I förslaget till generalplan har planeringsområdet anvisats som ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område, som berörs av följande områdesbeteckning: ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras, utförs det på ett sådant sätt att dess särskilda värden bevaras (sk 1).

Detaljplaneändringen ingår i 2013 års planläggningsöversikt.

Stadsstyrelsen i Vasa har 13.5.2013 § 271 godkänt de avtal om inledande av detaljplanläggning som gjorts upp med privata markägare.

Utredningar

Som grund för detaljplanläggningen av området har följande utredningar, inventeringar och planer gjorts:

- Museiverkets och miljöcentralens utlåtanden/beslut om byggnadsskyddsfrågor som gäller området
- Som grund för områdets general- och detaljplanläggning av VTT år 2004 gjord utredning om luktolägenheter vid Påttiska reningsverket, i vilken man har konstaterat att de nuvarande luktolägenheterna från Påttiska reningsverket begränsar

användningen av tomten 905-17-7-43 för boende. Efter utredningsarbetet har processen för hanteringen av avloppsvattnet på Påttiska reningsverket ändrats.

- Miljöteknisk jordmånsundersökning från år 1996 beträffande Smulterö och genomförda saneringsåtgärder.
- Värdefulla byggnader i Vasa från år 2000
- Kulturmiljöutredning beträffande Brändö campus och Brändö sund från år 2008
- Naturutredning som gäller sydvästra delen av Brändö i Vasa, 2009, Vasa stadsplanering
- Utlåtanden av Museiverket beträffande byggnadsskyddet i området
- Idétävling 2011 om Brändö sunds område och utvecklingsmålen i prisenämndens utvärderingsprotokoll.
- Diplomarbete om bl.a. Påttiska områdets kondensatorpark, Andreas Svarvar, "Utnyttjandet av ett naturenligt system för såväl avancerad behandling av renat avloppsvatten som rekreation - en sammanställning av grundprinciper vid utformning 2013"
- Komplettering av utredningarna om förorenad mark i fråga om tomterna 17-2 och 43
- Arkeologisk undervattensinventering av omgivningen kring Smulterö i Vasa, Pintafilmi Oy, 2015
- Utredning om lukten från Påttiska reningsverket, Botnialab, Lukt kartläggningens slutrapport 12.2015.
- Saneringsplan för Påttiska reningsverket, Vasa Vatten
Täckning av Påttiska reningsverkets bassänger och hantering av lukterna, förberedande plan, Ramboll 1.7.2016
- Plan för bron till Smulterö och utredning om trafiken på planområdet, Ramboll 06.2015
- Uppdatering av inventeringen av Brändö Tvålen och Rahkola 2016, Österbottens museum
- Brändö sund, Utredningar om skadliga ämnen i konstruktionerna, Vahanen, 4.2014
- Konditionskartläggning av Tvålfabriken, Contria, 11.2016.

Under utlåtande- och myndighetsbehandlingen kan utredningsbehovet kompletteras.

Markägoförhållanden	<u>Kvarter 17-7</u>	<u>Ägare</u>
	Tomt 2	Lemminkäinen Hus Ab
	Tomt 5	Vasa Vattenverk/staden
	Tomt 43	Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand Ab och Oy Lindeman Ab

Park- och gatuområdena Vasa stad

Detaljplaner På området gäller följande detaljplaner:

NR 386	fastställd av inrikesministeriet 10.11.1970
NR 427	fastställd av inrikesministeriet 26.7.1971
NR 619	fastställd av inrikesministeriet 31.5.1984

NR 659	fastställd av miljöministeriet 25.9.1986
NR 683	fastställd av miljöministeriet 13.3.1987
NR 778	fastställd av miljöministeriet 14.7.1994

Intressenter

- Planområdets markägare/arrendatorer och grannar
- Stadens myndigheter och nämnder
- Räddningsverket
- Vasa Vatten, Anvia och Vasa Elektriska
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland
- Österbottens landskapsförbund
- Museiverket
- Försvarsmakten
- Polisinspektionen i Vasa härad
- Brändö invånarförening

Ordnande av deltagande och växelverkan

Att behandlingen av detaljplaneändringen har inletts och att materialet i anslutning till den är offentligt framlagt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Pohjalainen, Vasabladet) och på stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo i huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13, samt på webbplatsen www.vasa.fi/planlaggning.

Därtill informeras markägarna och byggnadsinnehavarna per brev om att planändringen har inletts, detta program för deltagande och bedömning sänds till dem som meddelande och i det sammanhanget bereds i enlighet med 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF avsedd möjlighet till framförande av åsikter om planens beredningsmaterial.

Efter inledandet av planändringen framskrider detaljplaneprojektet enligt följande:

1. *Detaljplaneändringsutkastet offentligt framlagt (14-30 dygn beroende på projektets omfattning), i samband med vilket det är möjligt att lämna in åsikter om projektet och dess innehåll (officiell tidningskungörelse).*
2. *Förslaget till detaljplaneändring offentligt framlagt (30 dygn), och under denna tid är det möjligt att lämna in skriftlig anmärkning på projektet (officiell tidningskungörelse). Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar går detaljplaneändringsförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.*
3. *Godkännande av detaljplaneändringsförslaget i stadsfullmäktige. Skriftliga besvär kan lämnas in över fullmäktigebeslutet inom besvärstiden (30 dygn) till Vasa förvaltningsdomstol, och dess beslut kan överklagas till högsta förvaltningsdomstolen.*

4. *Kungörelse av att detaljplanen och eventuell tomtindelning har vunnit laga kraft, varefter detaljplanen träder i kraft.*

I samband med planlägningsarbetet kommer ett eller flera separata plansammanträden att ordnas för områdets markägare, invånare och av projektet intresserade intressenter.

Myndighetssamarbete ordnas under arbetets gång vid förhandlingar som avtalas separat.

Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov.

Bedömningsprogram Konsekvenserna av detaljplaneändringen berör den kommande stadsbilden och användningen av strandzonen. Detaljplanens eventuella konsekvenser för minskningen av miljöolägenheterna av Påttiska reningsverket utreds i samband med detaljplanearbetet och för projektets miljökonsekvenser kommer att redogöras närmare i detaljplanens beredningsmaterial och detaljplanebeskrivningen.

Avtal Efter det att detaljplaneändringsförslaget har varit offentligt framlagt kommer markanvändningsavtal att ingås med Lemminkäinen Hus Ab samt Oy Saippuan Ranta - Tvålens Strand Ab och Oy Lindeman Ab samt beroende på detaljplanens innehåll med Vasa Vatten, i markanvändningsavtalen kommer förpliktelserna för och kostnadsfördelningen mellan staden och markägaren/markägarna att fastslås i enlighet med de värderingsprinciper och andra avtalsprinciper som är angivna i stadens markpolitiska program.

Tidtabell för behandlingen

Detaljplanläggningen av projektet startar hösten 2013 och avsikten är att detaljplaneprocessen ska slutföras till början av år 2016.

I behandlingstidtabellen och planavgränsningen kan det under processens gång bli ändringar på grund av utredningar och markanvändningsavtalsförhandlingar.

Kontaktuppgifter För beredningen av projektet svarar Vasa stads planläggning, Kyrkoesplanaden 26, 65100 Vasa, Beredare: planlägningsarkitekt Juhani Hallasmaa, tfn 325 1195, fax 325 3626. juhani.hallasmaa@vaasa.fi

Det är också möjligt att följa med planlägningsprocessens framskridande på Planläggningens webbplats: www.vasa.fi/planlaggning

Laghänvisningar

Deltagande och växelverkan: MarkByggL § 6, 62-64;
MarkByggF § 30-32
Detaljplaneprocessen: MarkByggL § 52, 65, 67, 188;
MarkByggF § 27

Palosaaren salmen alue,
Rahkola-Varisselän puisto

Brändö sunds område,
Rahkola-Kråkfjärdsparken

HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

A2

Käyttöviheralue.
Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER

42038 m²
1697 m²
1451 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

45186 m²

A3

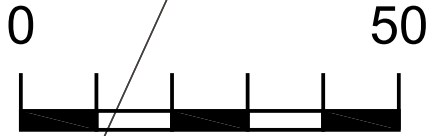
Käyttö- ja suojaviheralue.
Bruks- och skyddsgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER

483 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

483 m²



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 905 Vasa Datum för ifyllning 17.04.2018
Planens namn Brändö sunds område, Rahkola-Kräkfjärdsparken
Datum för godkännande Förslagsdatum 29.11.2016
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 26.11.2013
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod 1081
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 19,5362 Ny detaljplaneareal [ha] 9,0408
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha] 10,4954

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]
Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	19,5362	100,0	59402	0,30	9,0408	17773
A sammanlagt	2,4528	12,6	39271	1,60	2,4528	39271
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,0000				-3,2876	-16437
V sammanlagt	4,3747	22,4			2,5187	
R sammanlagt						
L sammanlagt	3,5077	18,0	5130	0,15	3,1544	4930
E sammanlagt	3,0003	15,4	15001	0,50	-1,9982	-9991
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	6,2007	31,7			6,2007	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	5	3471	5	3471

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	17.04.2018
Kaavan nimi	Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.11.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1081
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,5362	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,0408
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,4954

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,5362	100,0	59402	0,30	9,0408	17773
A yhteensä	2,4528	12,6	39271	1,60	2,4528	39271
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000				-3,2876	-16437
V yhteensä	4,3747	22,4			2,5187	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5077	18,0	5130	0,15	3,1544	4930
E yhteensä	3,0003	15,4	15001	0,50	-1,9982	-9991
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	6,2007	31,7			6,2007	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	3471	5	3471

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,5362	100,0	59402	0,30	9,0408	17773
A yhteensä	2,4528	12,6	39271	1,60	2,4528	39271
AK	2,4528	100,0	39271	1,60	2,4528	39271
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000				-3,2876	-16437
T	0,0000				-3,2876	-16437
V yhteensä	4,3747	22,4			2,5187	
VP	4,3747	100,0			2,5187	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5077	18,0	5130	0,15	3,1544	4930
Kadut	1,3865	39,5	50	0,00	1,0332	50
Katuauk./torit	0,4156	11,8	200	0,05	0,4156	
LV	1,1600	33,1	380	0,03	1,1600	380
LP	0,3377	9,6			0,3377	
LPA	0,2079	5,9	4500	2,16	0,2079	4500
E yhteensä	3,0003	15,4	15001	0,50	-1,9982	-9991
ET	3,0003	100,0	15001	0,50	-1,9982	-9991
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	6,2007	31,7			6,2007	
W	6,2007	100,0			6,2007	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	3471	5	3471
Asemakaava	5	3471	5	3471

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	19,5362	100,0	59402	0,30	9,0408	17773
A sammanlagt	2,4528	12,6	39271	1,60	2,4528	39271
AK	2,4528	100,0	39271	1,60	2,4528	39271
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,0000				-3,2876	-16437
T	0,0000				-3,2876	-16437
V sammanlagt	4,3747	22,4			2,5187	
VP	4,3747	100,0			2,5187	
R sammanlagt						
L sammanlagt	3,5077	18,0	5130	0,15	3,1544	4930
Gator	1,3865	39,5	50	0,00	1,0332	50
Öppen pl./torg	0,4156	11,8	200	0,05	0,4156	
LV	1,1600	33,1	380	0,03	1,1600	380
LP	0,3377	9,6			0,3377	
LPA	0,2079	5,9	4500	2,16	0,2079	4500
E sammanlagt	3,0003	15,4	15001	0,50	-1,9982	-9991
ET	3,0003	100,0	15001	0,50	-1,9982	-9991
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	6,2007	31,7			6,2007	
W	6,2007	100,0			6,2007	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	5	3471	5	3471
Detaljplan	5	3471	5	3471