



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto

ASEMAKAAVA NRO 1081



SAIPPUANRANTA PIENVENESATAMASTA 12.4.2018
ARKKITEHTITOIMISTO AITOAHO&VILJANEN
Wolffintie 36 F12 65200 Vaasa p. 06-3170610 ark@aitoahoviljanen.fi

Vaasan Kaupunki

Kaavoitus 2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutosalueeseen kuuluu Palosaaren kaupunginosan rantavyöhyke, joka rajautuu Salmikadun, Levoninkadun, Wolffintien ja Kulmakadun merenpuoleisille alueille ja Perämiehenkadun pohjoispuolelle. Alueen pinta-ala on noin 18,5 ha, josta runsas noin 6 ha on vesialuetta.

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 702.	vahvistettu ympäristöministeriössä 25.11.1991
NRO 778.	vahvistettu ympäristöministeriössä 14.07.1994

Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges,
Vaasan kaupunki, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoitettu: 26.11-20.12.2013

Suunnittelujaosto: 4.9.2012, Kaavoituspäätös

OAS nähtävillä: 26.11-20.12.2013

Suunnittelujaosto: 20.1.2015

Luonnos nähtävillä: 10.3.-15.4.2015

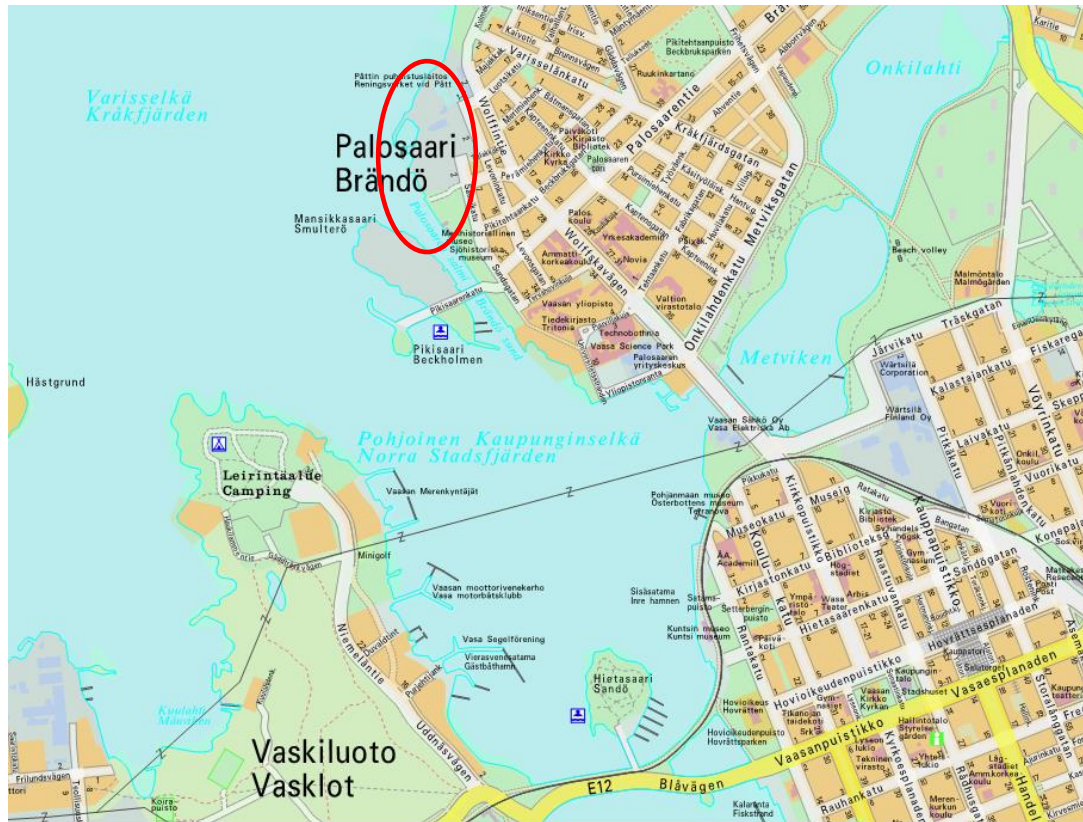
Suunnittelujaosto: 29.11.2016

Julkisesti nähtävänä: 17.1 - 17.2.2017

Kaupunginhallitus: 16.4.2108 (tavoite)

Kaupunginvaltuusto: 23.4.2018 (tavoite)

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavan muutosalue sijaitsee 17. kaupunginosassa Palosaarella noin 3 km päässä kaupungin keskustasta luoteeseen.

1.3 Kaavan tarkoitus

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 rakennussuojelulliset 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.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.5 LUETTELO ASEMAKAAVA-ASIAKIRJOISTA JA SEN LIITTEISTÄ	5
ASEMAKAAVAKARTTA, AK 1081	5
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA.....	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Alueen ympäristötekijät.....	11
3.1.3 Alueen nykytilan kuvaus aluekohtaisesti	13
3.1.4 Maanomistus.....	20
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	20
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	23
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	31
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	31
4.3.1 Osalliset	31
4.3.2 Vireille tulo.....	31
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	31
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	32
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	32
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	32
4.5 ASEMAKAAVALUONNOKSET	37
4.5.1 Asemakaavaluonnosten sisältö	37
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus)	43
4.5.4 Asemakaavaehdotus	60
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	77
5.1. MITOITUS	79
5.2. ALUEVARAUKSET	79
5.2.1. Korttelialueet	79
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	82
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	86
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	86
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	86
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	86
ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEET	86

1.5 Luettelo asemakaava-asiakirjoista ja sen liitteistä

Asemakaavakartta, ak 1081

Asemakaavaselostus ak 1081

Asemakaavan havainnekuvat, ak 1081

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu seuraavia selvityksiä sekä inventointeja suunnitelmia:

Museoviraston ja ympäristökeskuksen lausunnot/päätökset alueen rakennussuojelukysymyksistä mm.:

Museoviraston lausunto Rahkolan alueesta 17.4.1998

Museoviraston lausunto Saippuan alueesta 7.10.2009

Museoviraston lausunto Palosaaren salmen kilpailutöistä

Museoviraston lausunto Palosaaren salmen alueen ideakilpailun jatkotyöstetystä voittajaehdotuksesta 2.7.2013.

alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Pättin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Pättin jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43 asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on muutettu 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

Asemakaavan muutosprosessin aikana tehdyt selvitykset:

Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi, Pintafilmi Oy, 2015

Påttin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.

Påttin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi, Påttin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Ramboll 1.7.2016

Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu ja siltaluonnokset , liikenneselvitys, Ramboll 06.2015

Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016, Pohjanmaan museo, Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contra, 11.2016

Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contra, 6.10.2017

Påttin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry 29.5.2017

Påttin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise, 28.2.2018

Påttin puhdistamon hajun leviämismallinnus, Ramboll, 28.3.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen

Vireilletulo:

MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 16.11-20.12.2014 ja on lähetetty kaavamuutosalueen maanomistajille, vuokraajille ja rajanaapureille.

Kaavoituksen, Kiinteistötoimen, Kuntatekniikan, Talotoimen, edustajien välillä on käyty useita kokouksia, jossa on selvitetty alueen suunnittelun lähtötietoja ja hankkeen vaikutuksia.

Asemakaavasta on käyty neuvotteluja myös Lemminkäinen Talo Oy sekä Oy Saippuan-Ranta-Två lens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab kanssa ja kehitetty lähestymissuunnitelmia asemakaavaluonnoksen pohjaksi.

Palosaaren Salmen alueen asemakaavamuutos on esitelty kaavahankkeena Vaasan kaupungin kaavoituskatsauksessa.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi 3.9.2013 Vaasan kaupungin kaavoituksen esityksen kaavoituksen aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville.

Luonnos:

Asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin Kaupungin hallituksen suunnittelujaostossa 20.1.2015 ja asetettiin nähtäville 10.3.-15.4.2015 väliseksi ajaksi.

Ehdotus:

Asemakaavan muutosehdotus pyritään hyväksymään ja asettamaan nähtäville syksyllä 2016.

Asemakaavan muutosehdotus viedään Kaupungin hallituksen suunnittelujaostoon hyväksyttäväksi kaupungin hallitukseen vietäväksi syksyllä 2016.

Asemakaavan on tavoitteena saada lainvoima alkuvuodesta 2017.

2.2 Asemakaava

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 maankäyttö edellyttää Pättin puhdistamon osalta. Tavoitteena on kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset 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.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Vaasan kaupungin omistamien maa-alueiden osalta on tavoitteena edetä suunnittelukilpailukäytäntöjä hyödyntäen, jonka avulla saadaan alueelle riittävän korkeatasoisia ja toteuttamiskelpoisia hankkeita ja toteuttajatahoja. Asemakaavan ratkaisut vaativat innovatiivista rakennus ja hankesuunnittelua.

yksityisten tonttien osalta on syytä edetä hankekaavakäytäntöä mukaillen, kehittämällä asemakaavan valmisteluvaiheessa toteutukseen pyrkiviä suunnitelmia varmistaen näin ollen sekä asemakaavan sopivuuden sekä toteuttamisen realistisuuden.

Påttin jätevedenpuhdistamon hajuhaittojen ratkaiseminen on olennaisessa osassa kaavahanketta. Jotta kaava voidaan toteuttaa tavoitteiden mukaisesti (asuntorakentaminen), on hajuhaittoihin löydyttävä prosessin aikana (ennen julkista nähtävillä oloa) ratkaisu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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).

Alueen historiaa

Palosaaren Salmen ranta ja Mansikkasaari olivat osin rakennettuja jo ennen kaupungin siirtämistä nykyiselle paikalle Klemetsön niemelle vuonna 1855. Alueen rakentaminen käynnistyi 1700-luvun lopulla, kun Vaasan ulkosatama siirrettiin Hästholmenilta Palosaaren ja Mansikkasaaren väliseen salmeen. Sataman yhdisti kaupunkiin suurin piirtein nykyisen Palosaarentien linjaa noudattanut maantie. Salmen rannalle sataman itäpuolisille rinteille rakennettiin kauppiaiden makasiineja sekä meri- ja työmiesten vaatimattomia mökkejä. Vuosisadan vaihteessa aloitti toimintansa myös Mansikkasaaren laivatelakka. Vaasan palon jälkeen, vuonna 1852 asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäänyt Palosaari, kehittyi merkittäväksi satama-, teollisuus- ja työväenasuntoalueeksi. Vuonna 1857 valmistui Onkilahden puusilta, joka yhdisti uuden kantakaupungin Palosaareen. Palosaaren Salmen eteläpuolelle rakennettiin 1860-luvulla alueen merkittävin teollisuuslaitos Vaasan puuvillatehdas. Yhtiö rakennutti Palosaaren rantaan tehdaskiinteistön lisäksi omia satamalaitureita, varastoalueita sekä asuinkortteleita tehtaan työntekijöille ja johtajille. Vuosisadan lopulla salmen tuntumaan sijoittui myös suuri tervavarasto, Tervahovi, sekä muita teollisuuslaitoksia, kuten Vaasan

saippuatehdas ja sianteurastamo. Lisätietoa on luettavissa mm. Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvityksestä vuodelta 2008.

3.1.2 Alueen luontoympäristön yleiskuvaus

(luontoselvitys on alkuperäisen asemakaava-alueen laajuinen)

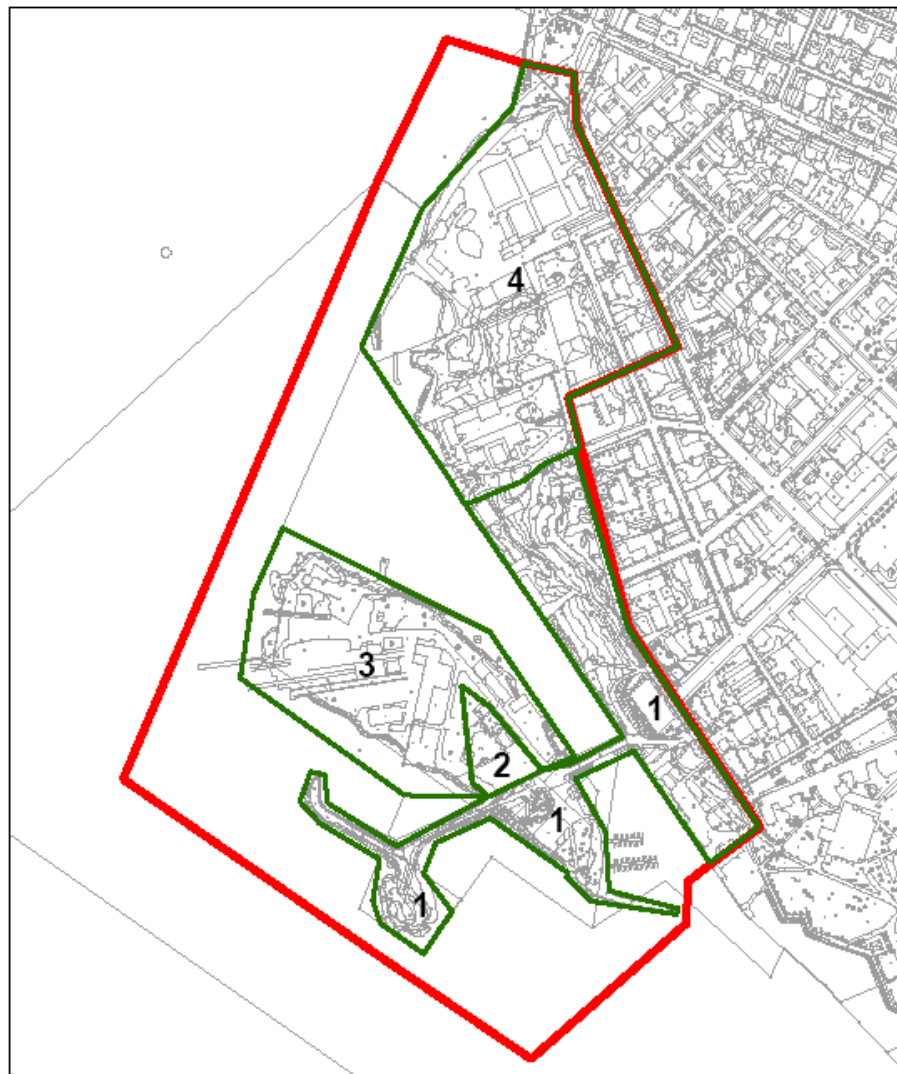
Alueella on rakennetun alueen sisään jääviä puistoja, lisäksi Mansikkasaarella on muutama pienialainen lehtimetsä. Selvitysalueella ei ole metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä ja luontotyyppejä. Kaava-alue sijaitsee Palosaaren selännealueen lounaisreunassa.

Kaava-alueelta ei luontoselvityksessä löytynyt metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia arvokkaita luontotyyppejä.

Kaava-alueella tavattiin pesivänä 34 lintulajia. Lintutiheys alueella oli 172 paria / km². Edellä mainitut lintulajimäärät ja -tiheydet ovat aiemmin Vaasassa tehtyjen pesimälinnustoselvitysten perusteella melko tavanomaisella tasolla selvitysalueen pinta-alan suhteutettuna (Kannonlahti ym. 2008). Lajistoon kuului Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I suojelluista lintulajeista (79/409/ETY) tiiralaji (kala/lapintiira). Lisäksi selvitysalueella havaittiin pesivänä Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista vaarantuneiksi (VU) ja silmälläpidettäviksi (NT) luokiteltuja lajeja (Rassi ym. 2001). Alueella pesivät uhanalaisuusluokituksen lajit olivat: naurulokki (VU), kivitasku (NT) ja kottarainen (NT). Euroopan unionin lintudirektiivin sekä Suomen uhanalaisuusluokituksen pesimälajit ovat Vaasassa tavanomaisia pesimälintuja eikä niiden populaatioiden koon määräävänä tekijänä ole sopivien elinympäristöjen vähäisyys.

Kaava-alueelta ei löytynyt selvityksessä Suomen luonnonsuojelulain 49 § mukaista liito-oravan lisääntymis- tai levähdysaluetta. Alueella ei myöskään ollut lajille soveliaasta elinympäristöä. Tutkitulta luontoselvitysalueelta ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittuja lepakoiden lisääntymis- tai levähdysalueita.

Havaintojen perusteella kaava-alueella ei ole merkittäviä lepakoiden esiintymisalueita.



Palosaaren lounaisosan luontotyytit

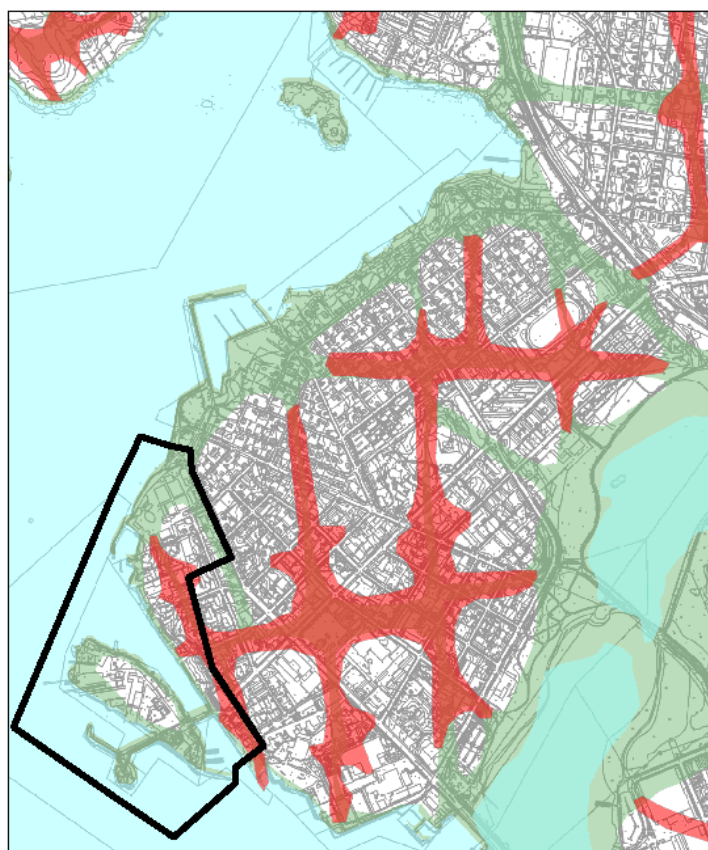
- Selvitysalueen raja
- 1** Puisto
- 2** Lehtimetsä
- 3** Teollisuusalue
- 4** Rakennettu alue



0 100 200 Metriä

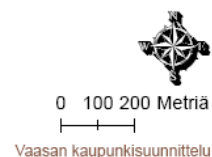
Vaasan kaupunkisuunnittelu

Luontotyyppikartoituksen maastotöiden yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV eläinlajeja.



Palosaaren maisemarakenne

-  Selvitysalueen rajaus
-  Vedenjakajat
-  Vesialue
-  Laaksot ja selännelaaksot

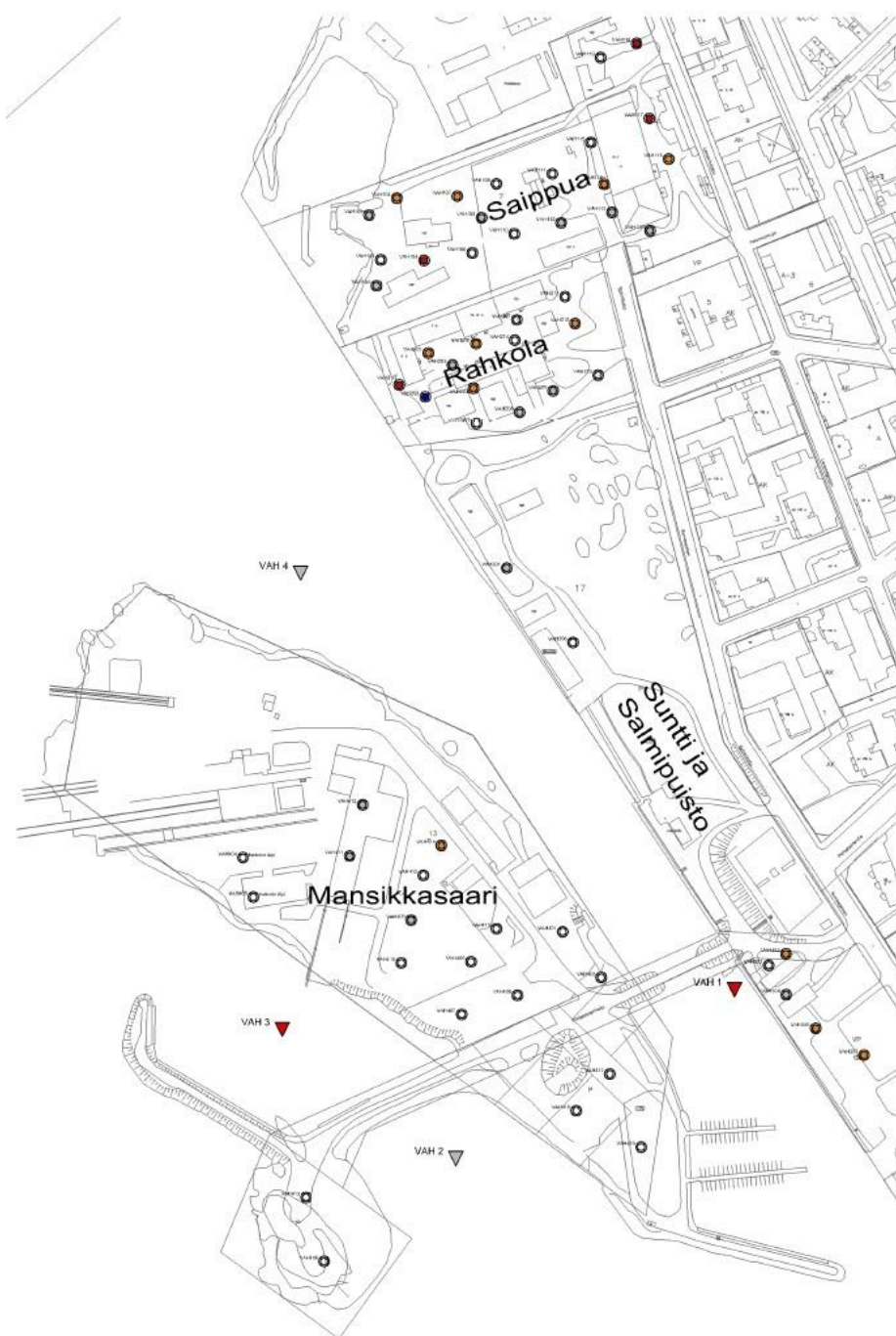


3.1.2 Alueen ympäristötekijät

Palosaaren Salmen ranta-alueet ovat olleet kymmeniä, jopa satoja vuosia teollisen toiminnan vaikutuksen alaisina. Teollinen toiminta on ollut monialaista, lisäksi ranta-alueita on muokattu aikojen kuluessa täyttömailla.

Kaava-alueella sijainneiden teollisten toimintojen vaikutukset näkyvät alueen maaperän osittaisessa pilaantumisessa. Rantojen pengerryksissä käytetyt täyttömaat ovat voineet myös sisältää haitta-aineita. Rannalla toimineen telakan aiheuttama kuormitus näkyy myös edustan merialueen sedimentin kohonneina haitta-ainepitoisuuksina.

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



Kaava-alueelle vuonna 2014 tehtyt ympäristötekniset tutkimukset, tutkimuspisteet.

Alueella toimivan Pättin puhdistamon hajuhaitat alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Pättin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Pättin jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43 asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin

jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on muutettu sakomassojen uuden käsittelyprosessin osalta. Tästä johtuen hajuhaittavaikutukset on arvioitu uudelleen asemakaavaproessin aikana.

3.1.3 Alueen nykytilan kuvaus aluekohtaisesti

(lähtötiedoista on ehdotusvaiheessa poistettu muut kuin uuden asemakaavarajaukseen kuuluvat alueet)

Rahkola

Rakennettu ympäristö

Salmikadun ja Sundin rannan välinen tehdaskiinteistö on rakentunut vaihteittain. Rakennuksissa toimi 1890- luvulta lähtien sianteurastamo, 1910- luvulla kalaverkkotehdas ja päätyi Rahkola Oy:lle, joka valmisti aluksi maataloustyökaluja, myöhemmin myös saranoita ja heloja. Tehdaskiinteistöä laajennettiin voimakkaasti 1930-50-luvuilla, jolloin se sai nykyisen funktionalistisen ilmeensä.

Lisäksi Salmikadun puolella on ilmeisesti 1920-luvulla rakennettu matala puurakenteinen varasto ja tontin lounaiskulmassa kaksi vaatimattomampaa puista varastorakennusta. Eteläsivulla on vielä yksikerroksinen peltihalli 1970- tai 80-luvulta. Valtakunnallisesti arvokkaat tehdasrakennukset edustavat funktionalistisen teollisuusarkkitehtuurin parhaimmistoa Suomessa. Vaihteittainen rakentaminen on antanut rakennuksen eri osille hausalla tavalla persoonallisen ilmeen. Pihatila on erityisen tunnelmallinen. Ympäristön pusikoitumisen seurauksena rakennus jää nykyisin pahasti syrjään sekä Salmikadun, että meren puoleisista näkymistä. Pihapiirin vanha varastorakennus rajaa luontevasti tehdaspihaa ja täydentää siten tuotantorakennusten muodostamaa arvokasta kokonaisuutta. Rakennusten kuntoa, arvoa ja säilytettävyyttä arvioidaan tarkemmin luonnosvaiheessa.

Rahkolan rakennuksien alapohjien ja välipohjien rakenteissa todettiin laajasti kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Todetut pitoisuudet olivat niin korkeita, että pilaantuneilta osin tulee alapohjien ja välipohjien rakenteita purkaa ennen käyttötarkoituksen muuttamista.

Vuonna 2016 pohjanmaan museon inventoinnin päivityksessä alueen rakennuskanta on esitelty ja arvotettu seikkaperäisesti. (Oheismateriaali. 10)

Luonto ja ympäristötekijät

Teollisuuskiinteistö on eteläsivultaan pusikoitunut. Tontilla ei ole juurikaan varttunutta puustoa.

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

Liikenne

Rahkolan tontille ajo tapahtuu Salmikadulta. Tontin pysäköinti tulisi järjestää, niin ettei se häiritse idyllistä rakennusmiljöötä ja jättää tilaa istutusalueille tontilla.

Saippua

Rakennettu ympäristö

Saippuatehdas

Vaasan saippuatehdas aloitti toimintansa alueella 1888.

Vuosisadan vaihteessa yhtiö oli kasvanut maan suurimmaksi saippuatehtaaksi. Tehtaan käytössä oli pitkään kaksi nykypäiviin säilynyttä puumakasiinia Sundin rannalla. Puisten tehdasrakennusten tuhouduttua tulipalossa vuonna 1927 pystytettiin paikalle nykyinen kaksikerroksinen tiilirakennus. Tehdasrakennus on vaasalaisen teollisuushistorian merkkirakennuksia. Se on komea esimerkki 1920-luvun rationaalisesta teollisuusarkkitehtuurista, jolle yksinkertaistetut klassistiset yksityiskohdat antavat luonnetta. Saippuatehdas lopetti toimintansa 1980-luvun lopulla.

Tehdasrakennusta on sen jälkeen vuokrattu mm. taiteilijoiden työtiloiksi. Rakennus on todettu 2016 päivityksessä rakennusinventoinnissa historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi ja sille on esitetty toimenpiteiksi suojelumerkintä asemakaavassa. (Oheismateriaali 10. Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016, Pohjanmaan museo)

Museovirasto on toistuvasti todennut lausunnoissaan, että rakennuksen saa purkaa. Rakennuksen tuoreimman kuntokartoitukset osoittavat rakennuksen heikon kunnon / suurimittakaavaisen kunnostustarpeen.

Saippuatehtaan rakenteista on otettu keväällä 2014 näytteitä, joista määritettiin haitta-aineiden pitoisuuksia. Näytteiden perusteella saippuatehtaan muuttamista herkempään, jopa asuinkäyttöön, voidaan suunnitella. Muuttaminen vaatii kuitenkin lisä tutkimuksia ja haitta-aineiden poistamista rakenteista. Rakennuksessa todettiin aistinvaraisesti sekä näytteenotolla alapohjassa ja välipohjassa öljyvahinkoja, jotka vaativat toimenpiteitä ja tarkempaa tarkastelua ennen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Rakennus todettiin selvityksessä myös muutoin osin huonokuntoiseksi nykyisillään myös osittain vaaralliseksi. (Oheismateriaali 11. Palosaaren Salmi, Rakenteiden haitta-aineselvitykset, Vahanen, 4.2014)

Saippuatehtaasta on tehty Contrian toimesta kuntokartoitus 11.2016. Kuntokartoitus perustuu asiantuntijoiden tekemään aistinvaraiseen havainnointiin sekä Vahanen Oy:n tekemän haitta-aineselvityksen raporttiin sekä rakennuksen suunnitelmien analysointiin. Kuntokartoituksen / selvityksen tulokset esitettiin sekä toimenpiteinä rakennuksen kunnostushankkeessa ja rakennuksen purkuhankkeessa. Selvityksessä todetaan rakennuksen kunnostushankkeen vaativan hyvin laajat toimenpiteet. Selvityksen loppuyhteenvedossa todetaan, että vanhan rakennuksen haitta-ainepitoisuuksien saaminen täysin pois mittavien ja kalliiden kunnostustöiden jälkeen on erittäin epävarmaa. Myös rakennuksen rungon soveltuvuus uuteen käyttötarkoitukseen on erittäin haastavaa ja kallista. Loppuyhteenveto päättyy suosittelemaan rakennuksen purkua. (Oheismateriaali 12. Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016)

Saippuatehtaan kuntoselvitystä tarkennettiin ja täydennettiin Contrian 6.10.2017 tekemällä selvityksellä. Selvityksen sisältö on käsitelty selostuksen sivulla 64. Kuntokartoitus on esitetty asemakaavan oheismateriaalina (Oheismateriaali 13. Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 10.6.2017)

Saippuan asuin- / toimistorakennus

Pohjanmaan museon inventointipäivityksessä todetaan rakennuksesta seuraavaa: Saippuatehtaan uusrenessanssityylinen asuin- ja toimistorakennus valmistui Levoninkadun varteen vuonna 1897. Puolitoistakerroksisen puutalon pihan puolella on viistokulmainen siipirakennus. Kadun puolella on korkea kiviharkoista muurattu kellarikerros. E. Sjöberg piirsi eteläpäätyyn vuonna 1953 pienen pyöreänurkkaisen portinvartijanrakennuksen. Rapatussa tiilirakennuksessa on pulpettikatto. Rakennus muutettiin vuonna 1983 nuorisotilaksi Jerker Bjönin suunnitelman pohjalta. Sen jälkeen se on päästetty

pahoin rapistumaan. Rakennus on todettu uusimmassa inventoinnissa rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi ja esitetty toimenpiteeksi asemakaavallista suojelua. (Oheismateriaali 10. Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016, Pohjanmaan museo)

Tiilitehtaan eteläpään varastorakennus

Tiilisen tehdasrakennuksen eteläpuolella sijaitsee rankorakenteinen varastorakennus, joka rakennettiin tehdasrakennuksen laajennuksen yhteydessä. Vanhat varastot olivat sijainneet laajennusosan paikalla, joten uusi varasto tarvittiin. Rakennus on todettu 2016 päivitetyssä rakennusinventoinnissa historiallisesti arvokkaaksi, mutta sille ei ole osoitettu suojelutoimenpiteitä.

Graniittikiviharkkoperustainen varasto

Yksi tehdastontin vanhimpia rakennuksia oli kaakkoissivulle vuonna 1895 valmistunut varasto. Osittain maan sisälle sijoitetun rakennuksen seinien alaosat on pystytetty järeistä kiviharkoista ja päätykolmiot tiilestä. Rakennus on romahtanut noin kymmenen vuotta sitten. Museovirasto ei 2013 antamassaan lausunnossa vaadi rakennuksen korjaamista. Rakennus on 2016 päivitetyssä rakennusinventoinnissa todettu historiallisesti arvokkaaksi, mutta sille ei ole osoitettu suojelutoimenpiteitä, koska sitä ei enää ole.

Luotsiasema

Luotsiasema Palosaarelle perustettiin jo 1800-luvulla ja uusi hirsirunkoinen luotsiaseman rakennus valmistui vuonna 1900. Luotsiaseman rakennus on säilynyt rungoltaan hyvin alkuperäisenä, joitain muutoksia ulkoasussa on tehty. Rakennukseen myöhemmin liitetty varastokatos on purettu 2000-luvulla.

Museovirasto toteaa luotsiasemasta ja merenkurkun kulttuurihistoriallisesta merkityksestä seuraavaa:

”Meriväylät merimerkkeineen ja luotsiasemineen muodostavat satamien kanssa merkittävän osan rannikon kulttuurimaisemaa. Suomen rannikkoa sivuavat reitit liittyvät osaksi Itämeren verkostoa ja muodostavat huomattavan liikennehistoriallisen kokonaisuuden. Vuosina 1996-2000 Suomenlahdella, Saaristomerellä ja Pohjanlahdella tehdyn inventoinnin pohjalta Museovirasto valikoi 142 tätä verkostoa muodostanutta maamme merkittävää merenkulunrakennusperintökohdetta. Palosaaren Salmen koillisrannalla on valikoimaan sisältyvä luotsitalo korkealla mäellä ja rantaan viettävässä rinteessä aikanaan sen vene- ja reimarivajana toiminut rakennus. Museovirasto on

vuosien varrella toistuvasti tuonut esiin kohteen kulttuurihistoriallisen merkityksen ja suojelutarpeen. Se sisältyy 2009 vahvistettuun RKY-alueeseen. Kulttuurimaiseman kannalta on olennaista vaalia luotsitalon historiallista suhdetta mereen ja rantaviivaan, eli pitää sen alapuolista rinnettä niukasti istutettuna ja rakennettuna, huomioiden entinen reimari- ja venevaja, sekä välttää siihen liittyvän rannan täyttöä. ”

Luotsitalo todetaan 2016 tehdyssä inventoinnissa rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi ja sille ehdotetaan asemakaavallista suojelua.

Rannan makasiinit

Saippuan kiinteistöllä rannan läheisyydessä on kaksi varasto/makasiinirakennusta. Kohteista ei ole aiempia inventointitietoja eikä arvotusta. Rakennukset sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue.

2016 päivitetyssä rakennusinventoinnissa todetaan rakennuksista seuraavaa:

”Varasto/makasiinirakennus on ollut Vaasan Saippuatehtaan omistuksessa ja kuuluu edelleen kiinteistölle. Kiinteistörekisterin mukaan makasiini on rakennettu vuonna 1900, mutta rakennus voi olla myös vanhempi. Rakennus melko lailla nykyistä muotoa vastaavana on nähtävillä 1900-luvun ilmakuvissa. Makasiinirakennusta on muokattu useasti sen historian aikana, mutta erityisesti etelänpuoleinen julkisivu on säilyttänyt piirteitä 1900-luvun alkupuolelta. Rakennus on todettu 2016 päivitetyssä rakennusinventoinnissa historiallisesti arvokkaaksi, mutta sille ei ole osoitettu suojelutoimenpiteitä lähinnä toivottoman huonon kuntonsa vuoksi.”

”Rahkolan vanhemman tehdasrakennuksen suuntaisena, pääty rantaa kohti sijoitettuna on jäljellä osa vanhasta makasiinirakennuksesta. Kiinteistörekisteri antaa rakennukselle rakennusvuodeksi 1900, mutta Vaasan Merimuseon johtajan Unto Lintalan tutkimuksien mukaan rakennus kuuluu laivanvarustaja Wolffin telakka-alueen rakennuksiin ja siten peräisin 1800-luvulta. Rakennuksen rannan puoleinen pää on ilmeisesti toiminut pajana. Karttakuvassa (Kartta 3.) on vielä näkyvissä suurehko rakennuskokonaisuus, mutta tästä on jäljellä enää meren puoleisin osa eli kyseinen pajarakennus. Rakennuskokonaisuus näkyy yhtenäisenä ja hyväkuntoisena 1900-luvun alkupuolen ilmakuvissa ja vielä 1950-luvun ilmakuvassa Rahkolan tehdasalueesta, jolloin makasiini/paja näkyy kuvan taustalla. Rakennus on tunnistettavissa myös vuoden 1893 kartasta. Myös tämä rakennus on ollut Vaasan Saippuatehtaan omistuksessa ja kuuluu edelleen kiinteistölle.”

Rakennukset on molemmat arvotettu historiallisesti arvokkaiksi, mutta niille ei ole esitetty suojelutoimenpiteitä huonon kuntonsa vuoksi.

Tontin pohjoisreunan varastorakennukset

Varastorakennukset muodostivat varsin kiinteään pihapiiriin, josta on säilynyt kaksi L-muotoista puuvarastoa.

2016 päivitetystä inventoinnista todetaan rakennuksista seuraavaa:

”Toinen puurakenteinen varasto-tallirakennus on valmistunut vuonna 1924 K. J. Reiniuksen suunnitelmien mukaan. Ilmeisesti Otto Ekman on suunnitellut rakennukseen muutoksia tai laajennuksen.

Toinen tontin pohjoispään puurakenteinen varastorakennus on valmistunut vuonna 1929 mahdollisesti I. Dahlsin suunnitelmien mukaan. Rakennuksessa on hirsirakenteinen leveämpi osa sekä rankorakenteinen varasto ja lisäksi pieni tiilirunkoinen huone Levoninkadun puoleisessa päätyosassa. ”

Molemmat on rakennukset todettu 2016 tehdyssä inventoinnissa historiallisesti arvokkaiksi, mutta niille ei ole esitetty suojelutoimenpiteitä.

Luonto ja ympäristötekijät

Alue on kauttaaltaan vanhasti hoitamattomuuttaan pusikoitunut.

Tehtyjen ympäristötekniisten tutkimusten perusteella voidaan todeta, että maaperän haitta-ainepitoisuudet edellyttävät kiinteistöllä riskinhallintatoimenpiteitä. Pilaantuneen maaperän aiheuttamat riskit tulevassa käytössä on arvioitava ja toteutettava tarvittavat kunnostustoimenpiteet ennen kiinteistön ottamista kaavanmukaiseen käyttöön.

Liikenne

Tontille on nykyisellään ajoyhteys sekä Salmikadulta, että Wolffintieltä.

Påttin puhdistamo

Rakennettu ympäristö

Påttin puhdistamo on 1971 toimintansa aloittanut jätevedenpuhdistuslaitos. Puhdistamon toimintaa ollaan parhaillaan kehittämässä mm. prosessin hajuhaittojen minimoimiseksi.

Luonto ja ympäristötekijät

Påttin puhdistamon suuri haaste on saada hajuhaitta paremmin hallintaan.

Alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Pättin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Pättin jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43 asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on kuitenkin muutettu ja lisäselvityksiä kaivataan. Pättin puhdistamolla on meneillään mm. sakomassojen siirtoputkikehityshanke, joilla pyritään myös hajuhaitan poistamiseen.

Asemakaavahankkeen aikana Pättin puhdistamon alueelle on tehty seuraavia selvityksiä: Selvityksiä on selostettu asemakaavaluonnosvaiheen ja asemakaavaehdotusvaiheen Vaasan kaupungin laatimissa vastineissa sivuilla 63-65.

Pättin hajuhaittaa on kartoitettu Botnialabin toimesta, 12.2015.

Pättin puhdistamon saneeraussuunnitelma on, Vaasan Vesi, Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Ramboll 1.7.2016

Pättin puhdistamon hajun leviämistä on selvitetty hajun leviämismallinnuksessa, Ramboll, 28.3.2018

Liikenne

Pättin puhdistamo siirtää prosessimassojen kuorma-autoilla Wolffintietä pitkin. Tämä ei kuitenkaan aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Prosessiin liittyvät kuljetukset on kuitenkin jatkossakin syytä järjestää muu liikenne huomioiden.

Varisselän puisto

Varisselän puistosta pieni osa kuuluu asemakaavan muutos alueeseen. Varisselän puisto on asemakaava-alueen osalta sekä liikennejärjestelyiltään, että puistorakenteeltaan hiukan jäsentymätön. Puisto on pääosin hoidettua nurmikkoa ja vähäistä puustoa.

Liikenne

Alue sijoittuu tärkeään rantapuiston liikenteelliseen solmukohtaan. Alueella tulisi pystyä huomioimaan rantareitin jatkuvuus, ajoneuvoliikenne venelaitureille ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen Varisselänkadun ja Wolffintien päätepisteen jäsentäminen merkittäväksi kaupunkikuvalliseksi aiheeksi.

3.1.4 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

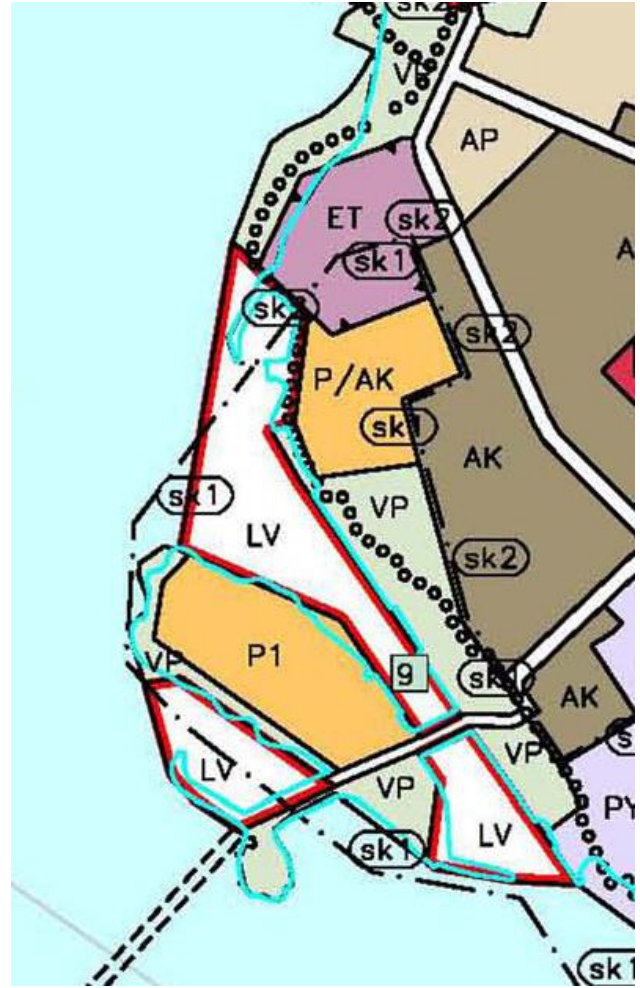
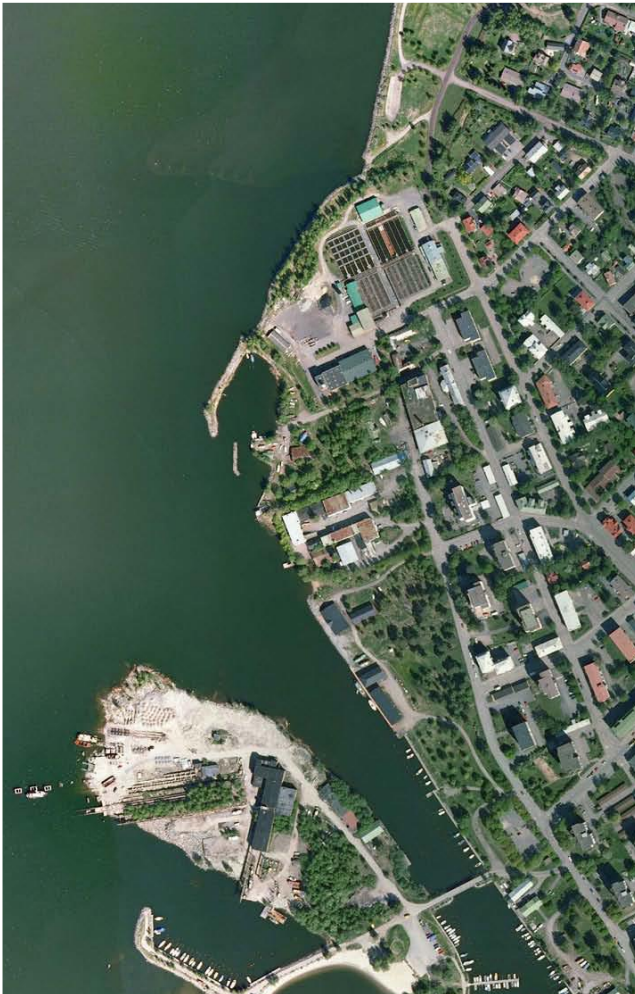
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

Yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa (Pättin puhdistamo) on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja Salmipuiston rantavyöhykkeen korttelialueet on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolle asuminen on esitetty vaihtoehtoisena käyttönä (P/AK). Palosaaren Salmen rantavyöhyke 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).

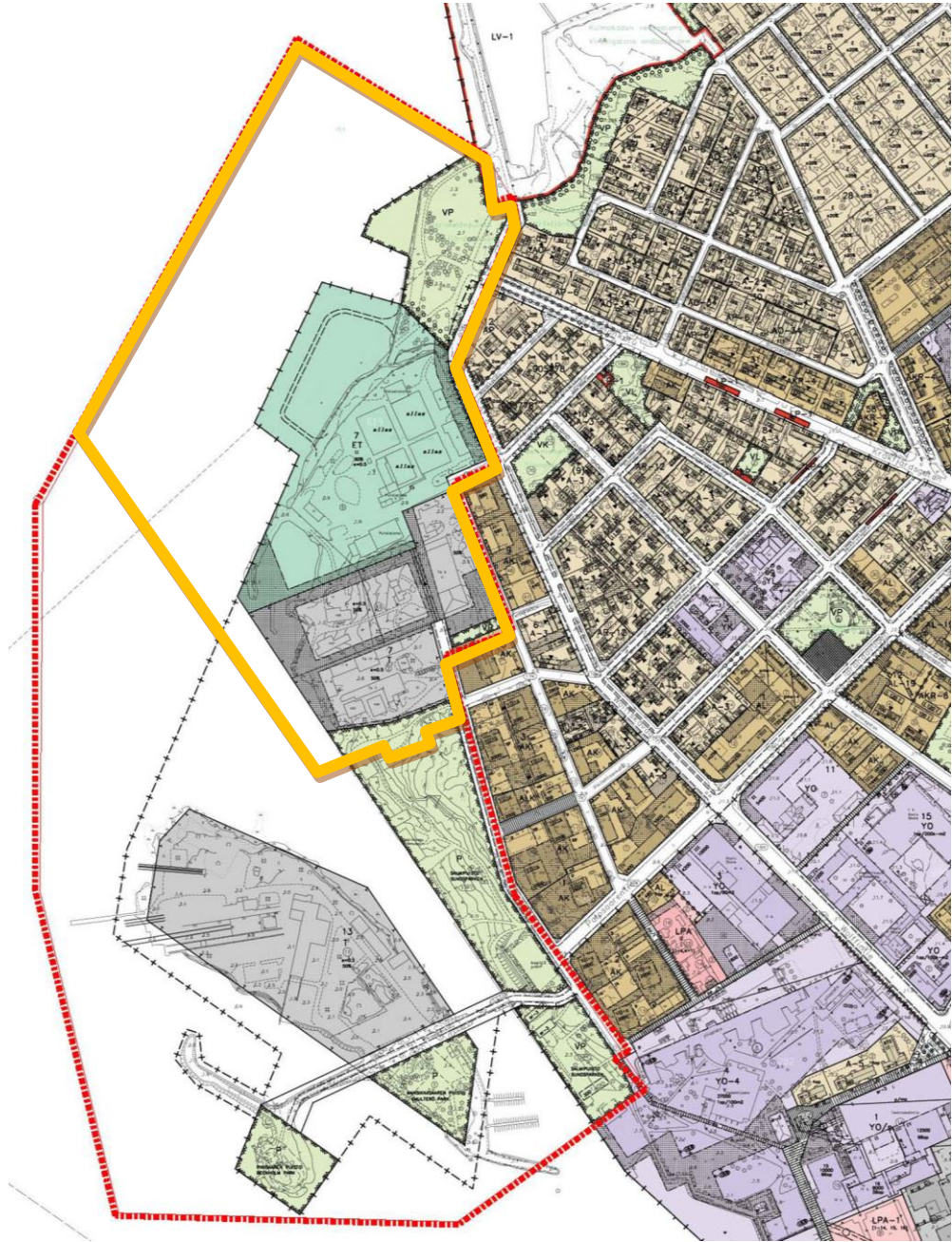
Asemakaavan muutos on ollut esillä vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa. Vaasan kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.5.2013 §271 alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditut asemakaavoituksen käynnistämissopimukset.



Ilmakuva ja Ote- Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat 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



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa uusi ehdotusvaiheen raja (oranssi) ja vanha luonnosvaiheen (punainen) asemakaava raja.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.12.2003.

Rakennusjärjestystä päivitetään parhaillaan.

Tonttijako- ja rekisteri:

Kaava-alueen tonttijako vastaa asemakaavoja ja tonttijaot on merkitty rekisteriin.

Asemakaavan muutosalueen pohjakarttaa päivitetään parhaillaan

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset ja inventoinnit on mainittu kohdassa 1.6

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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.

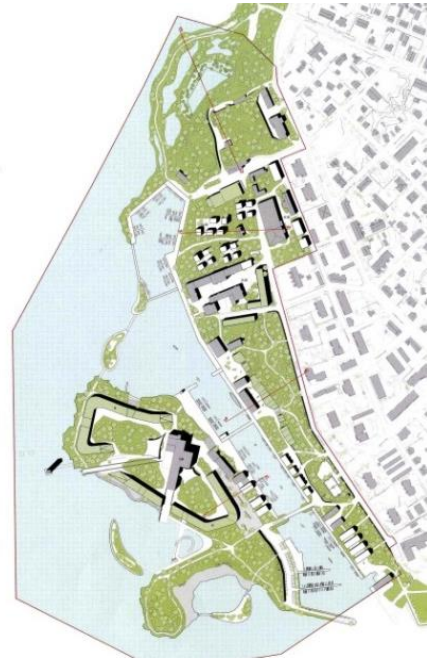
Voittajaehdotusta (Mansikka ja Variksenjalka, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen) on kehitetty palkintolautakunnan esittämien tavoitteiden pohjalta. Alueen asemakaavan muutosta ovat lisäksi hakeneet kaava-alueen yksityiset maanomistajat,

Lemminkäinen Talo Oy sekä Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab.

Palosaaren salmen alueen ideakilpailun ehdotukset



” Strawberry fields forever”



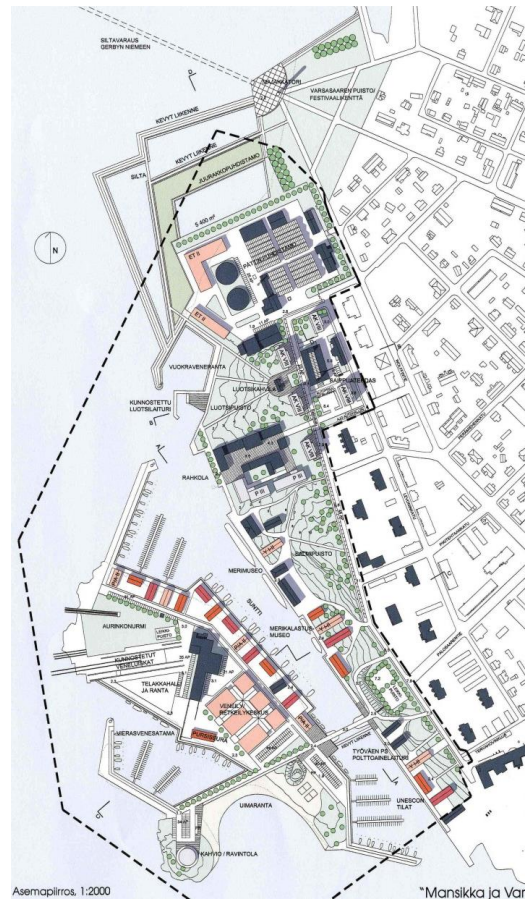
” Kirsikkapuisto ”



” Hiekkaa varpaiden välissä”



"Wave"



"Mansikka ja variksenjalka"

Ideakilpailuun osallistujat ja nimimerkit:

Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen, " Kirsikkapuisto "

Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy, " Hiekkaa varpaiden välissä"

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, " Strawberry fields forever"

Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen Oy,

"Mansikka ja variksenjalka"

Eriksson Arkkitehdit Oy, "Wave"

Palkintolautakunta katsoi yleisarviossaan, että kilpailun taso oli erittäin hyvä ja ehdotukset tarjosivat kilpailutehtävään useita lähtökohdilta erilaisia, huolellisesti tutkittuja

maankäyttöratkaisuja. Kaikki ehdotukset pyrkivät omalla tavallaan eheyttämään ja täydentämään alueen kaupunkikuvaa ja kilpailualueen merellinen ilme osana Palosaaren arvokasta rantavyöhykettä oli kaikissa kilpailuehdotuksissa ymmärretty oikein.

Palkintolautakunta asetti yksimielisesti kilpailussa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen nimimerkillä ” Mansikka ja Variksenjalka ”. Palkintolautakunta katsoi, että ehdotuksessa on luotu luonteva kaupunkirakenteellinen kokonaisuus, jossa kilpailualueen sijainti suhteessa kaupungin keskustaan on hyvin ymmärretty. Kilpailuehdotuksen osa-alueet täydentävät luontevasti kokonaisuutta ja luovat rantavyöhykkeelle mielenkiintoisia pienempiä aluekokonaisuuksia.

Ehdotuksen voiman katsottiin olevan sen luontevuudessa määrittää rakentamisen määrä ja sijainti kaupunkikuvaa selkeyttävällä ja eheyttävällä tavalla. Siinä on erinomaisesti ymmärretty alueen sijoittuminen Vaasan kaupunkirakenteessa. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Kilpailuehdotuksen jatkojalostus

Palkintolautakunta suositteli yksimielisesti, että ehdotus ” Mansikka ja Variksenjalka ” otetaan alueen maankäytön jatkosuunnittelun pohjaksi ja ehdotuksen tekijälle annetaan rooli jatkosuunnittelussa.

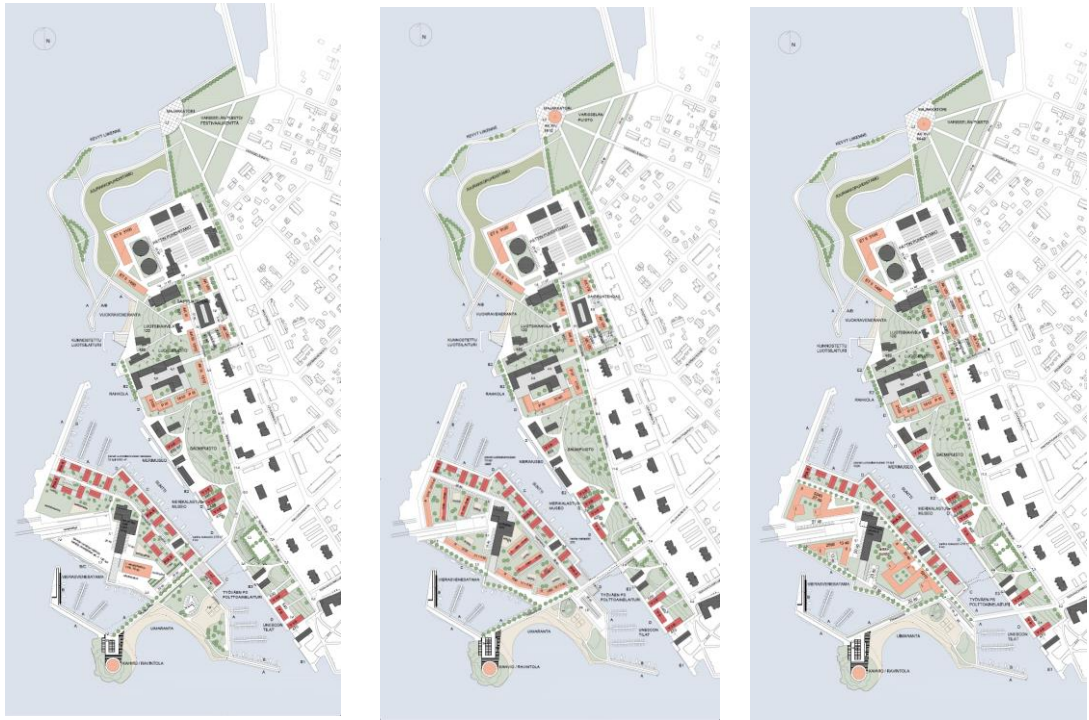
Palkintolautakunta suositteli, että ehdotusta edelleen kehitettäessä otetaan huomioon seuraavat asiat:

1. Mansikkasaaren veneily- ja retkeilykeskuksen roolia tarkistetaan
2. Asumisratkaisujen osuutta arvioidaan ja kehitetään kokonaisuudessa
3. Luotsiaseman asemaa kokonaisuudessa tarkennetaan mm. korkeitten asuinkerrostalojen tarkkaa sijaintia ja rakentamistapaa tarkistaen
4. Pysäköintiratkaisujen perusteet tarkistetaan
5. Pättin alueen ratkaisua tarkistetaan

Palkintolautakunta pitää Palosaaren salmen aluetta kaupungin kehittämisen kannalta tärkeänä alueena ja esittää, että alueen toteutussuunnittelun laatu varmistetaan jatkossa erilaisia kilpailumenettelyjä käyttäen.

Kilpailuehdotuksen jatkojalostus

Arkkitehtuuritoimisto Simo ja Käpy Paavilainen teki kolme lähestymissuunnitelmää, josta yksi valittiin kertaalleen täsmennettäväksi.



Simo ja Käpy Paavilaisen kolme lähestymissuunnitelmaa



Simo ja Käpy Paavilaisen jatkokehitelty lähestymissuunnitelmien havainnekuva

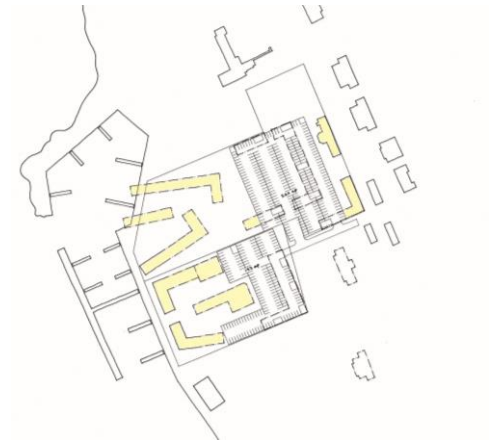


Simo ja Käpy Paavilaisen jatkokehityltä lähestymissuunnitelmien havainnekuvat



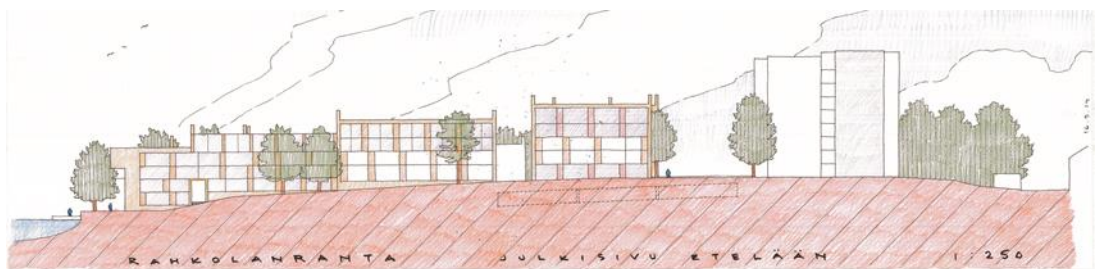
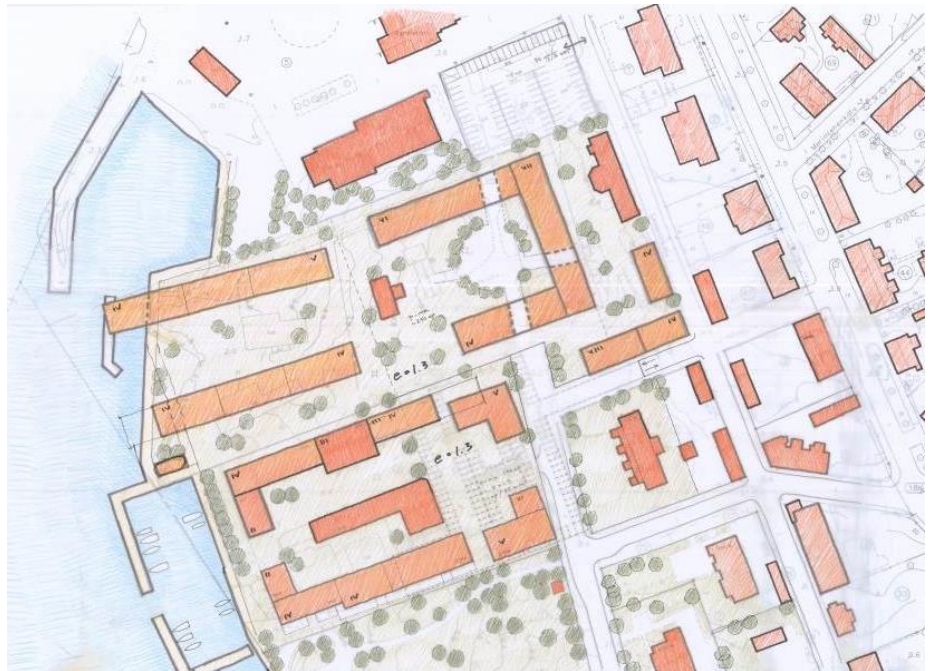
Saippuanrannan ja Rahkolan omistajat teettivät tontin kehityssuunnitelmia
Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljasella

Saippuanrannan ja Rahkolan tontinkehityssuunnitelmia:



Saippuanrannan ja Rahkolan tonttien kehityksestä on käyty useampia neuvotteluita
Kaavoituksen, kiinteistötoimen ja tontin sekä kiinteistöjen omistajatahon kanssa.

Jatkokehiteltäviä lähestymissuunnitelmia Saippuanrannan ja Rahkolan tonteista:



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on esitelty Vaasan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2012,2013 ja 2014. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki 4.9.2012 hanketta koskeneen kaavoituspäätöksen.

Hankkeen vireille tulosta on ilmoitettu 19.11- 3.12.2012 osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Kaupungin ao. viranomaiset ja lautakunnat sekä laitokset
- Pelastuslaitos
- Vaasan Vesi Oy, Vaasan Sähkö Oy ja Anvia Oy
- Eteläpohjanmaan Ely-keskus
- Länsi- ja sisäsuomen aluehallintovirasto
- Pohjanmaan maakuntaliitto
- Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Palosaaren asukasyhdistys
- Länsisuomen sotilasläänin esikunta
- Posti

4.3.2 Vireille tulo

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.11.-20.12.2013.

Hankkeen lähtökohdista ja toteutuksesta on käyty useita neuvotteluja mm. Kuntatekniikan sekä Kiinteistötoimen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty mm. osallisten ja selvitystarpeiden osalta viranomaisneuvottelussa sovitulta pohjalta.

Asemakaavaluonnokset hyväksytetään kaupungin hallituksen suunnittelujaostossa keväällä 2015 ja asetettiin 10.3.-15.4.2015 nähtäville yhdessä päivitetyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Yleisötilaisuus Draamasalissa 11.3.2015

Esittelytilaisuus Palosaaren asukasyhdistys 30.3.2016

Luonnoksista ja niistä annetuista palautteista käytiin neuvotteluita kaupungin viranomaisten kesken alkuvuodesta 2015.

Asemakaavarajausta on muutettu

Ehdotus viedään Rahkolan ja Saippuan alueiden osalta eteenpäin.

Asemakaava ehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.11.2016 ja ollut julkisesti nähtävillä 17.1 - 17.2.2017 välisen ajan.

Asemakaavaehdotuksesta on pidetty yleisötilaisuus 25.1.2017

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisella tavalla.

Asemakaavaluonnoksesta on pidetty työneuvottelu Ely.keskuksen kanssa, 10.10.2015

Asemakaava-ehdotuksesta on pidetty viranomaisneuvottelu, 5.5.2017

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alue muodostuisi aktiiviseksi osaksi kaupunginrantaa kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.11-20.12.2013 välisen ajan mielipiteiden esittämistä varten. Nähtävillä olon aikana hankkeesta ja alueen

käytöstä ovat antaneet mielipiteensä: Palosaaren asukasyhdistys, Länsisuomen sotilasläänin esikunta, Aoy Vaasan Albatrossi, Aoy Vaasan Salmihovi sekä Kulmakatu 2 asukkaat. Ely- keskuksen kanssa on käyty OAS: vaiheen viranomaisneuvottelu.

Yhteenveto OAS vaiheen mielipiteistä:

Palosaaren asukasyhdistys haluaa painottaa seuraavia asioita kaavamuutoksen toteuttamisessa:

- vältetään rakentamasta ns. Rahkolan alueelle korkeita kerrostaloja peittämään näköalaa
- nykyiset itäisen rannan puistot tulee säilyttää puistoalueina
- Mansikkasaari tulee kaavoittaa pääosin yleiseksi virkistysalueeksi
- yliopiston ja muiden tahojen energiaklusterinäyttely-hanke Mansikkasaareen on hyvä idea

Länsisuomen sotilasesikunta esittää mielipiteessään seuraavien lisäysten kirjaaminen asemakaavamääräyksiin:

"yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto pääesikunnalta. Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituksessa käytössä

oleviin alueisiin." Puolustusvoimien virallisen kannan tuulivoimarakentamiseen antaa Pääesikunnan operatiivinen osasto. Puolustusvoimien kaapelilinjat rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien kaapelilinjat, Mahdollisten kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin, vähintään viisi (5) työpäivää ennen aiottua rakentamista.

Aoy Vaasan Albatrossi esittää mielipiteessään seuraavaa:

"Asemakaavamuutoksen pohjana olevassa Käpy ja Simo Paavilaisen Mansikka ja Variksenjalka suunnitelmassa on k.o. ranta-alueelle (Salmikadun rannan puolelle ns. Rahkolan, sekä saippuatehtaan alueelle) merkitty korkeita kerrosasuintaloja. Yhtiömme asukkaat ja osakkeenomistajat vastustavat jyrkästi niiden rakentamisen sallimista seuraavin perustein:

I. Puistomaisuus

Alueen suunnittelun tavoitteeksi on kirjattu kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti

korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alue muodostuisi aktiiviseksi osaksi kaupungin rantavyöhykettä kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

Korkeat asuinkerrostalot eivät tuohon puistomaisemaan sovi. "Miksi kerrostalot piti tälle alueelle sovittaa?" ihmetteli myös arkkitehti Paavilainen esitellessään voittajaehdotustaan ja antoi siten ymmärtää, että arkkitehtonisesti sijoitus oli perin sopimaton.

2. Asukkaiden tasapuolinen kohtelu

Sallimalla korkeiden asuinkerrostalojen rakentaminen alueelle suositetaan niiden rakentajia alueen taakse jäävien kerrostalojen asukkaiden kustannuksella. On ilmeistä, että rantaan rakennettavien talojen hintataso muodostuu varsin korkeaksi maisemaedun ansiosta, joten rakentaja saa sitä suuremman "ansiottoman" hyödyn mitä korkeammiksi talot voidaan tehdä. Samalla alueen taakse jäävien talojen arvo laskee maiseman muuttuessa betoniseinäiseksi. Kiinteistövälittäjien arvion mukaan kyse on merkittävästä arvon muutoksesta. Siis kohdellaanko näin ranta-alueen asuintalojen rakentajia ja Salmikadun toisella puolella olevia vanhoja asukkaita sekä uudistalojen rakentajia tasapuolisesti? Mielestämme tasapuolisuus edellyttäisi maisemallisten arvojen takaamista ja säilyttämistä myös Salmikadun mantereen puoleiselle osan asukkaille."

Aoy Vaasan Salmihovi toteavat mielipiteessään, että Vaasan Salmihovi oy:n asukkaat ovat yhtiökokouksessaan 9.12.2013 keskustelleet salmen alueen asemakaavamuutoksesta. Yksimielisenä kannanottona he esittävät seuraavaa: Suunnitelman lähtökohtana on säilyttää Salmipuisto puistomaisena kokonaisuutena. Alue on historiallisesti rikas kulttuuriympäristö.

Salmipuistoon ei tulisi myöskään tehdä lisärakennuksia, koska tällöinpuiston merellinen yhteys menetetään. Nykyisessä asemakaavassa Palosaaren salmen rantavyöhyke sekä Mansikkasaaren länsi ja etelä osa, ovat puisto ja vene satama- alueita.

Heidän mielipiteensä on, että salmen alueesta ei tulisi tehdä kaupunkimiljöötä vaan puistomainen.

Kulmakatu 2 asukkaat esittävät mielipiteessään, että asemakaavan katulinjaus (Kulmakatu) muutettaisiin nykyisen rakennetun tien linjan mukaisesti.

Viranomaisneuvottelu

Palosaaren salmen alueen asemakaavanmuutoksen pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.10.2013.

Ely-keskus esitti, että OAS:n osallistuja listaa täydennetään Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksella ja listaan lisätään Aluehallintovirasto ja Puolustusvoimat alueella tai sen läheisyydessä mahdollisesti olevien tietoverkkoyhteyksien johdosta.

Ely-keskuksen ja Museoviraston toimesta esitettiin, että rakennushistoriallisia selvityksiä täydennetään erillisarvioinnilla tai asemakaavan muutoksen selostuksessa siten, että arvottaminen ja tulevat suojeluesitykset vastaavat niitä edellytyksiä, jotka on lueteltu Laissa rakennusperinnön suojelusta. Lisäksi esitettiin, että selostuksessa arvioitaisiin Mansikkasaaren liikenteen ja pysäköinnin vaikutukset maankäyttöön sekä alueen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Asemakaavahankkeen merkittävyyden johdosta katsottiin, että hankkeesta järjestetään julkisen nähtävillä olon jälkeen toinen viranomaisneuvottelu.

Hankkeen tavoitteista ja vaikutuksista keskusteltiin ja esitettiin yhteenvetona seuraavaa:

Museovirasto:

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

Rakennussuojeluasioissa vastaavana viranomaisena toimii meriarkeologisen intressin ja vireillä olevien suojeluasioiden johdosta museovirasto.

Museovirasto on antanut kilpailuehdotuksista sekä laaditusta kehitysvaihtoehdosta lausunnon, jossa otetaan kantaa Mansikkasaaren sekä Salmikadun alueen rakennustapaan ja massoiteluun.

Erityistä valtakunnallista intressiä katsotaan olevan seuraavilla rakennuksilla ja laitteilla: alueen säilyneet makasiinirakennukset, Saippuan konttorirakennus, Luotsitalo, Rahkola funktionalistiset teollisuusrakennukset, Meriteollisuuden telakkarakennus ja siihen liittyvät kiinteät rakenteet.

Asemakaavan valmistelussa on arvioitava vielä rannan reimarivaraston ja venevajan arvo osana kokonaisuutta.

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus(Liikenne):

Asemakaavan selostuksessa on arvioitava alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt suhteessa esitettyyn rakentamiseen ja toteutuksessa varmistettava poistumisteiden riittävyys. Erityisolosuhteiden johdosta jatkuvassa käytössä olevat pysäköintipaikat tulisi toteuttaa katettuina. Vaskiluodon yhteystarve tulisi huomioida ja arvioida hankkeen

yhteydessä. Huviveneiden laituri-, säilytys- yms. järjestelyt on arvioitava suhteessa muuhun toimintaan sekä mahdollinen raskas liikenne.

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus (ympäristö/vesihuolto)

selostuksessa esitettävä vesi ja viemärihuollon toteutus ja hulevesien käsittely arvioitava Päättin tulevaisuus alueellisen jätevesihuollon osana

Päättin sakoputken sijoittamiseen vesialueelle sisältyy merkittäviä riskejä, jotka tulee selvittää asemakaavan ja/tai ympäristöluvan yhteydessä

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus (ympäristö/alueidenkäyttö)

Ohjaava kaava on maakuntakaava

Kaavoittaessa uutta asutusta Päättin puhdistamon viereen tulisi selvittää puhdistamon ympäristöhaitat (mm hajuhaittoja) ja mitkä ovat ne toimenpiteet haittojen minimoimiseksi, jotka edellytetään uuden asutuksen osoittamiseksi. Kaavan taustalla on hieno kilpailutulos, jota tulisi pyrkiä toteuttamaan. Kilpailun arvostelupöytäkirjassa moititaan suunnitelmaa ilmeeltään vanhahtavaksi. Suunnitelman inspiraationa on todennäköisesti pohjoismainen klassismi (varsinkin Sundin rantojen kohdalla), niin kuin myös vieressä olevan yliopiston rakennuksissa on. Suunnitelma toteuttaa näin ollen hyvin Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden erikoistavoitetta, joka kuuluu: "Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen."

Asemakaavaan voidaan esim. siltojen yhteyteen lisätä määräys jossa edellytetään EL Yn tai museoviraston lausuntoa ennen rakennuslupaa.

Kulttuuriympäristön selvityksestä: kaavamateriaalin mukana tulisi olla kartta, jossa eri kohteet. Kohteista tulisi löytyä inventointitiedot ja arvotus. Rakennusperinneselvitys vuodelta 2000 on jo vanhentunut mikä tulee arviointiin – selvityksessä vuodelta 2008 on taas erilainen arvotus verrattuna selvitykseen v. 2000. Arvotuksesta tulisi myös käydä ilmi ketkä arvottavat, tulisi olla enemmän kuin 1 henkilö.

EL Yn luonnonsuojeluryhmä toteaa luontoselvityksestä: Liito-oravakartoitus on suoritettu varsin myöhään, mutta alueen luonne huomioon ottaen sitä voidaan pitää riittävänä. Osaselvitykset ja niissä käytetyt selvitysmenetelmät ovat myös riittäviä. Kaiken kaikkiaan selvitysten riittävydestä ja niistä tehdyistä johtopäätelmistä ei ole huomautettavaa.

Alueen kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi voidaan asemakaavassa edellyttää rakennus- ja kunnallisteknisten kohteiden osalta lausuntomenettelyä.

Kokouksessa pohdittiin seuraavaa liittyen alueen jatkosuunnitteluun:

Katariina Rauhala kertoi, että alueen Pima-ohjelma on parhaillaan valmisteilla ja sen pohjalta tehtävä selvitys käynnistyy vuodenvaihteessa. Selvityksessä täydennetään Mansikkasaarella jo tehtyjä selvityksiä ja laajennetaan ne koskemaan tarvittavilta osin kiinteitä rakennusosia ja vesialuetta, josta otetaan täyttö- ja ruoppaustöiden edellyttämät sedimenttinäytteet. Lisäksi yksityisten maanomistajien kanssa sovitaan erikseen heitä koskevasta pima-selvityksestä. Asemakaavoitusta ja jatkotoimia varten on tarkoitus laatia koko aluetta koskeva yhtenäinen ja vertailukelpoinen selvitys ja toimenpideohjelma, josta voidaan arvioida myös mahdollisesti tarvittavien maanparannustöiden kustannukset.

Alueen hajuselvityksen osalta todettiin, että selvitys voidaan tehdä vasta Pättin puhdistamoa koskevien toimenpiteiden jälkeen. Asemakaavan muutos ja mahdolliset sopimukset tulee laatia siten, että käyttötarkoituksen muutoksiin ja mahdolliseen asuntorakentamiseen voidaan ryhtyä vasta hajuselvityksen tulosten pohjalta.

Päätettiin, että seuraava varsinainen viranomaisneuvottelu järjestetään julkisen nähtävillä olon jälkeen, mutta haketta voidaan käsitellä valmistelun aikana erillisissä kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen työkokouksissa.

4.5 Asemakaavaluonnokset

4.5.1 Asemakaavaluonnosten sisältö

(Koskien ehdotusvaiheen asemakaavarajausta)

Asemakaavaluonnoksen taustalla on ideakilpailun ratkaisun jatkojalostustyö, mutta myös Rahkolan ja Saippuanrannan erikseen teettämät suunnitelmat.

Selkeimmät erot ideakilpailun jatkojalostustyöhön ovatkin Rahkolan ja etenkin Saippuanrannan asuntorakentamisessa ja mm. Varisselän yksittäisessä maamerkkiratkaisussa. Saippuan ja Rahkolan jatkosuunnitelmien katsottiin muodostavan miellyttävä mittakaavaista, kaupunkimaisempaa ja paremmin kulttuurihistorialliseen maisemaan sopivaa ympäristöä kuin jatkojalostustyössä esitetyt tornitalot ja otettiin täten asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Varisselänpuiston jatkojalostustyössä esitetty tornitalo on kevennetty majakkamaamerkiksi, jossa voi olla rantapuistoa palveleva kahvila, joka on lähempänä ideakilpailun voittotyössä esitettyä maamerkkiajatusta.

Asemakaavaluonnoksia valmistellaan 2. Kahden luonnoksen esittämisellä pyritään saamaan aikaan vuorovaikutteisempi suunnitteluprosessi, jonka toivotaan johtavan laajempaan asioiden prosessointiin ja lopulta parempaan ja monipuolisemmin tutkittuun lopputulokseen.

Asemakaan eroavuudet on esitetty kahteen eri karttaan, mutta ne eivät ole asiasisällöltään varsinaisessa riippuvuussuhteessa toisiinsa, joten kutakin eroavaa asiaa voidaan tarkastella erikseen vaihtoehtona, jota voisi yhdistää kumpaankin piirrettyyn luonnosvaihtoehtoon sen muilta osin.

Asemakaavaluonnokset eroavat toisistaan ainoastaan Saippuanrannan tontista esitettyjen kahden eri variaation osalta.

Asemakaavaluonnoksen esittely alueittain: (Koskien uutta asemakaavarajasta)

Rahkola / Saippua

Asemakaavaluonnoksissa mahdollistetaan uusi rannan läheinen ympäristön huomioiva asuinrakentaminen Saippuan ja Rahkolan tonteilla. Ratkaisu perustuu kohtisuoraan rantaan suunnattuihin korkeussuunnassa polveileviin rakennusmassoihin, jotka pyrkivät luomaan suojaisia ja tunnelmallisia pihatiloja.

Asuinkerrostalojen korttelialue "Saippuaranta" 17-7-8 AK/s

Saippuarannan vanhasta teollisuustontista muodostetaan yksi iso asuinrakennusten tontti. Luonnokset (Ve 1) ja (Ve2) eroavat toisistaan suhtautumisellaan vanhaan Saippuatehtaaseen. Luonnoksessa Ve 2 rakennusmassat on sijoitettu tontille niin, että vanha Saippuatehdasrakennus voi säilyä. Luonnos vaihtoehdossa Ve 1 esitetään Saippuatehtaan tilalle / päälle uutta rakennusmassaa.

Molemmissa luonnoksissa esitetään tontin kooksi 19400 m² ja rakennusoikeudeksi tehokkuuslukua $e=1.3$ eli noin. 25200 k-m²:ä. Luonnoksessa on esitetty, että suojeltaviksi merkityt rakennukset saavat ylittää tämän rakennusoikeuden, mutta kuitenkin korkeintaan 10% kokonaisrakennusoikeudesta. Tämän on tarkoitus luoda kannuste mm. Ve2 esitettyyn Saippuatehtaan säilyttämiseen. Saippuatehtaan säilyttämisen takana on ajatus kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilymisestä esteettisenä ja kulttuurihistoriallisena arvona osana uutta rakentamista, mutta myös mahdollistaa nykyisen kaltaisen toiminnan säilyminen ja jatkuminen tuoden asuinalueelle toiminnallista ja kulttuurista monikerroksisuutta.

Suojellut rakennukset tontilla:

Kulttuurihistoriallisten selvitysten ja Museoviraston lausuntojen pohjalta suojelua on esitetty seuraaviin rakennuksiin:

Ve1 ja Ve2

Luotsitalo sr 3.

Saippuatehtaan toimisto / asuintalo sr 3.

Tiilistä Saippuatehdasta ei esitetä suojeltavaksi erillisellä rakennussuojelumerkinnällä, vaikka rakennuksella nähdään olevan paikallisen rakennushistoriallisen arvonsa lisäksi mahdollisuudet toimia asuinalueen elävänä ja ihmisiä yhdistävänä monitoimitilana. Saippuatehdas voisi tarjota varasto-, toimitila- ja harrastetiloja myös alueen ulkopuolisille.

Luonnoksissa suojeltavien rakennusten kerrosala on noin.900 k-m²

Rakennusten kuntoa ja rakennushistoriallista arviointia tullaan täydentämään luonnosvaiheessa.

Molempien asemakaavaluonnosten ratkaisu perustuu kohtisuoraan rantaan suunnattuihin korkeussuunnassa polveileviin rakennusmassoihin, jotka pyrkivät luomaan suojaisia ja tunnelmallisia pihatiloja, jotka liittyvät johdonmukaisesti julkiseen rantapuistoon.

Asumisen yhteydessä saa olla 15 % liike- / toimitilarakentamista. Pysäköinti järjestetään maanalaisella pysäköintilaitoksella tai osittain pysäköintitalossa.

Asuinkerrostalojen korttelialue "Rahkola" 17-7-9 AK/s

Tontin koko on 9600 m². Tontin rakennusoikeudeksi on esitetty tehokkuuslukua $e=1.3$ eli 12480 k-m². Suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2850 k-m².

Luonnoksessa on esitetty, että suojeltaviksi merkityt rakennukset saavat ylittää tämän rakennusoikeuden, mutta kuitenkin korkeintaan 10% kokonaisrakennusoikeudesta.

Asemakaavaluonnoksien ratkaisu perustuu kohtisuoraan rantaan suunnattuihin korkeussuunnassa polveileviin rakennusmassoihin, jotka pyrkivät luomaan suojaisia ja tunnelmallisia pihatiloja, jotka liittyvät johdonmukaisesti julkiseen rantapuistoon.

Asumisen yhteydessä saa olla 15 % liike- / toimitilarakentamista. Pysäköinti järjestetään maanalaisella pysäköintilaitoksella.

Venesatamatoimintojen korttelialue , LV/s-1

Rahkolan ja Saippuaranta kortteleiden eteen on esitetty venesatamatoimintojen korttelialue, jolla tulee huomioida ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Alueelle saa sijoittaa veneilyyn ja merenrantatoimintoihin liittyviä laitureita ja rakenteita. Alueella saa sijoittaa Rahkolan ja Saippuarannan kortteleiden venepaikkoja.

Korttelialueesta voi halutessa muodostaa myös erillisen yksityisen venesatamatoimintoihin keskittyvän yhtiön tai toiminta voi olla myös kaupungin ylläpitämää.

Pättin puhdistamo

Pättin puhdistamon tonttia muotoillaan ja laajennetaan hiukan pohjoiseen. Pättin puhdistamon pohjoispuolelle syntyy 3,6 ha uutta puistoa, joka muodostuu ekologisesti vettä puhdistavista ja veden lämpötilaa tasaavista vesi- /kosteikkoalustoista.

Varisselänpuisto

Varisselänpuistoon Varisselänkadun, Wolffintien ja Kapteenikadun kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaamispisteeseen luodaan Varisselän puiston ”sisäänkäyntiaukio”. Puistoaukio toimii kohtaamis- ja tapahtumapaikkana sekä puiston kiinnekohtana. Aukiolle on mahdollista rakentaa majakka-aiheinen maisemallinen elementti, joka voi toimia myös näköalapaikkana ja jossa voi toimia pieni puistoa palveleva kahvilarakennus. Puistoon esitetään katualueet nykyisten kulkureittien mukaisesti, mutta niin, että niiden toteuttaminen normaalien katuleikkausten mukaisesti onnistuu.

Asemakaavaluonnosten vaikutukset

Yhteenvetona

Lisärakentaminen ei olennaisesti vaaranna tai heikennä luontoympäristöä tai alueen eläimistön elinympäristöä. Alueen lisärakentamisella saatetaan asuin ja virkistyskäyttöön myös huonosti tai ei ollenkaan soveltuvia alueita. Kaava-alueella käyttöön otettavat nykyiset teollisuusalueet saattavat arvokkaan rantaympäristön asukkaiden ja vierailijoiden asuin ja virkistyskäyttöön julkisten kulkuyhteyksien, ranta-alueiden ja virkistystoimintojen painottamisen vuoksi. Kuntatekniikka ei pidä kaava-alueen lisärakentamisen liikenteellistä kuormitusta alueelle ongelmallisena.

Kunnallistekniset kustannukset

Alueen kunnallistekniset kustannukset ovat kuntatekniikan laskelmien mukaan noin. 4.7. Alueen rakennusoikeuden kautta saatavien tulojen arviointi on kesken.

Toteuttamisen ja jatkosuunnittelun tavoitteet ja riskit

Vaasan kaupungin omistamien maa-alueiden osalta on tavoiteltavaa edetä suunnittelukilpailukäytäntöjä hyödyntäen, jonka avulla saadaan alueelle riittävän korkeatasoisia ja toteuttamiskelpoisia hankkeita ja toteuttajatahoja. Asemakaavan ratkaisut vaativat innovatiivista rakennus ja hankesuunnittelua.

yksityisten tonttien osalta on syytä edetä hankekaavakäytäntöä mukaillen, kehittäen asemakaavan valmisteluvaiheessa toteutukseen pyrkiviä suunnitelmia varmistaen näin ollen sekä asemakaavan sopivuuden sekä toteuttamisen realistisuuden.

Påttin jätevedenpuhdistamon hajuhaittojen ratkaiseminen on olennaisessa osassa kaavahanketta. Jotta kaava voidaan toteuttaa tavoitteiden mukaisesti (asuntorakentaminen), on hajuhaittoihin löydyttävä prosessin aikana (ennen julkista nähtävillä oloa) ratkaisu.

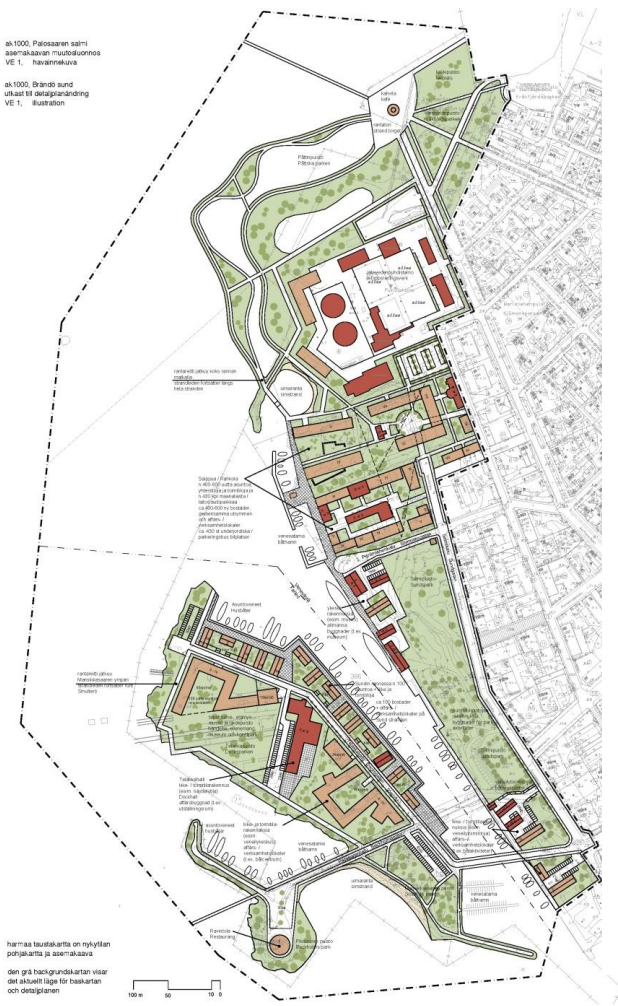
Luonnos, Ve1



Luonnos, Ve2



Luonnos, Ve1



Luonnos, Ve2



Näkymiä salmesta, Simo ja Käpy Paavilainen



Havainnekuva luonnoksen Ve 1 mukaisesta tilanteesta

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus)

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.3.-15.4.2015 ja siitä on esitetty seuraavat mielipiteet ja annettu seuraavat lausunnot, jotka koskevat ehdotusvaiheen asemakaavarajausta:

mielipiteet:

As Oy Albatrossi:

Esittää sallittavien rakennusten määrän ja korkeuden vähentämistä puoleen esitetystä sekä Rahkolan, että Saippuan tonteilla erityisesti merinäköalojen ja maisemallisten syiden vuoksi. He ehdottavat Saippuan alueen kerrostalojen sommittelemista limitetysti kuten nykyinen Salmikadun rakentaminen. He esittävät, että heidän talonsa viereen sijoitetaan vain yksi talo ja sekin toteuttamiseksi välittömästi Levoninkadun varteen. Näin sijoitettuna kerroskorkeudella ei heille ole enää merkitystä. He ovat myös huolissaan Saippuan ja Rahkolan maanalaisen pysäköinnin aiheuttamista liikenteellisistä haitoista. He ehdottavat maanalaisen pysäköinnin sisäänajon sijoittamista Pättin puhdistamon ja Saippuan puisen

konttorirakennuksen väliin, jolloin pääosa pysäköintiliikenteestä voisi ohjautua väljemmälle Wolffintielle.

A:

Palosaari kaipaa hänen mukaansa rohkeita suunnitelmia, että asukasluku saataisiin nousuun ja palvelut pysymään vähintään nykyisellään. Varsinkin lapsiperheille tarkoitettuja asuntoja kaivataan, että palosaarenkoulu säilyisi (on jo vaarassa). Hänen mukaansa Mansikkasaari on vähän rakennettuna kaupungille taloudellinen rasitus ja kyseenalaistaa veneily-, yliopisto- ja ravintola- / kahvilapalveluiden toimivuuden alueella. Mansikkasaaren eteläpään hän ehdottaa kehitettävän puistona ja autottomana ja sillan hän ehdottaa siirrettäväksi Perämiehenkadun jatkeeksi.

Aoy Salmikatu 15:

He pitävät Saippuan ja Rahkolan 400-600 asunnon rakentamista ylimitoitettuna ja liian raskaana rakentamisena. He ehdottavat liikenteen ohjausta alueelle Wolffintien kautta, kysyvät mihin autot pysäköidään jatkossa, kun kadut täyttyvät mm. opiskelijoiden autoista Pikitehtaankadulle saakka.

Heidän mukaansa Salmipuiston rannat yliopistoon saakka tulisi säilyttää nykyisellään ilman lisärakentamista. Heitä arveluttaa Pätin puhdistamon läheisyyteen esitetty uimaranta.

Asunto oy Salmipuisto 3:

Heidän mielestään Saippuan ja Rahkolaan suunniteltu rakennustehokkuus ja asuntojenmäärä on liian suuri. Tämä voi heidän mukaansa aiheuttaa liikenteellisiä ongelmia ja vaaratilanteita alueella. Heidän mukaansa rakennusten pitäisi olla vain 2-4 kerroksisia, joka jättäisi avaruutta alueelle. Asuntojen pitäisi vastata heidän mukaansa nykypäivän vaatimuksiin perheasuntoina tarpeellisine neliömäärineen. Palosaarelle on viimeaikoina rakennettu heidän mukaansa liian pieniä asuntoja. Ranta pitäisi heidän mukaansa jättää vapaasti kuljettavaksi alueeksi. Myös alueen poikki pitäisi olla heidän mukaansa kulku rantaan. Liikennettä ei heidän mukaansa saa missään tapauksessa johtaa Salmikatua pitkin. Salmikatu on nykyin jo ahdas johtuen autojen pysäköinnistä Salmikadulle.

Varisselän puiston lähiasukkaat ovat toistuvasti tuoneet esiin puiston liikennekäyttämiseen liittyvät epäkohdat. Puiston liikenneväylillä ajetaan liian suurilla nopeuksilla sekä autoilla, että mopoilla vaarantaen näin puiston käyttäjien turvallisuuden ja puiston lähinaapurien asumismukavuutta mm. melu ja pölyhaitalla. Varisselän puiston naapuruston kiinteistö on vastustanut nykyisen tontinosansa esittämistä puistona. Nykyisellään kyseinen tontinosa on asemakaavassa katualuetta.

Palosaaren asukasyhdistys

Asukasyhdistys keskittyy mielipiteessään lähes yksinomaan Mansikkasaareen, mutta toteaa myös, että asukkaiden virkistysalueen osoittaminen Mansikkasaaresta tekee mahdolliseksi sen ja on edellytys sille, että mantereen puolelle voidaan lisätä asuntorakentamista nykyisestä. He myös katsovat, että liikenneratkaisuja on tutkittava ja suunniteltava koko lähialueen, ei vain uuden kaava-alueen osalta. Sen osana tulisi tarkastella yliopisto- ja ammattikorkeakoulualueen pysäköintiä kokonaisvaltaisesti.

Draamasalissa 11.3.2015 pidetyn yleisötilaisuuden mielipiteitä:

Yleisötilaisuuteen osallistui noin 60 asukasta.

Luonnosvaihtoehdoista todettiin seuraavaa ehdotuksen mukaiselta osin asemakaavaa:

Hyvänä pidettiin:

Saippuan tontin maanalaista pysäköintiä

Salmipuiston säilyttämistä

Sundin rannan julkista kävelyreittiä

Saippuatehtaan säilyttämistä

Alueen puistomaisuutta

Ilmavuus ja vapaa kulku kaikilla

Venesatamaa Rahkolan ja Merimuseon edessä.

Alueella on hyvin viheralueita

Pidettiin huonona:

Saippuatehtaan säilyttämistä

Saippuatehtaan purkamista

Liian umpinaista rakentamista Rahkolan ja Saippuan tontilla

Seuraavia kehitysehdotuksia esitettiin:

Asuntojen koko tulisi olla yli 50m² ja mieluummin 90-120m² perheasuntoja, josta koulukin hyötyisi.

Perämiehenkadusta pohjoiseen on liian tiivistä rakentamista. Sinne toivotaan lisää vihreätä rakennusten väliin.

Telakkakujan varrelta toivotaan poistettavan 2kpl 7 kerroksista taloa sekä salmikadun varrelta 2 kpl 3 kerroksista rakennusta.

Matalampi kerrosluku Rahkola / Saippuaan

Vähemmän rakennuksia perämiehenkadun viereen.

Saippuatehdas tulisi kehittää asuinkäyttöön

Talomuodostelmat tulisi toteuttaa suoramutoisena

Seuraavat asiat aiheuttivat huolta ja epäilyksiä:

Huolta kannettiin liikennejärjestelyiden toimivuudesta.
Salmikadun asuntorakentamisen mittakaava

Maptionaire (nettikysely), 10.3.-15.4.2015

Varisselän-ja Pättin puistosta sekä rantapromenadista ilmaistiin seuraavaa:

Hienot viherkentät

Hienoa, että Varisselän puistoa kehitetään, mielellään leikkikenttä ja ehkä beachvolley kenttä myös

Mukava puisto uusin kävely- ja pyörätein

Toimii hyvin hieno uusi puisto, jossa lapset voivat leikkiä ja aikuiset olla picnicillä

Hienoa luoda Varisselänpuisto

Hienoa, että heti rannassa on puisto puhdistuslaitoksen sijaan

Näyttää hienolta (Varisselän puiston aukio)

Hieno meri vieressä. Miksi rakentaa jotain sisälätäkköä jotka menee umpeen vuosien saatossa.

Tästä tulee mahtava rantapromenadi

Ranta kaikkien käytettävissä ja hyvät kulkuyhteydet plussaa!

Puiston lähelle hyvät pyöräpaikat ja lukitusmahdollisuudet

Liian suurimittakaavainen tässä taloustilanteessa. Pienempi on välttämätön.

Pätti pitää saada halliin suljettua.

Korkeatasoiseen kaupunkimiljööseen ei sovi jätevedenpuhdistamo. Jos jää se pitää kattaa.

Puhdistamo hienon alueen keskellä.

Puhdistamo haisee hirveälle.

Onko Pättin puhdistamo hajuton jos on niin 2 uimarantaa paikalle.

Kuka haluaisi uida jossain uimarannalla oman paskan seassa.

Matalavetinen hiekkaranta lapsille.

Pienempi uimaranta kiva lapsille

Saippua Rahkola:

Turha säästää, vanhaa käyttökeltvotonta rumaa tehdasta...

Täysin turha säilyttää vanhaa rapistunutta tehdasta

Pitkä rakennusmassa sulkee näkymät ja vähentää alueen ilmapuutta (Saippuatehtaan paikalle esitetyt rakennukset)

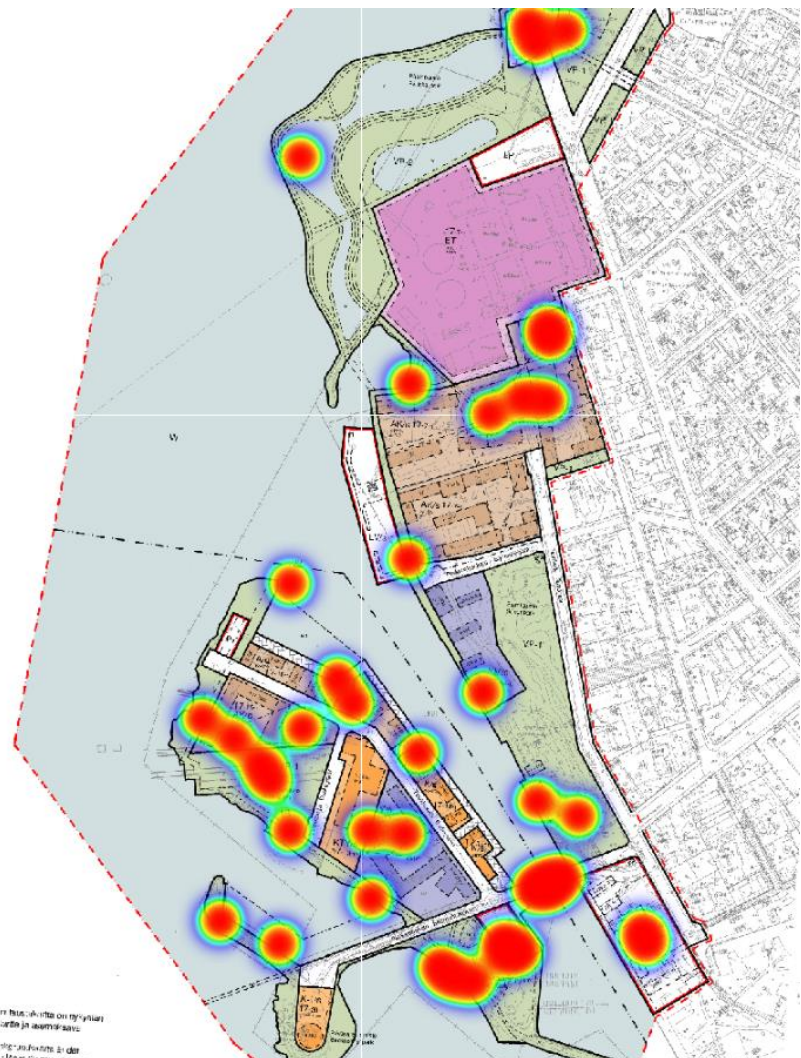
Liian tiivistä rakentamista

Eivätkö rakennukset voisi olla muutaman kerroksen korkeampia.
Riittävän korkeita kerrostaloja kaupungin yhdelle parhaista paikoista
Hyvä että alue (LPA) rakennetaan parkkipaikan sijaan, alueen tiivistäminen tekee alueelle palvelun.

Pysäköintiin maanalla annetaan toteutusvapautta.

Kuka haluaa asua täällä (Saippuan tontti) ellei Pättin altaita ole katettu
Koko jäteveden puhdistamo pitää saada halliin suljettua, jotta hajuongelmat saadaan minimoitua

Asuntoja heti verkon takana kuopassa ? Toisessa vaihtoehdossa paikka käytetty sopivasti pysäköintiin. (Saippuan tontin pohjoisnurkka)



Maptionnaire kyselyn eniten kommentoidut kohdat



Toimii hyvin molemmissa vaihtoehdoissa



Parannettavaa molemmissa vaihtoehdoissa

Kaavoituksen vastine esitettyihin mielipiteisiin ja annettuihin kommentteihin nettipalvelussa ja vuorovaikutustilaisuudessa

Rahkolan rakentaminen

Asemakaavaehdotuksessa Rahkolan rakentamista on muokattu ainoastaan vähäisiltä osin luonnoksen mukaisesta esityksestä. Perämiehenkadun varren Salmikadun puoleisen rakennuksen kerroslukua on tiputettu hiukan ja salmikadun varren rakennusmassoittelua on muutettu ja madallettu kolmesta kerroksesta 2-3 kerroksiseksi. Rahkolan kokonaisrakennusoikeutta on tiputettu noin. 7 % luonnoksen mukaisesta tilanteesta.

Saippuan rakentaminen

Saippuan tontilla on rakennusmassoja siirretty enemmän tontin Pättin puoleiselle reunalle ja Levoninkadun suuntaan, jotta tontin keskiosa luotsitupineen jää ilmavammaksi aiheuttaen näin myös edellistä pienemmän esteen naapuruston merinäkyville. Tontin pohjoisin nurkka on jätetty pysäköintitarkoituksiin, kuten luonnoksessa Ve 2 ja mahdollistettu sille 4 kerroksinen pysäköintitalo. Saippuan kokonaisrakennusoikeutta on tiputettu noin. 7 % luonnoksen mukaisesta tilanteesta.

Alueen uudisrakentamisesta johtuvaa liikenteen muutosta selvitettiin konsultin toimesta Mansikkasaaren siltasuunnitelmien yhteydessä. Rambolin tekemässä selvityksessä todetaan mm., että liikenteellisessä toimivuudessa ei ole odotettavissa ongelmia uudisrakentamisen johdosta. Toimivuutta Palosaarentien ja Wolffintien liittymässä voidaan selvityksen mukaan myös parantaa tarvittaessa liittymien kaistajärjestelyin. Salmikadulla kevyen liikenteen väylä kannattaa selvityksen mukaan sijoittaa rannan puolelle katua.

Saippuan - Rahkolan kerrostalokortteli on laaja ja sen sisäiset yhteydet muodostuvat pitkiksi, jonka vuoksi selvityksessä ehdotetaan katuverkon täydentämisen harkitsemista korttelissa. Myös pysäköinti tässä korttelissa keskittyy etäälle rannan taloista ja on toteutettava kokonaan maanalaisena. Pysäköintihallista voisi harkita toisen ulosajorampin varaamista kaavaan pelastusturvallisuuden vuoksi.

Pätti ja Pättin puisto

Pättin hajuhaittaa ja hajuhaitan vähentämiseen tähtääviä tutkimuksia on tehty. Niiden mukaan hajuhaitta on hiukan vähentynyt ja tehtävillä toiminnoilla voidaan hajuhaittaa edelleen pienentää. Hajun poistaminen täysin joka tilanteessa ei selvityksen mukaan ole todennäköisesti mahdollista, vaan aika ajoin lyhyinä ajanjaksoina alueella tulee esiintymään lievää selvää hajua.

Pättin pusto on mielipiteissä ja kommentteissa pidetty sekä hyvänä, että epärealistisena tai turhana. Suurimmalta osin puisto on kuitenkin koettu hyvin positiivisena ja pysyy

ehdotusvaiheessa lähes ennallaan. Luonnoksissa esitetty lahti Pättin puiston Saippuanrannan päässä, johon havainne kuvissa esitettiin myös uimaranta, on muutettu venesatama-alueeksi.

Varisselän puisto

Varisselän puisto on koettu erittäin positiivisena ympäristönä ja siihen ei katsottu tarvittavan suurempia muutoksia. Varisselän puistoon johtavat liikenteellisiin ratkaisuihin on kuitenkin tarkistettu hiukan. Katuja on kavennettu ja Wolffintien jatke on toteutettu kevyenliikenteen väylänä.

Varisselänpuiston liikennejärjestelyistä on käyty useita neuvotteluita kuntatekniikan, asukkaiden ja kaavoituksen kesken. Liikennekäyttämiseen voidaan vaikuttaa liikenneteknisillä ratkaisuilla ja mm. liikenneympäristön esteettisen suunnittelun kautta. Asemakaavassa on tarkistettu katualueiden leveyttä ja muutettu Wolffintien jatke rantaan kevyenliikenteen reitiksi, jolla sallitaan ainoastaan huoltoliikenne ranta-aukiolle.

Lausunnot koskien luonnosta ehdotusvaiheen asemakaava-alueerajauksen alueelta:

Kuntatekniikka toteaa lausunnossaan seuraavaa:

katujärjestelyt Perämiehenkatu tulisi tehdä vain puoleen väliin nykyisestä ja päähän kääntöpaikka Salmikatua voisi jatkaa vielä pohjoispäässä Saippuan alueelle. Kaikkien päättävien katujen päihin kääntöpaikat niin, että kuorma-autot pääsevät kääntymään katualueella. Katualueen leveyden tulee olla riittävä kadun toimivuuden kannalta.

Pättin pohjoispuolella oleva LP-alue Wolffintien varrella tulisi osoittaa myös veneiden talvisäilytysalueeksi. Pyörrien pysäköinti on huomioitava myös kaavamääräyksellä.

Kaavoituksen vastine kuntatekniikan lausuntoon:

Katujen mitoitus on käyty läpi ja korjattu kuntatekniikan kanssa. Perämiehenkatu sovittiin yhteisesti vedettäväksi rantaan saakka antaen näin toteutukselle enemmän vaihtoehtoja. Wolffintien LP- aluetta voi käyttää asemakaavan sitä estämättä myös veneiden talvisäilytykseen. Pyöräpaikka normi on lisätty asemakaavaan.

Vaasan Talotoimen lausunto koski yksinomaan Mansikkasaarta.

Kiinteistötoimi toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Yleistä

Alueen asemakaavan tavoite kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö toimivaksi ja toteuttamiskelpoiseksi kokonaisuudeksi on kaupungin maapoliittisen ohjelman tavoitteita tukeva.

Kaavamuutos edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttöä ja turvaa riittävät virkistysalueet. Maankäytön toteuttamishjelmassa Palosaaren Salmen alueelle on arvioitu tulevan noin 800 asukasta. Mansikkasaaren alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 22.000 kem², josta 50 % on tarkoitus osoittaa asumiskäyttöön.

Maapolitiikan tavoitteiden mukaisesti taloudelliset tekijät tulee huomioida alueiden suunnittelun ja käyttöönoton eri vaiheissa. Lisäksi tulee varmistaa kaupungin maaomaisuuden kohtuullinen tuotto ja kaupungin omassa käytössä olevien alueiden tehokas käyttö. Yksityisomistuksessa olevien Saippuanrannan ja Rahkolan alueilla taloudelliset tekijät on kaavaluonnoksissa otettu hyvin huomioon. Näin tulee menetellä myös kaupungin omistamien alueiden osalta.

Palosaaren ranta

Muilla kuin kaupungin omistuksessa olevilla alueilla (Saippua, Rahkola) tulee tehdä maankäyttösopimukset maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti. Sopimusperiaatteista on jo alustavasti keskusteltukin maanomistajien kanssa.

Kaavan toteuttaminen (asuntorakentaminen Saippuan alueella) vaatii, että Pättin alueen hajuhaitat poistuvat. Tähän liittyvät kaupungin investointi- ja toteutussuunnitelmat on välttämättä oltava selvillä ennen asemakaavan ja siihen liittyvien maankäyttösopimusten hyväksymistä. Vaihtoehtona on viedä kaavaa eteenpäin vain niiden alueiden osalta, joita hajuhaitta ei koske.

Salmipuiston pohjoispuolella oleva LV/s-1 alueen toteuttamisesta tulee sopia maankäyttösopimuksen yhteydessä korttelin 17-7 omistajien kanssa. Alueen hallinta voidaan järjestää maanvuokrasopimuksella.

Yksityiselle tontille (Saippua) ei voida osoittaa alueita yleistä jalankulkua varten (jk-1), vaan korttelin sisäistä tarvetta varten. Kaavamääräys on tältä osin tarkennettava. Yleinen kulkuyhteys venesatamaan olisi tarkoituksenmukaista järjestää Perämiehenkadun kautta.

Kaavoituksen vastine kiinteistötoimen lausuntoon:

Asemakaavasta on poistettu yleiselle jalankululle osoitettu reitti Saippuan tontilta. Kaavoitus on yhtä mieltä kiinteistötoimen kanssa siitä, että asemakaavaa ei tule viedä eteenpäin, ennen kuin kiinteistötoimen esittämät neuvottelut, sopimukset ja selvitykset ole tehty.

Vaasan veden lausunto

Vaasan Vesi toteaa lausunnossaan, että alueella sijaitsee Vaasan kaupungin ja lähikuntien jätevedenpuhdistamo, jota hallinnoi Vaasan

Vesi. Jätevedenpuhdistamo täytyy saneerata niin, että laitos voi toimia yhdyskuntarakentamisen keskiössä. Tämä tarkoittaa laitoksen integroimista kaupunkirakenteeseen. Hajuhaittojen poistamiseksi laitos täytyy kattaa sekä lietevaraston poistamiseksi joudutaan rakentamaan

lieteputki Stormossenille.

Olemassa oleville vesihuollon putkille tulee perustaa rasitealueet, joilla varmistetaan putkien pysyminen paikoillaan. Asemakaavamuutoksesta saatavat maankäyttömaksut tulee käyttää ensisijaisesti edellä mainittujen ongelmien poistamiseen. Muutoin Vaasan Vesi ei vastusta asemakaavan muutosehdotusta vaan pitää kumpaakin vaihtoehtoa erittäin onnistuneena.

Kaavoituksen vastine Vaasan veden lausuntoon:

Kaavoitusprosessi on tehty tiiviissä yhteistyössä Vaasan veden ja Pättin puhdistamon kanssa. Pättin selvityksessä lieteputken tekeminen Stormossenille ei ole kannattavaa. Pätti on selvittänyt keinoja hajuhaitan vähentämiseen erillisessä suunnitelmassa, jossa laitoksen alueella ja prosessissa tehtävillä toimenpiteillä voidaan vähentää hajuhaittaa, muttei poistaa sitä kokonaan. (Oheismateriaali 8.Pättin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Ramboll 1.7.2016) Kaavoituksen näkemys hajuhaitan vaikutuksesta rakentamiseen on käsitelty kohdassa ”Kaavoituksen vastine ELY-keskuksen lausuntoon” (s.51-52).

Vaasan sähköverkon lausunto

Vaasan sähköverkko toivoi lausunnossaan, että Saippuan tontille sallitaan asemakaavassa muuntamon rakentaminen ja että Salmikadun ja Perämiehenkadun uuden jatkeen risteyksessä sijaitsevan muuntajan paikalle esitetään rakennusala.

Kaavoituksen vastine Vaasan sähkön lausuntoon:

Saippuan tontille sallitaan asemakaavassa muuntamon rakentaminen ja että Salmikadun ja Perämiehenkadun uuden jatkeen risteyksessä sijaitsevan muuntajan paikalle esitetään rakennusala.

Museoviraston lausunto

Palosaaren Salmen alue on ollut satamana 1700-luvun lopulta lähtien ja sen ympäristö on pitkäaikaisen asutuksen ja teollisuustoiminnan aluetta. Vedenalaiset muinaisjäännökset ovat tämän kaltaisella alueella mahdollisia. Jotta kaavavalmistelua varten olisi käytettävissä riittävä tieto kaavoitettavan alueen vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä, Museovirasto pitää tärkeänä ja myös muinaismuistolain (295/63) mukaisena arkeologisen vedenalaisinventoinnin teettämistä niillä alueilla, joille kaava osoittaa vesirakentamista Meriväylät merimerkkeineen ja luotsiasemineen muodostavat satamien kanssa merkittävän osan rannikon kulttuurimaisemaa. Suomen rannikkoa sivuavat reitit liittyvät osaksi Itämeren verkostoa ja muodostavat huomattavan liikennehistoriallisen kokonaisuuden. Vuosina 1996-2000 Suomenlahdella, Saaristomerellä ja Pohjanlahdella tehdyn inventoinnin pohjalta Museovirasto valikoi 142 tätä verkostoa muodostanutta maamme merkittävää merenkulun rakennusperintökohdetta. Palosaaren Salmen koillisrannalla on valikoimaan sisältyvä luotsitalo korkealla mäellä ja rantaan viettävässä rinteessä aikanaan sen vene- ja reimarivajana toiminut rakennus. Museovirasto on vuosien varrella toistuvasti tuonut esiin kohteen kulttuurihistoriallisen merkityksen ja suojelutarpeen. Se sisältyy 2009 vahvistettuun RKY-alueeseen. Kulttuurimaiseman kannalta on olennaista vaalia luotsitalon historiallista suhdetta mereen ja rantaviivaan, eli pitää sen alapuolista rinnettä niukasti istutettuna ja rakennettuna, huomioiden entinen reimari- ja venevaja, sekä välttää siihen liittyvän rannan täyttöö. Kaavaluonnoksissa on esitetty luotsituvan siirto, sen länsipuolella olevan rinteiden liian raskas kerrostalorakentaminen ja rannan täyttö ovat RKY-tavoitteiden ja yleiskaavan vastaisia.

Teollinen toiminta alueella on ollut merkittävää ja sen jäljiltä on säilynyt monipuolista rakennusperintöä. Entiset teollisuusrakennukset ja -rakenteet antavat niin Palosaaren rannan kuin Mansikkasaaren maisemalle kulttuurihistoriallista syvyyttä, jota tulee vaalia. Saippuan/luotsitalon tontille kaavaluonnokset esittävät Saippuan kadunvarren pitkän

konttorirakennuksen suojelemista, mikä on paikallaan. Teollisuus- sekä varastorakennukset esitetään korvattaviksi uudisrakennuksilla. Museoviraston kanta on, että tällä tontilla luotsitalon ja sen rantamaiseman säilyttäminen on ensisijaista ja uudisrakentaminen tulee painottua tontin itäosaan, missä se voi muodostaa jatkeen harjanteella jo oleville korkeille asuinkerrostaloille. Olisi hyvä, jos Saippuan syvärunkoinen teollisuusrakennus pystyttäisiin integroimaan toimivaksi osaksi uutta asuinkorttelia. Mikäli tähän ei ole mahdollisuuksia, Museovirasto pitää rakennuksen korvaamista uudella

kerrostalolla mahdollisena osana kokonaisratkaisua, joka turvaa luotsitalon ja sen rantamaiseman luonteen säilymisen.

Rahkolan rapatut L:n muotoiset rakennukset ja niiden rajaama piha muodostavat selkeän, säilytettävän kokonaisuuden. Kaavaluonnoksissa esitetään ainoastaan lyhyemmän rakennuksen ja pidemmän rakennuksen kahden fragmentin suojelemista, mikä ei ole riittävää kokonaisuuden ominaisluonteen turvaamiseksi. Kaavaluonnosten uudisrakentaminen tontin etelä- ja itärajalle ei Museoviraston käsityksen mukaan sen sijaan uhkaa kulttuurihistoriallisia arvoja, edellyttäen että kerrosluvuissa huomioidaan vieressä jo olevat rakennukset.

Saippuan ja Rahkolan tonttien itäosien alle esitetty maanalainen pysäköintiluola edellyttää kehittelyä ja kaavamääräyksiä, joilla varmistetaan tonttien suojeluarvojen säilyminen. Useilla korttelialueilla on merkintä /s. Kun tätä käytetään, tulee vähintään selostuksesta ilmetä se, mitä säilytetään. Sr-merkintöjen määräysten tulee selkeästi turvata säilymistä.

Kaavoituksen vastine Museoviraston lausuntoon:

Kaava-alueen vedenalaista ympäristöä selvitettiin Pinta Filmi Oy:n toimesta syksyllä 2015 tekemässä tutkimuksessa Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi. Selvityksessä todetaan suunnittelualueen rannan olevan osin erittäinkin vanhaa ladottua kivipengertä, mutta ei ehdoteta tälle erityistä suojelutarvetta. Museovirasto on tutustunut raporttiin ja todennut, ettei se aiheuta suojelutoimenpiteitä tai muitakaan muutoksia esitettyyn asemakaavaluonnokseen.

Kaavoitus katsoo, että asemakaavassa suunniteltu täyttö ei vaaranna erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja vaan jatkaa rannan satamakäytön pitkää perinnettä. Rahkolan edessä olevaa vanhaa merenrantapengertä voidaan ja tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Tähän ohjaa myös asemakaavamääräykset puistossa (VP-1).

Kaavoitus on yhdessä Pohjanmaan museon kanssa tehnyt tarkemman asemakaava-alueen rakennusten inventoinnin ja arvotuksen. (Oheismateriaali 10. Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016, Pohjanmaan museo)

Inventoinnissa on Rahkolan osalta todettu koko alue kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi miljööksi.

Asemakaavassa suojeltavaksi esitykset on myös inventoinnissa osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi. Rahkolan tehdasrakennuskokonaisuuden pohjoissiiven itäisin osa sai rakennusinventoinnissa asemakaavassa säilytettävän rakennuksen statuksen, vaikka sen varsinaiset säilyttämistä koskevat ominaisuudet liittyvät enemmän rakennuksen

merkitykseen osana teollisuusrakennusten kokonaisuutta teollisuusrakennuksiin sopivana massana, joka täydentää arvokasta pihapiirimiljöötä.

Rahkolan kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus huomioidaan uudessa rakentamisessa, vaikka rakennussuojelua ei ulotetakaan koskemaan koko vanhaa rakennuskantaa. Alue on rakentunut pitkän ajan saatossa teollisuusrakennuksille tyypilliseen tapaan. Tietyn yhden historiallisen ajanjakson säilyttämisen sijaan on tärkeää huomioida alueen uuden rakenteen sopivuus vanhaan rakentamiseen. Suunnitelmissa juuri tähän on kiinnitetty paljon huomiota. Luonnollisesti on myös tärkeää, että säilytettävää ja suojeltavaa rakennuskantaa jää alueelle myös riittävästi tehden kulttuurihistoriallisen kerroksisuuden ”tarinan” ympäristöstään ”luettavaksi”. AK/s merkinnällä halutaan nimenomaan ilmaista koko alueen kulttuurihistoriallisen arvon ymmärtämisen ja huomioimisen merkitys, sen sijaan että kiinnitettäisiin huomiota vaan vanhan säilyttämiseen.

Luotsitalo on ehdotuksessa esitetty pidettäväksi entisellä paikallaan. Luotsitalon länsipuolen rakennusmassoja on pienennetty ja sovitettu tyyllillisesti paremmin historialliseen kontekstiinsa. Kerrostalorakentaminen ei kaavoituksen eikä pohjanmaan museonkaan mielestä ole lähtökohtaisesti ristiriidassa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa, vaan kysymys on kokonaisuuden luonteesta ja tasapainoisesta yhteensovittamisesta. Rakentamisella on luotu perinteitä kunnioittava ”luotsipuisto”. Puistomaisen sisäpihan keskiössä oleva Luotsitalo on suunniteltu palvelemaan alueen asukkaita ja toimintoja yhteistilan muodossa, joka antaa rakennukselle myös sille kuuluvan toiminnallisen arvon rakennushistoriallisen huomion lisäksi.

Maanalaisessa pysäköintirakentamisessa on edellytetty historiallisten arvojen säilymisen turvaaminen.

ELY-keskuskuksen lausunto:

Palosaaren Salmen asemakaava on ollut pitkään vireillä; kaavapäätös tehtiin jo vuonna 2004. Pättin puhdistamon läheisyys on aiheuttanut ongelmia

maankäytölle ja Mansikkasaaren tulevaisuus on myös puhuttanut kaupunkilaisia. Alueen ideakilpailu järjestettiin vuonna 2011, jolloin tuloksena saatiin mielenkiintoinen ja onnistunut visio alueen tulevasta maankäytöstä. Kaavaluonnoksessa on pitkälti onnistuttu säilyttämään sama ote ja pystytty jopa kehittämään alueen ominaispiirteitä osoittamalla Mansikkasaareen mm asuntovenealueita. Suurimmat eroavaisuudet kilpailutulokseen nähden ovat Saippuatehtaan alueen ja Mansikkasaaren asuntorakentaminen. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuskuksen mielestä myös kaavaluonnoksen suurimmat ongelmat liittyvät näihin seikkoihin sekä kulttuuriympäristön huomioimiseen.

Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi kulttuuriympäristön kannalta. Alue sisältyy myös matkailun vetovoima-alueeseen, jonka määräykseen sisältyy vaatimus virkistysalueiden ja reitistöjen muodostaminen yhteistoimintaverkostoiksi, Lisäksi maakuntakaavassa on mm. Pättin puhdistamo.

Puhdistamo ja

virkistysalueet sekä reitit ovat seudullisesti merkittävää maankäyttöä, jota erityisesti tulisi huomioida asemakaavoituksessa. Vaasan yleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Saippuatehtaan alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä P/AK, Palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi tai vaihtoehtoisesti asuinkerrostalojen alueeksi. Yleiskaavoitus ei tunne vaihtoehtoisia merkintöjä, mutta vahvistetun yleiskaavan ollessa kysymyksessä, sitä on kuitenkin noudatettava.

Länsi-Suomen ympäristökeskus on vuonna 2006 lausunut Pättin jätevedenpuhdistamon ympäristön asemakaavoittamisesta. Lausunnossa todetaan, että puhdistamon häiriötön toiminta tulee olla lähtökohta, välittömään läheisyyteen ei tule sijoittaa asumista ja että suojavyöhykkeen leveys on sovittava maasto- ja ilmasto-olosuhteisiin. Vaasa lienee Suomessa ainoa kaupunki, jossa asutusta on näin lähellä puhdistamon lietteenkäsittelyä, joka aiheuttaa eniten hajua. Viranomaisneuvottelussa vuonna 2013 kaupunki on todennut, että asemakaavoitus vaatii vielä lisäselvityksen hajuhaitoista. Kaavaluonnoksen selostuksessa lukee, että puhdistamon hajuhaittojen ratkaiseminen on olennaisessa osassa ja että haittoihin on löydettävä ratkaisu ennen kaavan julkista nähtävillä oloa. Kaavan asiakirjoista ei vielä löydy sellaista selvitystä, joka osoittaisi että puhdistamon hajuhaitoista on päästy eroon. Avointen altaiden kattaminen on myös yksi keino vähentää hajua. ELY-keskuksen kanta on, että uutta asumista ei voida osoittaa puhdistamon läheisyyteen ennen kuin on varmuus siitä että hajuhaittoja ei ole.

Pättin puhdistamolla on räjähdysvaarallisia tiloja. Rakennus, jossa käsitellään lietettä ja sijaitsee tontin etelärajalla, sekä metanolisiilon ympäristö tontin kaakkoisosassa kuuluvat näihin. Suurimman riskin aiheuttaa varastosiilorakennukseen muodostuva ja varastoitunut reaktioherkkä biokaasu. Metanolisiilon ympäristössä on mm sekä tulenteko että matkapuhelimen käyttö kielletty.

Kaavaluonnos esittää Saippuatehtaan alueelle uusia 4-7 kerroksisia kerrostaloja, jotka sijaitsevat hyvin lähellä puhdistamon lietteenkäsittelyn rakennusta. ELY-keskuksen kanta on, että uusia asuntoja ei voida sijoittaa näin lähelle räjähdysvaarallisia tiloja, Tilanne saattaa muuttua siinä vaiheessa kun toteutetaan lieteputki puhdistamolta Stormosseniin. Kaavaluonnokseen sisältyvä Pättin puisto merenrannalla tulisi muuttaa suojaviheralueeksi EV johtuen metanolisiilon läheisyydestä. Johtuen Pättin puhdistamon aiheuttamista hajuhaitoista ja räjähdysvaarallisista tiloista ELY-keskus toteaa, että uutta asumista ei voida sijoittaa puhdistamon välittömään läheisyyteen.

ELY-keskus viittaa tässä yhteydessä asemakaavan sisältövaatimuksiin, joiden mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL S 54) Niin kuin myös kaavaselostuksessa todetaan, teollisten toimintojen vaikutukset näkyvät kaava-alueen maaperän osittaisessa pilaantumisessa. Maa-ainesten tilan tietojärjestelmästä löytyy alueelta kolme kohdetta. Mansikkasaaren vanha telakka-alue on yksi kohde, joka on myös otettu huomioon kaavassa, jossa todetaan että kunnostuksesta on tehty toimenpideraportti. Toinen kohde on Levoninkatu 1:ssä sijainnut Kesoil, josta on otettu ympäristötekniisiä näytteitä

Vuonna 2014. Kaavaselostukseen tulisi vielä lisätä tämä kohde, maaperän pilaantuneisuus tulisi tutkia ja kunnostustoimenpiteet tulisi toteuttaa ennen kuin alue voidaan ottaa kaavan mukaiseen käyttöön. Tutkimustulokset tulisi myös toimittaa ELY-keskukselle.

Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rakennussuojelu ja ympäristön huomioiminen ovat ensiarvoisen tärkeitä. Ympäristön ja rakennusten inventoinnit on lueteltu selostuksessa, jossa mainitaan Vaasan rakennusperinneselvitys vuodelta 2000 ja Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvitys vuodelta 2008 sekä museoviraston lausunnot, joista viime mainitut eivät ole inventointeja tai selvityksiä.

Rakennusperinneselvitys vuodelta 2000 on hyvin yleispiirteinen ja jo 15 vuotta vanha. Selvitys vuodelta 2008 on hyvä, mutta vaatisi tarkennusta niin että kaikista kohteista olisi tietoa ja kuvia. Kohteitten arvottaminen tulisi suorittaa useamman henkilön toimesta. Ottaen huomioon että kysymyksessä on vanha satama ja että kaavaan sisältyy maan täyttöö, olisi tärkeätä tehdä myös vedenalainen arkeologinen tutkimus. ELY-keskuksen kanta on, että kulttuuriympäristön selvityksiä tulisi täydentää ja tarkentaa sekä tarpeen mukaan myös selvittää rakennusten kunto. Museovirasto on lausunnoillaan määritellyt valtakunnallisesti merkittävät rakennuskohteet, jotka on kaavaluonnoksessa esitetty suojeltaviksi. Seudullisestija paikallisesti merkittävät kohteet on jäänyt vailla huomiota. ELY-keskus esittää sen takia, että lausunto tulisi myös pyytää Pohjanmaan museolta.

Kaavaluonnokseen on osoitettu veden päälle rakennettavia yleiselle jalankululle varattuja alueita, joista puuttuu arviointi vaikutuksista ympäristöön ja veneväyliin.

Kaavoituksen vastine ELY-keskuksen lausuntoon:

Haju

Päätin hajuhaittoja on kartoitettu Botnialabin toimesta vuonna 2015. Hajuselvityksessä käytettiin saamaa metodiikkaa kuin VTT:n vuonna 2004 tehdyssä raportissa. Tämän

lisäksi Pättin puhdistamo on selvittänyt puhdistamon altaiden kattamista ja hajujen käsittelyä Rambollin vuonna 2016 tehdyssä esisuunnitelmassa. (Oheismateriaali. 8) Suunnitelmassa todetaan, että tehtävillä toimenpiteillä on mahdollista vähentää hajuhaittaa, mutta hetkellisten hajupiikkejä ei voida kokonaan poistaa.

Alueen hajuselvitys osoittaa, että alueen hajumäärä on pienentynyt. Rahkolan tontilla merkittävän hajun määrä on poistunut kokonaan ja Saippuan tontillakin vähentynyt pari prosenttiyksikköä.

Kaavoitus tulkitsee tehtyjä hajuselvityksiä ja hajuhaittaa seuraavasti:

Alueella ilmenee hajulle suotuisien tuuliolosuhteiden aikana lievää hajuhaittaa. Hajuhaitta ei ole terveydelle haitallista, mutta saattaa haitata joitakin ihmisiä ja aiheuttaa näin viihtyvyyshaittaa. Alueella asuvat ihmiset kokevat hajun eritavalla kuin satunnainen ohikulkija. Toisaalta satunnaisten ohikulkijoiden reaktiot hajun haittaan ovat myös hyvin erilaisia. Hajun kokeminen on todistettavasti hyvin subjektiivista. Kaavoitus katsoo, että tilapäisesti esiintyvä lievä hajuhaitta, joka koetaan yksilöllisesti hyvin eri tavalla, ei ole maankäyttö ja rakennuslain MRL S 54 pykälän vastainen. Hajua ei voi yksiselitteisesti todeta estävän asumiselle edellytyn terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön toteutumisesta. Käsitys perustuu myös muiden kaupunkien asuinalueilla esiintyviin hajuhaittoihin. Selvää ja jopa voimakasta hajua esiintyy useissa kaupungeissa estämättä niiden uutta asuinrakentamista. Tämän alueen uusilla asukkailla on mahdollisuus valita asuinpaikkansa tietoisina mahdollisesta hajuhaitasta. Myös rakentamisen ratkaisulla voidaan vaikuttaa hajuhaittaa vähentävästi. Rakentamisessa voidaan kiinnittää huomiota rakennusten tuuletukseen, parvekkeiden rakenteeseen ja esim. sisäpihan suojaisuuteen ja hajua vähentävän kasvillisuuden toteuttamiseen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan olisi toivottavaa, että hajuhaittaa pyritään vähentämään tehtävien toimintojen avulla sekä Pättin puhdistamolla, että naapuritonttien rakentamisen yhteydessä.

ATEX

Lietteenkäsittelylaitoksen räjähdysvaara on Pättin puhdistamon ATEX- käsikirjan mukaan vähäinen ja hyvin hallittu. Räjähdysvaarallisuutta tai turvaetäisyyttä ei ole käsikirjassa esitetty, mutta kaavoitus tulkitsee lietelaitoksen kohdalla käyttökelpoiseksi määräytykseksi yleistä määräystä palovaarallisen rakennuksen etäisyydeksi naapuritontin rakennuksesta 20 m ja tontinrajasta 5 m, jotka täytyvät asemakaavaehdotuksen mukaisessa rakentamisessa.

Pättin lietevaraston räjähdysvaarallisuus selvitetään vielä tarkemmin ennen rakentamisen aloittamista. Rakennuksen tärinävaikutus selvitetään myös ennen rakentamisen aloittamista ja huomioidaan rakentamisessa.

PIMA

Aluetta, jolla Kesoilin huoltoasema on sijainnut osoitteessa Levoninkatu 1, tullaan tutkimaan Öljyalanpalvelukeskuksen ja Ympäristöministeriön öljysuojarahaston pilaantuneen maaperän tutkimus- ja kunnostushankkeessa (Jaska). Asemakaavan yleismääräys velvoittaa maaperän kunnostamisen ennen rakentamista.

Rakennussuojelu

Asemakaavaa varten on tehty Pohjanmaan museon ja Kaavoituksen toimesta tehty asemakaava-alueen rakennusten tarkempi inventointi ja arvotus syksyllä 2016. Aihetta on käsitelty kaavoituksen vastineessa museoviraston lausuntoon sivulla 65-66 ja erillisessä selvityksessä (Oheismateriaali 13. Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 10.6.2017, asemakaavan oheismateriaali)

Tiilistä Saippuatehdasta ei esitetä suojeltavaksi erillisellä rakennussuojelumerkinnällä, koska museovirasto on toistuvasti lausunnoissaan ilmaissut, että rakennuksen saa purkaa vaikka rakennuksella nähdään olevan paikallisen rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksen nykyinen käyttö on myös arvokasta, monipuolisella kulttuuri- ja harrastetoiminta, joka on suuri lisäarvo kaupunkiympäristöä täydentävänä ja elävöittävänä toimintana. Rakennuksessa nykyisellään toimivat osapuolet joutuvat usein siirtymään pois kehitettäviltä alueita esim. kaupungin laitamille, jossa vastaavan hintatason toimitiloja on tarjolla. Tämä kehitys yksipuolistaa uusia kehitettäviä alueita ja muuttaa kaupunginosien kulttuuriympäristöä voimakkaasti. Tämän vuoksi pyrimme toteuttamaan osana uudisrakentamista edullista toimitilaa, joka antaisi mahdollisuuden osalle nykytoimijoista jatkaa työtään alueella.

Täytöt

Täyttöpengerryksien vaikutuksia tullaan arvioimaan ennen niiden rakentamista. Etenkin Pättin puhdistamon edustalla olevien täyttöjen toteuttamisella on huomattava vaikutus niiden ympäristövaikutuksiin, jonka vuoksi täyttöjen ympäristövaikutusten arviointi on järkevää tehdä kun toteuttamistapa on selvillä.

Muu vuorovaikutus

Alueen maanomistajien ja heitä edustaviensuunnittelijoiden ja kaavoituksen ja kiinteistötoimen kanssa on käyty lukuisia neuvotteluita asemakaavan sisällöstä liittyen alueen uuteen asuinrakentamiseen.

Tehdyt lisäselvitykset, jotka liittyvät uuden asemakaavarajauksen vaikutusalueeseen:

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, Ramboll 1.7.2016

Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu ja silta luonnokset, liikenneselvitys, Ramboll 06.2015

4.5.4 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.1.17.2.2017 ja siitä on esitetty seuraavat muistutukset ja annettu seuraavat lausunnot: Anvia, Ely-keskus, Museovirasto, Palosaaren asukasyhdistys, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan maakuntamuseo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Tekninen lautakunta, Vaasan Merihistorian Yhdistys ry., Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Vesi, Levoninkadun asukkaat.



Asemakaavaehdotuksen havainnekuva näkymä lounaasta. Aitoaho & Viljanen, 2017



Asemakaavaehdotuksen havainnekuva, Kaavoitus, 2017



Asemakaavaehdotuksen havainnekuva näkymä lännestä. Aitoaho & Viljanen, 2017

Anvia antoi tiedoksi kaava-alueella sijaitsevat kaapelisijainnit. Toivovat voivansa säilyttää telerakennelmat nykyisellään, välttääkseen mahdollisista siirroista tulevia kustannuksia. Edellyttävät myös, että mahdollisen siirron käynnistävä osapuoli huomioi uuden paikan sekä vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista.

Pyrkivät rakentamaan putket ja laitteet uudelle kaava-alueelle.

Ely-keskus Länsi-Suomen ympäristökeskus on vuonna 2006 lausunut, ettei Pättin jätevedenpuhdistamon läheisyyteen tule sijoittaa asumista ja suojavyöhykkeen leveys on sovitettava maasto- ja ilmasto-olosuhteisiin. Uutta asumista ei voida osoittaa ennen kuin on varmuus siitä, ettei hajuhaittoja ole.

Puhdistamon jäteveden käsittelyprosessia ja hajunpoistotekniikkaa on muutettu syksyllä 2015 ja sen jälkeen on tehty uusi kartoitus (Botnia Lab), joka pohjautui aikaisempaan

vuonna 2003 tehtyyn VTT:n tutkimukseen. Tutkimusta ei tehty kaikkina vuodenaikoina, johtuen tiukasta aikataulusta.

Puhdistamon hajujen hallintasuunnitelmasta käy ilmi, ettei hetkellisiä hajupiikkejä voida kokonaan poistaa, eikä altaiden kattaminen ole taloudellisesti kannattavaa.

Lausunnossa huomautettiin, että alueella ja ympäristössä on räjähdysvaarallinen varastosiilorakennus, johon varastoituu reaktioherkkää biokaasua. Myös pohjoisosassa sijaitsee metanolisäiliö, jonka ympäristössä tulenteko ja matkapuhelinten käyttö on kielletty.

ELY-keskuksen kanta on, ettei kaavaa tulisi hyväksyä, ilman täyttä varmuutta räjähdysvaarallisten kohteiden turvallisesta etäisyydestä lähitaloihin, eikä metanolisäiliön läheisyydessä tulisi olla puistoa, jonka edellyttämillä maatäytöillä olisi myös huomattavia ympäristövaikutuksia, joita kaavassa ei ole selvitetty. Puhdistamosta tulee lietteenkuivauksen linkoamisen myötä öisin melua ja tärinää, joka tulisi kaavassa huomioida.

Puhdistamon laajentamistarpeet tulisi huomioida, koska lieteputken rakentaminen Pätt-Stormossen on todettu kannattamattomaksi. Tilanne voi tulevaisuudessa olla erilainen, koska lähikuntien yleissuunnitelmassa Stormossenille on esitetty rakennettavaksi koko seudun puhdistamoa vuonna 2030.

Kaavaselostuksessa täyttöpengerryksien vaikutuksia pitäisi arvioida etenkin jalankulkuväylän osalta, joka on esitetty veden päälle Varisselänpuistosta Gerby Storgrundetiin, Täyttömaita, pengerryksiä ja ruoppauksia tehtäessä on huomioitava pohjasedimenttien mahdolliset haitta-aineet.

Palosaaren Salmeen ei sisältynyt hulevesisuunnitelmaa.

Kaava-alueelle tehtiin ideakilpailu 2011, jossa huomioitiin alueen kuuluminen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Saippuatehtaan purkaminen ja alueen muuttaminen kerrostalotontiksi ovat heikentäneet merkittävän kulttuuriympäristön huomioimista. Museovirasto on lausunnoissaan korostanut luotsitalon historiallista suhdetta mereen ja rantaviivaan, sekä painottanut luotsitalon alapuolisen rinteen pitämistä avoimena ja niukasti käsiteltynä.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu luotsitalon tontti kerrostalorakentamiselle, joka ei ole hyvä ratkaisu. Pättin puhdistamon suuntaan tulisi varata laajempi suojavyöhyke, jolloin paremmin voitaisiin huomioida valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Rakennusinventoinnit koskien Rahkolaa ja Saippuan aluetta on päivitetty kaavaehdotusta varten. Inventoinnissa on todettu, että Vaasan Saippuan vanha tehdasalue on kokonaisuutena arvokas niin historiallisesti, rakennushistoriallisesti kuin

maisemallisestikin. Saippuan vanha tehdasrakennus sekä aluekokonaisuus ovat arvokkaita osa Vaasan ja maakunnan teollisuushistoriaa.

Saippuatehtaan rakennuksen kuntokartoituksessa (Contria 15.11.2016) ilmeni ala- ja välipohjissa ainoastaan vähäisiä määriä öljyhiilivetyjä.

Rahkolan väli- ja alapohjissa taasen korkeita öljyhiilivetypitoisuuksia.

Suositeltiin tarkentavia selvityksiä, mutta rakenteisiin imeytyneiden haitta-aineiden puolesta ei edellytetty laajamittaisia purku- tai korjaustöitä.

Saippuatehtaan kohdalla taas päädyttiin suosittelemaan rakennuksen purkua.

Ottaen huomioon saippuatehtaan arvot ja selvitysten osittain ristiriitaiset tulokset sekä kuntokartoituksen teettäminen yksityisen maanomistajan ja rakennusliikkeen toimesta, ELY- keskuksen kanta on, että kaupungin tulisi tilata uusi kuntokartoitus koskien Saippuatehdasta.

Kaavoituksen vastine ELY-keskuksen lausuntoon

Påttin puhdistamon hajuhaitta

Ely- keskus toteaa lausunnossaan, että Påttin puhdistamon hajuhaittojen selvittämiseen liittyviä puutteita, mutta ei esitä puutteiden vaikutuksia asemakaavaprosessiin. Påttin puhdistamon hajuhaittoja on kuitenkin selvitetty lisää liittyen Påttin puhdistamon ympäristölupaan, joka myönnettiin 10.7.2017. Ympäristöluvasta on tehty valitus, mutta valitus ei liity asemakaavaan, vaan koskee mereen johtavaa purkuputkea ja sen aiheuttamaa haittaa Isolahden rannan asukkaille. Valituksen asia ei liity asemakaavaan. Vaasan kaupungin näkemyksen valitusprosessia ei ole välttämätöntä käydä läpi, ennen asemakaavan eteenpäin viemistä.

Påttin puhdistamon hajuhaittaa on selvitetty tarkentavassa hajukartoituksessa, Ramboll Oy:n toimesta. (Oheismateriaali 12, Påttin puhdistamon hajun leviämismallinnus, Ramboll, 28.3.2018) Hajuselvitystä vaadittiin tehtäväksi Påttin puhdistamon ympäristölupapäätöksessä. Ympäristölupahakemuksessa todettiin, tarve standardin mukaiseen hajuselvitykseen. Aiemmin tehdyt selvitykset eivät siis ympäristölupaviranomaisen näkemyksen mukaan olleet tältä osin riittäviä. Nyt tehty selvitys on tehty pyydetyn standardin mukaisesti.

Standardin mukainen hajuselvitys ei eroa tuloksien puolesta merkittävästi aiemmin tehdyistä selvityksistä. Tämä tarkoittaa, että tehty lisätutkimus ei aiheuta muutostarvetta asemakaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun.

Räjähdyksivaarallisuus

Påttin puhdistamon räjähdysvaarallisuutta selvitettiin asiakirjassa, Påttin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry Finland Oy, 29.5.2017. Työssä tarkasteltiin Påttin alueella sijaitsevan metanolisiilon ja lietesiihon onnettomuustilanteita ja niiden vaikutukset ympäristöönsä.

Selvityksessä todettiin, että metanolisiiliin todennäköisin ja vakavin onnettomuus liittyy metanolisiiloon on sen vallitilassa tapahtuva tulipalo. Tulipalon vaikutus ulottuu pahimmillaan selvityksen mukaan aivan Påttin tontin ja viereisen puistoalueen rajaan ja niukasti sen yli. Puistoalueen kulkureitti kulkee melko lähellä rajaa, mutta palotilanteen haitat kuten haitallinen kuumuus ei ulotu kulkureitille saakka. Ohikulkijoiden on helppo havainnoida onnettomuustilanne ja valita reittinsä puistossa tilanteen mukaisesti.

Lietesiilon osalta tilanne on selvityksen mukaan hankalampi. Lietesiilossa pahimmaksi mahdolliseksi onnettomuudeksi arvioitiin lietesiihossa tapahtuva metaanikaasuräjähdys. Räjähdys on erittäin epätodennäköinen, mutta mahdollinen. Räjähdyn haittavaikutus, eli haitallinen paineaalto ja räjähdyspaineesta lentävät kappaleet ulottuvat asemakaavaehdotuksessa eitetyle katualueille, puistokulkureitille ja mm. asuinrakennusten päälle. Tämä tarkoittaa, että lietesiihon räjähdysvaarallisuuden on poistuttava, mikäli asemakaava ei muuteta. Lietesiilo ollaan korvaamassa rakenteelle, joka ei aiheuta räjähdysvaaraa ympäristöönsä. Koska lietesiihon korvaussuunnitelmat ovat pitkällä asemakaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa räjähdysvaarallisuusselvityksen vuoksi. Asemakaavaan tullaan kuitenkin edellyttämään räjähdysvaarallisuuden poistumisen osoittamista ennen asemakaavaratkaisun toteuttamista alueella, jolla onnettomuusselvityksessä on esitettyjä haittavaikutuksia.

Meluhaitta

Påttin puhdistamon meluhaittaa on selvitetty melumittauksella helmikuussa 2018. Påttin puhdistamon aiheuttama melu ei ylitä 45 dB raja-arvoa ympäröivän nykyisen tai suunnitellun asutuksen kohdalla. Mittaushetkellä oli käytössä puhdistamon prosessin äänekkäin laite, lietesiihon linko, joka tullaan korvaamaan vähemmän melua aiheuttavalla laitteella. Tutkimuksen pohjalta voidaan todeta, ettei Påttin puhdistamo aiheuta muutospaineita asemakaavaehdotuksessa esitetyle ratkaisulle.

Puhdistamon laajennustarpeet

Puhdistamon laajentamistarpeista on käyty neuvotteluita asemakaavaprosessin aikana. Vaasan vesi ei ole esittänyt lisärakentamistarpeita alueelle.

Täyttöalueet

Täyttöjen ympäristövaikutuksia on selvitetty kaavoituksen toimesta talvella 2017. Vesialueiden täytöille ei todettu olevan oikein toteutettuina merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ympäristöön. Uuden yleisen ranta- ja virkistysalueen syntymisellä on sitä vastoin, huomattavia positiivisia vaikutuksia elinympäristöön. Toimenpiteet toteuttavat Vaasan strategiaa pitää rannat kaikkien kansalaisten käytettävissä ja kuljettavissa niin puistomaisina kuin mahdollista tukien näin myös luontoympäristöllisiä tavoitteita.

Hulevedet

Ely- totesi, ettei alueelta ole tehty hulevesiselvitystä. Asemakaavaan on vaatimus hulevesisuunnitelman esittämisestä rakennuslupavaiheessa. Määräyksiin on lisätty myös mahdollisuus hyödyntää Pättin puiston rakenteita hulevesien hoidossa, mikäli kaupunki katsoo sen mahdolliseksi.

Kaupunkikuva

Kaavoitus ei katso alueen kulttuurihistoriallisten arvojen heikentyvän asemakaavassa esitetyn rakentamisen johdosta, kuten Ely-lausunnossaan tuo esiin. Rakentamisen laatuun ja ympäristöön sovittamiselle tämä kuitenkin asettaa korkeita laatuvaatimuksia, joiden toteutuminen on jatkosuunnittelussa varmistettava.

Saippuatehdas

Saippuatehtaan kuntokartoitusta täydennettiin Ely-keskuksen toivomuksen mukaisesti. Työ tilattiin yhteistyössä maanomistajan, museon, kaavoituksen ja Ely-keskuksen kanssa. Kaikilla osapuolilla oli mahdollisuus ottaa kantaa tehtävään selvitystyön tavoitteisiin ja tulosten riittävyyteen.

Saippuatehtaan kuntokartoituksen täydennyksen teki Contria 6.10.2017. Selvityksessä täydennettiin aiemmassa selvityksessä todettuja puutteita. Selvityksessä kuvattiin nyt tarkemmin mm. tietoa käyttöhistoriasta, otettiin haitta-aine näytteitä ja esitettiin kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien esiintymiskohdat ja yhteenveto niiden aiheuttamista vaurioista, esitettiin johtopäätökset tehtyjen lisätutkimusten pohjalta. Johtopäätöksissä todetaan mm., että rakennuksen alapohja ja maa alapohjan alla ovat voimakkaasti saastuneet, sokkelissa on kohonneita PAH- yhdistearvoja, rakennuksen välipohjissa on havainnoitu mm. öljyvaurioita, ullakon seinärakenteissa on kyllästettyä korkkia, joka sisältää todennäköisesti PAH- yhdisteitä, yläpohjan rakenteet ovat mm. lahovaurioituneet ja korjaustoimenpiteet vaativat laajoja purkutöitä, rakennuksessa havaittiin aistinvaraisesti voimakas pistävä haju, jota ei kuitenkaan tutkittu ilmanäytteillä. Lisäselvitysten perusteella selvityksessä päädytään arvioon, että täydellisen peruskorjauksenkin jälkeen rakennuksen sisäilman terveellisyyttä ei voida varmistaa ja ennen mahdollista peruskorjausta

rakennuksen kuntoa pitäisi selvittää vielä paljon laajemmin. Selvityksessä päädytään arvioon, että rakennus ei sovellu peruskorjattunakaan asuinrakentamiseen selvitetyn tiedon ja arvioiden valossa ja suositellaan rakennuksen purkamista. (Oheismateriaali 13. Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 10.6.2017, asemakaavan oheismateriaali)

Rahkola

Rahkolan vanhojen teollisuusrakennusten kunnosta ja kunnostusmahdollisuuksista on käyty maanomistajan edustajan, museon ja kaavoituksen välillä neuvotteluita. Neuvotteluissa todettiin, että museon säilytettäväksi esittämä rakennuksen osa on teknisesti hyvin vaikea säilyttää niin, että sen rakennushistoriallinen arvo voitaisiin taata. Tämän vuoksi Kaavoitus katsoo, että rakennus on mahdollista korvata uudella rakentamisella, joka huomioi historiallisen rakennuskokonaisuuden riittävästi.

Museovirasto. Museovirasto toimii lausunnonantajana ainoastaan vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavaan sisältyvillä vesialueiden arkeologisten vedenalaisinventointien perusteella (Pintafilmi Oy 27.11.2015) kaava-alueella ei havaittu muinaisjäännöksiä tai muuta vedenalaista kulttuuriperintöä, jota olisi syytä huomioida. Museovirasto toteaaakin, ettei sen osalta kaavahankkeesta ole huomautettavaa.

Palosaaren asukasyhdistys ry Saippuatehtaan purkamiselle tulisi laatia yksi tai useampia vaihtoehtoisia suunnitelmia arvioitavaksi, joissa säilytettäisiin tehdasrakennus tai sen osia korjattuna historiallisena perintönä jälkipolville. Viitataan 388 allekirjoitusta saaneeseen kansalaiskirjelmään, jossa saippuatehdas tulisi säilyttää.

Pättin puhdistamon hajuhaittoja ei oltu riittävästi analysoitu, myöskään sitä, kuinka se vaikuttaa asumiseen. Todetaan myös, että mahdollisesti myöhemmin havaittavasta haitasta voi jäädä riski kaupungille.

Puhdistamon viereen suunnitellun pysäköintirakennuksen julkisivut toteutettaisiin asuntorakentamisena, jolloin pysäköintilaitos voisi sijoittua rakennuksen sisään, vastaava rakennusoikeus siirrettäisiin viereiseltä Saippuatehtaan tontilta.

Yleiskaavan vastaista pysäköintialuetta Salmikadun puistoon ei tarvita.

Rakennusliikkeen tilaama Saippuatehtaan kuntoarvio on puutteellinen mm. taloudellisuuden näkökulmasta, sekä vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen mahdollisuudesta. Näihin asioihin tarvitaan täydentäviä selvityksiä.

Kaavoituksen vastine palosaaren asukasyhdistyksen lausuntoon

Kaavoitus pyrkii huomioimaan Palosaaren asukasyhdistyksen esiintuoman tarpeen Saippuatehtaan kulttuurihistoriallisen perinnön säilyttämisestä jälkipolville, lisäämällä asemakaavaan määräyksen, jossa edellytetään säilyttämään tai käyttämään saippuatehtaan rakennuksen rakennusosia uuden rakennuskokonaisuuden osana tavalla, joka luo muistuman rakennuksesta ja tukee alueen kulttuurihistoriallisia erityispiirteitä.

Pättin puhdistamon hajuhaittaa on selvitetty tarkentavassa hajukartoituksessa, Ramboll Oy:n toimesta. (oheismateriaali 13, Pättin puhdistamon hajukartoitus, Ramboll, 28.3.2018)

Levoninkadun varren pysäköintilaitosta on madallettu ja vedetty sisään niin, että sen eteen mahtuu puu- ja pensasrivi, joka muuttaa rakennuksen ulkonäköä ja luonnetta paremmin ympäristöönsä sopivaksi.

Salmikadun puiston pieni yleinen pysäköintialue ei vaadi nykytilanteeseen olennaista muutosta, vaan osoittaa puiston osan, joka tälläkin hetkellä on autojen ja veneiden säilytyspaikka.

Saippuatehtaan kuntoarvioita on täydennetty 6.10.2017. (kts. sivu 15)

Pohjanmaan liitto Ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa ko. asemakaavaehdotuksesta. Pohjanmaan liitto tuo tässä yhteydessä esille, ettei laadittavana olevassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 luonnoksessa ole osoitettu jätevedenpuhdistamo (et-j)- merkintää. Uusi jätevedenpuhdistamo on luonnoksessa osoitettu Stormossenin alueelle.

Pohjanmaan maakuntamuseo Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että asemakaavaehdotuksessa ja selvityksissä on huomioitu alueen kulttuuriympäristöä ja arvokasta rakennuskantaa myös ympäristöä säilyttäen ja kehittäen. Museo katsoo kuitenkin, että suunnitellun uudisrakentamisen määrä on hyvin suuri.

Kaava-alueen pohjoisosa

Suunnitelmat Varisselänpuiston osalta selkeyttävät puiston käyttöä.

Saippuatehtaan alue

Alueella oleva luotsitalo on ehdotettu suojeltavaksi sekä luotsituvan rannanpuoleisen rinteiden käyttöä piha-alueena. Museoviraston luonnosvaiheen lausunnossa edellytetään yhteyden säilyttäminen luotsituvalta rantaan ja merelle.

Tontin pohjoisreunaan esitetyt 5.-7. kerroksiset rakennukset ovat liian korkeita ja muuttavat pienen luotsitalorakennuksen ympäristön mittakaavaa merkittävästi. Rakennuksien sijoittaminen yli nykyisen rantaviivan, täytettävälle alueelle, ei myöskään museon näkemyksen mukaan ole Museoviraston luonnosvaiheen esityksen mukaista.

Museo katsoo, että rakennuksia voidaan sijoittaa pohjoisreunalle tonttia, mutta kerroskorkeuden tulee olla matalampi ja rakennusmassan rannan puoleinen reuna olisi hyvä nostaa ylemmäs rinteeseen, jolloin ranta jäisi avoimemmaksi.

Luotsitalon ja rannan väliselle piha-alueen osalle ei ole erillisellä määräyksellä ohjattu alueen istutusta ja käytön suunnittelua sekä mahdollisten ulkovälinevarastojen rakentamista, jolla turvattaisiin avoimen yhteyden säilyminen.

Rannan kohtuullinen muokkaaminen on mahdollista, koska rantaa oli rakennettu jo 1970-luvulla, jolloin rantaviiva hävisi osittain. Muokkauksen yhteydessä tulee huomioida luotsitalon ja meren yhteyden säilyttäminen ja näin tulee harkita ranta-alueelle istutettavaksi esitetyn sopivuutta.

Saippuatehtaan vanha konttorirakennus on suojeltu merkinnällä sr-3, mutta tehdasrakennusta ei olla esitetty suojeltavaksi. Korttelin 15 osalta esitetään uudisrakentamisen sijoittuvan korttelin reunoille erikorkuisten rakennusten kehämäisenä muodostelmana. Tehdasrakennuksesta laaditut haitta- sekä kuntokartoitukset ovat vuodelta 2016, esityksessä ilmeni, ettei rakennuksen säilyttäminen suunnittelu-, purku- ja saneerauskustannukset huomioiden ole suositeltavaa.

Museo toteaa kuntokartoituksen olevan melko yleispiirteinen. Rakennuksessa olevia vaurioita on kirjattu, mutta niiden laajuus ja sijainti eivät käy ilmi kartoituksesta. Rakennuksen runko-osan on todettu olevan kohtalainen, mutta mm. perustuksien kuntoa ei ole esitetty, joten museo katsoo, ettei kuntokartoitus ole saippuarakennuksen osalta riittävän laaja ja monipuolinen, jolla voitaisiin perustella rakennuksen purkamista.

Museo toteaa, että alueen ja rakennuskannan arvoituksessa saippuan tehdasrakennuksella ja tehdasalueella on todettu olevan maakunnallisia ja paikallisia arvoja. Pohjanmaan museo on edellyttänyt vuonna 2009 saippuatehtaan osan purkulupahakemuksen yhteydessä tehtaan vanhimman osan säilyttämistä. Saman näkemyksen on esittänyt Museovirasto lausunnossaan kaavan luonnoksesta 23.4.2015 todetessaan, että olisi hyvä, jos tehtaan vanha osa pystyttäisiin integroimaan osaksi uutta asuinkorttelia. Esitetty suunnitelma ei myöskään huomioi vanhan saippuatehtaan tehdasrakennuksen arvoja.

Todetaan myös, että tilalle esitetty kehämäinen kerrostalo on massaltaan liian korkea erityisesti tontin pohjois- ja itäreunalla, jonne on esitetty 7. ja 9. kerroksisia rakennuksia.

Rahkolan alue

Museolla ei ole huomautettavaa Rahkolan teollisuuskiinteistön osalle suunnitteluista toimenpiteistä.

Museo katsoo kuitenkin, että kiinteistön pohjoissivulla olevan rakennuksen (osat IX-XII) itäisin osa (XII) tulee suojella asemakaavassa, jotta alueen historiallinen kokonaisuus ei jäisi hajanaiseksi.

Museovirasto on edellyttänyt laajempaa suojelua Rahkolan kiinteistön osalle kaavan luonnosvaiheen lausunnossaan ja Pohjanmaan maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen itäosan säilyttäminen tukee tätä tavoitetta ja on tärkeää kokonaisuuden kannalta. Rakennusmassan vanhin osa X, on kunnoltaan niin heikko, että museo katsoo mahdolliseksi tämän osan korvaamisen uudella rakennuksella.

Kaavoitus on todennut vastineessaan Museoviraston lausuntoon, että Rahkolan kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus huomioidaan uudessa rakentamisessa, vaikka rakennussuojelua ei uloteta koskemaan koko vanhaa rakennuskantaa. Lisäksi kaavoitus toteaa, että AK/s merkinnällä halutaan nimenomaan ilmaista koko alueen kulttuurihistoriallisen arvon ja huomioimisen merkitys, sen sijaan, että kiinnitettäisiin huomiota vain vanhan säilyttämiseen.

Maakuntamuseo toteaa, että suunnittelussa erityisesti tällä merkittävällä alueella tulee alueellisen ohjauksen ja vanhan säilyttämisen kautta pyrkiä hyvään kokonaisuusratkaisuun eivätkä nämä ole toisiaan poissulkevia toimintatapoja. Suunnittelualueelta tullaan purkamaan kaavan toteutumisen myötä useita rakennuksia Rahkolan alueelta, joten itäpäädyn rakennusosan XII säilyminen on tärkeää juuri kokonaisuuden arvojen turvaamisen näkökulmasta.

Kaavoituksen vastine pohjanmaan maakuntamuseon lausuntoon

Kaupunkikuva

Kaavoitus ei katso, että luotsitalon arvo heikentyy rakennusten asemakaavassa esitetyllä sijoittelulla ja koolla. Luotsitalo jää muuttuvan alueen ytimeen luoden mielenkiintoisen ja vahvan yhteyden alueen historiallisiin kerrostumiin. Asemakaavamääräyksiin lisätään määräys koskien Luotistalot ja rannan välisen alueen käsittelyä tavalla, joka kunnioittaa Luotsitalon historiallista asemaa ja yhteyttä mereen.

Saippuatehtaan kuntoarvioita on täydennetty 6.10.2017 ja Saippuatehtaan paikalle ja ympärille esitetyn rakennuskokonaisuuden massoittelua on kehitetty harmonisemmaksi.

Rahkolan alueen vanha tehdasrakennuksen pohjoissiiven itäisin osa on olennainen osa teollisuusrakennuskokonaisuutta ja on olennaista säilyttää massana, mutta rakennuksen säilyttämisen / peruskorjauksen edellytyksiä ei nähdä olevan. Asemakaavamääräyksiin on tämän vuoksi lisätty määräys, joka velvoittaa vanhan korvaavan rakennuksen rakentamisen rakennuksella, joka tukee ja täydentää rakennettua ympäristöä.

Pohjanmaan pelastuslaitos Pelastuslaitos on aikaisemmassa ennakkolausunnossaan todennut Pättin puhdistamon kemikaalien varastointitilojen perustuvan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lupaan ja TUKES tulee olla tietoinen asemakaavaprosessista.

ATEX luokituksen perusteella laadittu räjähdys-suojasasiakirja osoittaa, että lietteenkäsittelyyn ja alueella olevaan kemikaalisäiliöön liittyy kohtuullinen riski. Siinä ei kuitenkaan arvioida mahdollisen tulipalo, kaasuräjähdys tms. onnettomuuden seurauksia, eikä tarvittavia suojaetäisyyksiä ympäristöön.

Pelastuslaitos on todennut, ettei johtopäätöksiä voida tehdä suojaetäisyyksistä käytössä olevien dokumenttien perusteella. Mallinnettavia skenaarioita olisi räjähdys lietesäiliössä ja metanoolisäiliön palo, sekä ulkoinen palo.

Tärkeä olisi huomioida puhdistamon muutos-/ laajenemissuunnitelmien vaikutukset riskeihin ja tarvittaviin suojaetäisyyksiin.

Maininta "lietevaraston räjähdysturvallisuus selvitetään ennen rakentamisen aloittamista ja huomioidaan rakentamisessa" ei ole riittävä, joten nämä turvallisuusriskit tulisi selvittää.

Hidaskatu (hk) katualueen muotoilussa tulee huomioida tarvittava toimintatila hälytysliikenteelle.

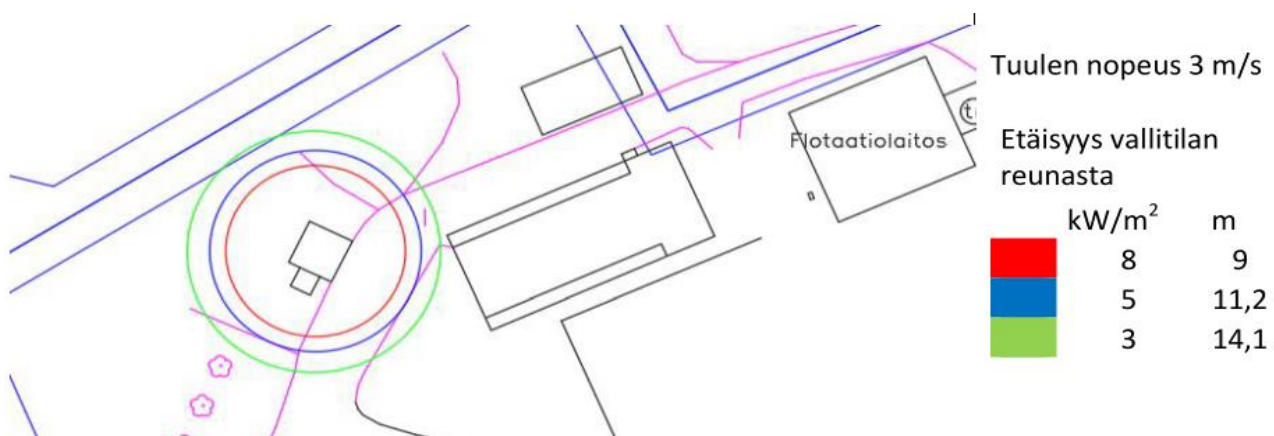
Asuinrakennusten varaueloskäytävistä suoritettaville pelastustoimenpiteille tarvitaan pelastusteitä tonttialueilla, sekä sallia niiden rakentaminen ranta-alueelle.

Muilta osin ei huomautettavaa.

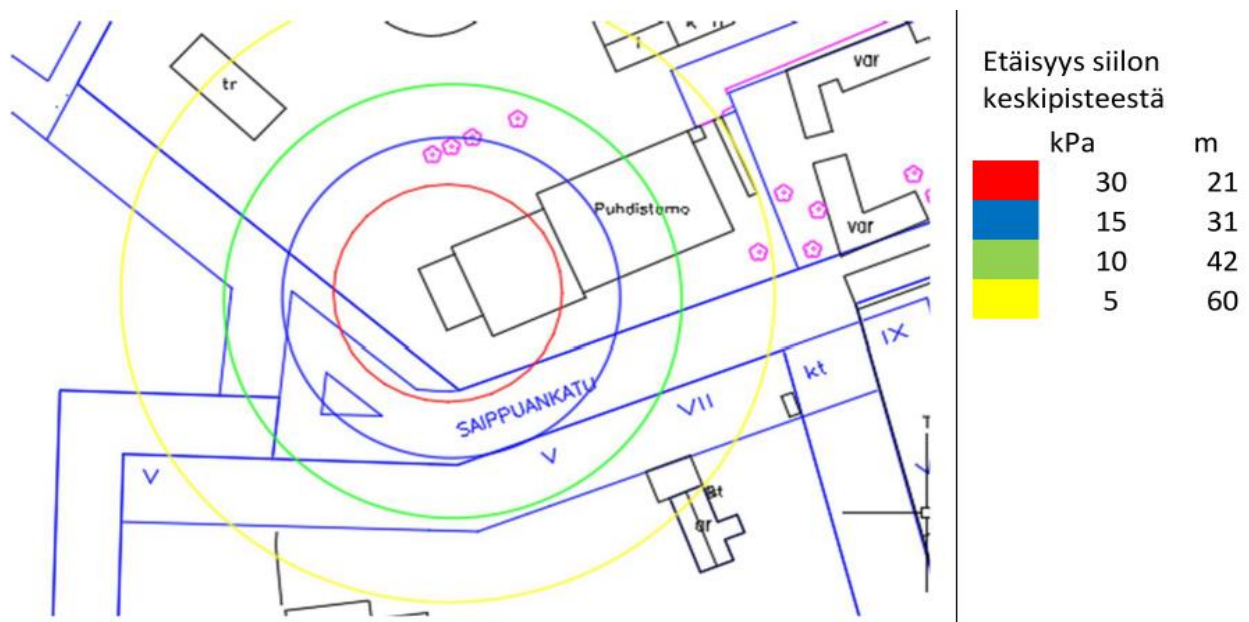
Kaavoituksen vastine Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon

Pättin puhdistamon räjähdysvaarallisuutta selvitettiin asiakirjassa, Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry Finland Oy, 29.5.2017. Työssä tarkasteltiin Pättin alueella sijaitsevan metanolisäiliön ja lietesäiliön onnettomuustilanteita ja niiden vaikutukset ympäristöönsä. Asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys, jossa edellytetään räjähdysvaarallisuuden poistumisen osoittamista ennen asemakaavaratkaisun toteuttamista alueella, jolla onnettomuus selvityksessä on esitettyjä haittavaikutuksia.

Alueen pelastustiejärjestelyt on huomioitu asemakaavan mukaisen hankkeen suunnittelussa.



Metanolipalo vallitilassa, Pöyry, Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu



Meetaniräjähdys lietesiihossa, Pöyry, Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu

Tekninen lautakunta

Kiinteistötoimi

Todetaan, että kaavoituksessa on huomioitu maankäyttösopimukset maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Maankäyttö-, tai erillisellä toteuttamissopimuksella tulisi lisäksi sopia venesatama-alueen ja rannan torialueen toteuttamisesta rakentamisen yhteydessä.

Kaavan toteuttaminen tulee edellyttämään maanvaihtoja kaupungin ja maanomistajien kesken.

Kaavaselostuksessa on huomioitu mahdollinen pilaantuneen maan kohde Varisselänpuiston alueella.

Jalankululle (jk) varattu yhteys vesialueella on tarpeeton merkintä.

Kuntatekniikka

Kadut

Katuverkkoa tulee toteuttaa Salmi-, Perämiehen-, Saippua- ja Kulmakatujen osalta. Salmikadun jatke on merkitty hidaskaduksi. Kadun alle on esitetty maanalaista pysäköintiä, joka vaikeuttaa kadun rakentamista mm. kuivatuksen ja puiden osalta. Rannan ja venesataman välinen alue on merkitty toriksi. Alueelle riittäisi merkintä kulkuyhteys kevyen liikenteen väylänä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella liikenneturvallisuutta parannettava kävelyn ja pyöräilyn osalta. Tähän on arvioitu kuluvan n. 0,4 milj. € kaava-alueeseen liittyvän kustannusarvion lisäksi.

Hulevesi

Asemakaavalla edistetään hulevesien imeyttämistä tai viivyttämistä. Määräysten tulee olla tällöin selkeitä ja helposti valvottavia. ”Saippuan” korttelissa hulevesien imeyttäminen tulee olemaan hankalaa maastonmuotojen ja korttelissa sijaitsevien maanalaisten pysäköintitilojen vuoksi.

Venesatama

Yksityinen venesatama, joka kuuluisi yläpuolisiin tontteihin. Kaupungilla ei tarvetta yleiselle venesatamalle.

Viheralueet ja puut

Påttin puhdistamon viereen ehdotetun viheralueen olisi tarkoitus toimia jätevesipuhdistamon luonnonmukaisena puhdistusaltaana. Viheralue pitäisi liittää Påttin tonttiin, koska ovat osa sen toimintaa ja vastuu alueen toteuttamisesta kuuluu puhdistuslaitokselle. Jalankulkuyhteys voidaan esittää rantaan alueen ympäri. Salmikadulle istutettavaksi määritetty kirsikkapuu ei ole tarpeen määritellä kaavassa. Kustannusarvio asemakaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamiseksi on noin 3.1 milj.€ Lisäksi alueen ulkopuoliset kevyen liikenteen väylien kustannusarvio on noin 400.000 €.

Kaavoituksen lausunto teknisen lautakunnan lausuntoon

Jalankululle merkitty reitti Varisselälle meren päälle on poistettu asemakaavakartasta. Kaavoitus katsoo, että rannalle merkitty toriaukio merkintä osoittaa paremmin rannan käsittelyn toivotun laadun kuin kevyenliikenteen reitin merkintä.

Pättin puhdistamon edessä olevaa **puistoa ei liitetä** Pättin puhdistamon tonttiin. Puisto ei ole osa varsinaista puhdistustoimintaa.

Vaasan Merihistorian Yhdistys r.y. pelkää, että Merimuseon ylläpitämien arvokkaiden makasiinirakennusten viereen suunniteltu yleinen pysäköintipaikka ja sen rakentaminen vaurioittavat makasiinirakennusta, joka on alueen vanhin rakennus. He esittävät,

että pysäköintialue siirretään Perämiehenkadun pohjoispuolelle uudisrakennusten eteen, jolloin kadun eteläpuoleinen puisto säilyisi yhtenäisenä merkittävänä kulttuuriympäristönä. Jos pysäköintialueen ainoa sijoitusmahdollisuus on puisto, niin he esittävät, että se siirrettäisiin Salmikadun varrelle kauemmaksi museomakasiinista.

Kaavoituksen vastine Vaasan Merihistoriallisen yhdistyksen lausuntoon

Asemakaavaan on lisätty määräys, joka velvoittaa huomioimaan sekä rakennetun ympäristön, että puiston luontoympäristön pysäköintialueen toteutuksessa.

Vaasan Sähköverkko Kortteliin 15 (AK/s) tulee varata mahdollisuus sähkönjakelumuuntamon rakentamiselle. Muuntamo voi sijaita myös rakennuksessa.

Vaasan Vesi Alueella sijaitsee Vaasan kaupungin ja lähikuntien jätevedenpuhdistamo. Asuntorakentamisen mahdollistamiseksi puhdistamolla mahdollisesti tehtävät saneeraus- ja muutostyöt tulee kustantaa saaduilla maankäyttömaksuilla tai kaupungin erikseen myöntämällä rahoituksella.

Suunnitellun VP-2 puhdistusallaspuiston läpi kulkee puhdistetun jäteveden purkuputki ja pohjoispuolella suunnitellun LP-alueen läpi ylivuotoputki, jonka purku on nykyiseen rantaviivaan.

Näiden putkien vahvistaminen ja jatkaminen tulee kustantaa em. tavalla.

Ylivuotopäästöjä ei ole ollut, joten suojavyöhykettä VP-2 aluetta ei tarvitsisi rakentaa.

Salmikadun jatkeella kulkevalle 800 mm jätevesiputkelle, sekä mereltä tulevalle 280 mm paineviemärielle tulee varmistaa rasitealueet.

Muuten Vaasan Vesi ei vastusta asemakaavaehdotusta.

Kaavoituksen vastine Vaasan Veden lausuntoon

Maankäyttöneuvotteluissa on huomioitu Vaasan Vedelle alueen kehittymisestä johtuvat investointipaineet.

Varisselänpuiston lähiasukkaan mukaan Kulmakadun ja Varisselänpuiston alueella venesatamaan johtavilla kulkuväylillä liikenne on melko runsasta. Autoilijoiden kaahaus, ilman asiointia veneille, nostattaa melkoisen hiekkapölyn näillä kapeilla teillä. Jalankululle tarkoitetut reitit tulisi liikennemerkkein osoittaa, jotta välttyttäisiin turhalta autoliikenteeltä. Pättin viereen suunnitellun yleisen pysäköintialueen toivotaan rajoittavan liikennettä.

Kaavoituksen vastine Varisselän puiston lähiasukkaan muistutukseen

Kaavoitus on täsmentänyt alueesta tehtyä asemakaavan havainne kuvaa ja käsitellyt asiaa kuntatekniikan kanssa. Alueen epäasialliseen tai jopa laittomaan liikennekäyttäytymiseen

Levoninkadun asukas näkee, että kaavan mukainen rakentaminen saattaa alueen asukkaat varjoon vähentäen viherympäristöön ja alueen avoimuuden tunteeseen. Virheellistä rakentamistapaa, jossa korkeammat rakennukset sijoitetaan matalampien eteen, ei tule hänen mukaansa jatkaa. Hän ei vastusta kehitystä, mikäli se on ympäristön ja sen asukkaat huomioon ottavaa. Hän näkee, että vanhat asukkaat ovat oikeutettuja hyvään ympäristöön siinä, missä uudetkin. Hänen mukaansa uudisrakennusten ei tulisi olla korkeampia kuin kolmekerroksisia, sillä ne rakentuvat korkeammalle kuin ympäröivä rakennuskanta, joka tekee niistä viisikerroksisten rakennusten korkuisia. Tämä takaisi hyvät valo-olosuhteet ja riittävän avoimen ympäristön. Asemakaavassa esitetyn pysäköintilaitoksen ei tulisi olla kuin yksi kerroksinen maan päällä ja viheristutuksin ympäröity ja viherkattainen. Nämä edellä mainitut asiat tulisi hänen mukaansa huomioida, jotta asukkaiden yhdenvertaisuus ja tulevaisuuden hyvinvointi pystyttäisiin säilyttämään.

Levoninkadun asunto-osakeyhtiö katsoo, että asemakaavan mukaiset suunnitelmat eivät vastaa asemakaavan selostuksessa esitettyjä tavoitteita korkeatasoisesta ja viihtyisästä ympäristöstä ja asettavat heidät epäedulliseen asemaan. He pitävät pysäköintilaitosta ylimitoitettuna. Pysäköintitalo ei sovi heidän mukaansa miljööseen ja varjostaa heidän asuntojaan liikaa ja huonontaa näkymiä. Pysäköintitalon taakse esitetyt istutukset voisivat kiertää koko rakennusta näkyen näin kaikille. He kokevat jääneensä loukkuun parkkihallin, yhdeksänkerroksisen kerrostalon ja ison liikennemäärän johdosta. He esittävät, että pysäköintitalo jaettaisiin kahtia ja toinen sijoitettaisiin jonnekin aivan muualle, tähän jäävä osa olisi vain yhden kerroksen verran maan päällä ja 2-3 maan alla ja vedetty sisemmäs tontilleen kadusta. Rakennusten korkeinta kohtaa ei tulisi sijoittaa vastapäätä heidän rakennuksiaan. Levoninkatu 1-3 a:n eteen tulevien rakennusten eteen tulisi istuttaa ikivihreitä puita. Yhdeksänkerroksisen rakennuksen tulisi olla korkeintaan 3 kerroksinen ja matalimmalle suunnitellut rakennukset voisivat olla korkeampia. Saippuatehtaan konttorirakennuksen viereisten rakennusten ei tulisi olla korkeampia kuin konttorirakennuksen. Wolffintie 12 kohdalle tulisi tehdä ajohidaste.

Kaavoituksen vastine Levoninkadun asukkaan ja asunto-osakeyhtiön muistutukseen

Kaavoitus on kehittänyt hanketta suuntaan, joka vie suunnitelmaa maltillisesti ylläesitetyn asukasmuistutuksen mukaiseen suuntaan. Saippuatehtaan paikalle rakennettavan rakennuksen korkeinta osaa ja pysäköintilaitosta madalletaan yhdellä kerroksella. Pysäköintilaitosta vedetään myös 5 metriä rajasta mahdollistaen näin puurivin istuttamisen pysäköintilaitoksen eteen.

Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus Draamasalissa 25.1.2017

Yleisötilaisuudessa annettiin mm. seuraavanlaisia palautteita:

Hyvänä pidettiin mm. maanalaista pysäköintiä, avoimia vehreitä pihvoja, rantapromenadia, histori-allisen miljööön säilymistä uudisrakentamisesta huolimatta, asuinkerrosalan maksimoimista, hyvin suunniteltuja rakennuksia, pysäköintitalon sijaintia, Saippuatehtaan purkamista, Pättin puistoa ja alueen avoimuutta kaikille.

Kehitettävää nähtiin alueen kävely ja pyöräreiteissä, asuntojen keskikoon huomioimisessa, ikku-noiden ja terassien määrässä, veneturistien palveluissa ja veneiden vartioinnissa. Korkeimpien rakennusten koko nähtiin liian suurena, mutta toiset halusivat jopa 20 kerroksisia talon paikalle. Jos Saippuatehdas säilytetään, toivottiin sitä käytettävän yleishyödyllisiin palveluihin, kuten nuoriso- ja harrastetiloina. Toivottiin, ettei liian montaa rakennusta suojella, vaan keskitytään esimerkiksi Telakkahalliin. Toivottiin rivitaloja rantaan, isompia terassiasuntoja, kaikki paikoitus maan alle, kokoontumistoria ja penkkejä kahvilan yhteyteen.

Toivottiin, että hankkeen kanssa pidetään nyt kiirettä, ettei Saippuatehtaan eteläpuoleista puustoa vahingoiteta ja että Mansikkasaari suunniteltaisiin samanaikaisesti. Epäiltiin asuntojen myynnin onnistumista näkymillä Pättin yli ja kysyttiin miksi ei rakenneta pysäköintitaloa Pättin viereen.

Viranomaisneuvottelu elykeskuksessa

Pohjanmaan toi esiin, ettei laadittavana olevassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 luonnoksessa ole osoitettu jätevedenpuhdistamo (et-j) merkintää, sillä uusi jätevedenpuhdistamo on luonnoksessa osoitettu Stormossenin alueelle.

Pohjanmaan pelastuslaitos peräänkuulutti räjähdysvaarallisuuteen ja pelastusteiden huomioimisen asemakaavassa.

Maakuntamuseo toteaa suunnitelmista seuraavaa:

Saippuan rannan muokkaaminen esitetyllä tavalla on mahdollista, rakentamisen mittakaava on liian suurta, korkealla rakentamisella on maisemallista merkitystä, pihalueen rakentamisen ohjaamiseen tulisi kiinnittää huomiota, rannalle esitetty puurivi tulisi poistaa Luotsitalon näkymän edestä, Saippuatehtaan kuntoarviota olisi tarkennettava ja että Rahkolan tehdasrakennuskokonaisuuden pohjoismassan itäisin osa tulisi säilyttää, muuten kokonaisuus jää liian pirstaleiseksi.

Etelä-Pohjanmaan ely-keskus esitti neuvotteluissa seuraavaa:

Isojen kuljetusten vaatimukset tulee huomioida, tarvitaan yleismääräys uudisrakentamisen ja vanhan rakentamisen yhdistämisestä, rakentamisen mittakaavaa on suuri, vähintään lähimpänä lietsiiltoa oleva asuinrakennus tulisi poistaa asemakaavasta, Pättin puistoa ei voi esittää puhdistuspuistona ilman perusteellisempiä selvityksiä, Varisselänpuiston ja Gerbyn rannan välisen jalankulkuyhteyden täyttöjen osalta tulisi tehdä arvio vaikutuksista luontoympäristöön.

Kokouksessa todettiin, että tarvittaessa järjestetään vielä työkokous, jossa tämän kokouksen kommenttien huomioiminen asemakaavassa voidaan arvioida. Tämä on kuitenkin kaavoituksen näkemyksen mukaan tarpeetonta, sillä ehdotus ei ole oleellisesti muuttunut, eikä viranomaisneuvottelussa esiin tulleet asiat on selvitetty

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt lisäselvitykset ja muut asemakaavatyöhön liittyvät asiakirjat:

Saippuatehtaan kuntoselvitystä tarkennettiin ja täydennettiin Contrian 6.10.2017

Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry Finland Oy, 29.5.2017.

Pättin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise, 28.2.2018

Pättin ympäristölupa, Vaasan vesi, Avi

Vaikutusten arviointi meriympäristöön, Vaasan Kaupunki, 22.2.2018, (kohdassa 5.3 asemakaavan vaikutukset)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaehdotuksen taustalla on asemakaavaluonnos, joka perustuu 2011 järjestetyn ideakilpailuun ja mutta myös Rahkolan ja Saippuanrannan erikseen teettämiin suunnitelmat.

Selkeimmät erot asemakaavan luonnoksiin on Rahkolan ja Saippuan tonttien yksityiskohtaisemmissa rakennusten sijainneissa ja massoitteluissa sekä liikennejärjestelyissä. Rakennusten sijoittelussa on pyritty siihen, että uusi rakentaminen olisi mahdollisimman vähän nykyrakentamisen merelle suuntautuvien näkymien edessä. Rakennusoikeutta on vähennetty vähän (noin 7%) luonnoksessa esitetystä, joka johtuu ensisijaisesti rakennusten uudelleen sijoittamisesta ja sommittelemisesta, mutta myös tarpeesta vähentää uudesta asumisesta koituvaa muutoksen vaikutusta alueelle.

Asemakaava luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

- Asemakaavarajaus
- Rakennusten sijoittelu ja massoittelu Saippuan ja Rahkolan tonteilla
- rakennusoikeuden laskeminen 7 % luonnoksen mukaisesta esityksestä
- Saippuan tontin jako kolmeen ja yleisen katuyhteyden järjestäminen Saippuan tontin läpi ja Pohjoispuolelle.
- LPA alueen muodostaminen Saippuan tontista mahdollistaen nelikerroksisen parkkitalon

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavamääräyksiin tehdyt lisäykset:

Rakentamista ei saa aloittaa 50 metriä lähempänä Pättin puhdistamon lietsiilorakennusta ennen kuin lietsiilon räjähdysvaarallisuus on osoitettu poistuneen.

Luotistalot ja rannan välinen alue tulee käsitellä tavalla, joka kunnioittaa Luotsitalon historiallista asemaa ja yhteyttä mereen.

Hulevesien käsittelymääräykseen on lisätty, että hulevesien käsittelyssä voidaan hyödyntää Pättin puiston rakenteita, mikäli kaupunki katsoo sen mahdolliseksi.

Lisäys AK/s tekstiin lisätään maininta siitä, että kaikessa uudisrakentamisessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan alueen vanhoja rakenteita ja materiaaleja, jotta alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet tulevat näkyväksi ja tunnistettavaksi osaksi uutta ympäristöä.

LP- määräykseen: pysäköintialueita suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee huomioida niitä ympäröivä rakennettu ja luonnon ympäristö.

Olemassa olevien rakennusalojen paikalle esitetyt rakennusalat tulee ensisijaisesti rakentaa ja ne tulee toteuttaa niin, että ne tukevat ja täydentävät olevaa kulttuuriympäristöä.

Pättin puhdistamon vastaisien rakennuksien suunnittelussa on huomioitava mahdollinen hajuhaitta mm. ilmastoinnin ja parvekkeiden rakentamisen toteuttamisessa.

Rakennusten harjakattojen alla olevaan ullakkotilaan voi sijoittaa myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennusalat saa ylittää vähäisesti, mikäli rakennusmassojen kokonaissommitelman ei siitä vaarannu.

Merkinnät karttaan:

Vairisselän puiston torialue ulotetaan rantaan asti.

Pättin puhdistamon viereisen LP- alueen raja siirtyy 3 metriä pohjoiseen tehden lisää tilaa Pättin puhdistamon sisäisille liikennetkaisuille.

LPA: Rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua madallettiin kolmeen kerrokseen. Rakennusala on vedetty 5 metriä sisään kadusta ja kadun ja rakennuksen väliin on esitetty istutettava tontin osa ja puurivi.

Vanhan saippuatehtaan kohdalle rakennettavien rakennusten kerroslukua on tarkistettu niin, että korkein sallittu kerrosluku on 8 ja 6 kerrosta. Aikaisemman 9:n ja 5:n sijaan.

LV-alueen rajaa korjataan seuraamaan paremmin vanhoja kiinteistörajoja.

5.1. Mitoitus

Asemakaava-alueen koko noin 19.536 ha

Korttelialueiden koot ja kerrosalat

AK/s, pinta-ala 24527 m², rakennusoikeus 35800 + 3260 (vanhat säilytettävät rakennukset) k-m²

ET, pinta-ala 30028 m², rakennusoikeus 15000 k-m²

LPA, pinta-ala 2080 m², rakennusoikeus 4500 k-m²

LP, pinta-ala 3375 m²

LV-1, pinta-ala 11600 m², rakennusoikeus 380 k-m²

VP, pinta-ala 11554 m²

VP-1, pinta-ala 1504 m²

VP-2, pinta-ala 30670 m²

W, pinta-ala 62005 m²

Katualueet, pinta-ala 45020 m², rakennusoikeus 50 k-m² (ET rakennusala)

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

"Rahkola" ja "Saippua"

Asuinkerrostalojen korttelialue "Rahkola" 17-14-2 (AK/s) ja "Saippuanranta" 17-14-1 ja 17-15-1 (AK/s)

Asemakaavassa mahdollistetaan uusi rannan läheinen ympäristön huomioiva asuinrakentaminen nykyisillä Rahkolan ja Saippuan tonteilla.

Rakennusratkaisu

Rahkolassa ratkaisu perustuu vanhojen teollisuusrakennusten muodostaman "pihapiirin" täydentämISRakennusratkaisuun. Tontin koko on 9828 m². Tontin rakennusoikeudeksi on esitetty 11800 k-m² suojeltavien rakennusten lisäksi. Tontilla on esitetty 3 Rahkolan vanhan teollisuuskiinteistön rakennusta suojeltaviksi. Suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2360 k-m².

Saippuarannan vanhasta teollisuustontista muodostetaan kaksi asuintonttia kahdella eri korttelialueella. Rannan puoleinen tontti (kortteli 14 tontti 1) on kooltaan 9791 m² ja rakennusoikeus on 12175 k-m² suojeltavien rakennusten lisäksi ja Levoninkadun puoleinen tontti (kortteli 15, tontti 1) on kooltaan 4908 m² ja rakennusoikeudeltaan 11825 k-m² suojeltavien rakennusten lisäksi. Kulttuurihistoriallisten selvitysten ja Museoviraston lausuntojen pohjalta suojelua on esitetty Luotsitalolle (sr 3) sekä Saippuatehtaan toimisto / asuinrakennukselle (sr-3). Luonnoksissa suojeltavien rakennusten kerrosala on noin 900 k-m².

Ah-tilat (Rahkola / Saippua)

Tarkoituksena on mahdollistaa tärkeiden monipuolisten harraste- ja toimitilojen muodostuminen alueella. Tällä halutaan vähentää gentrifikaatioprosessin vaikutuksia alueita kehitettäessä. Alueiden muuttuessa ja kehittyessä on kyettävä varmistamaan, että alueelle ominainen toiminta ja toimintaan sitoutuva kulttuuri-identiteetti voi toteutua uudellakin alueella jossain mittakaavassa.

Liike ja toimitilarakentaminen (Rahkola / Saippua)

Asumisen yhteydessä saa olla molemmissa kortteleissa (14,15) 15 % liike- / toimitilarakentamista. Pysäköinti järjestetään maanalaisella pysäköintilaitoksella tai LPA alueella, jonne voi toteuttaa jopa nelikerroksisenpysäköintilaitoksen.

Tontin pihajärjestelyt

Tontin piha-alueiden toteuttaminen tulee tehdä puistomaisesti luontoarvot ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesiratkaisuihin ja kestävä luontoympäristön toteutumiseen. Kulttuurihistoriallisia arvoja vaalitaan hyödyntämällä piharakenteissa vanhojen rakennusten osia ja

käyttötarkoitusten aiheamaailmaa ja mm. Saippuan tehdasrakennuksesta pyritään säilyttämään myös seinärakenteita luoden sekä muistuman, että antaen lisäarvon uuden rakentamisen identiteetille.

Venesatamatoimintojen korttelialue, LV/s-1

Rahkolan ja Saippuaranta kortteleiden eteen on esitetty venesatamatoimintojen korttelialue, jolla tulee huomioida ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Alueelle saa sijoittaa veneilyyn ja merenrantatoimintoihin liittyviä laitureita ja rakenteita. Alueella saa sijoittaa Rahkolan ja Saippuarannan kortteleiden venepaikkoja. Korttelialueesta voi halutessa muodostaa myös erillisen yksityisen venesatamatoimintoihin keskittyvän yhtiön tai toiminta voi olla myös kaupungin ylläpitämää. Satama-alueelle mahtuu noin 50-70 venettä.

Pättin puhdistamo, ET

Pättin puhdistamon tonttia muotoillaan ja laajennetaan hiukan pohjoiseen. Pättin puhdistamon pohjoispuolelle syntyy 3,6 ha uutta puistoa, joka muodostuu ekologisesti vettä puhdistavista ja veden lämpötilaa tasaavista vesi- /kosteikkoalustoista.

Varisselänpuisto, VP ja Varisselänpuiston tori

Varisselänpuistoon Varisselänkadun, Wolffintien ja Kapteenikadun kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaamispisteeseen luodaan Varisselän puiston ”sisäänkäyntiaukio”. Puistoaukio toimii kohtaamis- ja tapahtumapaikkana sekä puiston kiinnekohtana. Aukiolle on mahdollista rakentaa majakka-aiheinen maisemallinen elementti, joka voi toimia myös näköalapaikkana ja jossa voi toimia pieni puistoa palveleva kahvilarakennus. Puistoon esitetään katualueet nykyisten kulkureittien mukaisesti, mutta niin, että niiden toteuttaminen normaalien katuleikkausten mukaisesti onnistuu.

Kaava-alueelle muodostuu 16210 m² uutta katualuetta.

Perämiehenkatu jatketaan Salmipuiston läpi rantaan. Rakentamisessa pyritään huomioimaan alueen erityispiirteet ja mm. pienimittakaavaisuus, rannan läheisyys ja historiallinen ympäristö. Salmikatu jatketaan Saippuan uuden asuinkorttelin läpi ja Saippuan tontin ja Pättin väliin rakennetaan uusi katu. Rakenteet toteutetaan viihtyisinä pihakatuina. Salmipuiston jatke toteutetaan kävelyesplanadityyppisenä ratkaisuna. Wolffintie jatketaan Varisselänpuiston torille kevyenliikenteen yhteytenä. Sekä kevyenliikenteen väylä, että tori toteutetaan korkeatasoisesti ja tori toteutetaan luonnonkivisellä kiveyksellä. Kulmakadun linjaus muutetaan nykyisen liikenneyhteyden mukaiseksi. Varisselän puiston liikenne- ja viihteyttämissuunnitelmassa tulisi pyrkiä liikenteen hidastamiseen ja alueen turvallisuuteen ja viihtyvyyden turvaamiseen.

LPA-alue

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa myös nelikerroksisen pysäköintitalon. Pysäköintialue palvelee kortteleita 14 ja 15 ja tarvittaessa mm. venesatamaa (LV-1) Pysäköintilaitos toteutetaan joko istutetulla ylimmällä kannella tai viherkattoisena. Rakennukseen on toteutettava viherseinät.

5.3 Kaavan vaikutukset

Taloudellisten vaikutusten arviointi

Kaava-alueen kunnallistekniset kustannukset ovat noin 2 milj. € Kuntatekniikan arvion mukaan. Tähän lukuun sisältyy mm. kadut, pysäköinti, rannat ja torialue. Lukuun ei sisälly venesataman rakennuskustannukset eikä esim. Pättin puhdistamon saneerauskustannukset, jotka ovat tuoreen selvityksen mukaan noin 2,6 miljoonaa euroa (suora investointi).

Kaavamuutoksessa vanha teollisuusalue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Kaavaluonnoksessa alueelle syntyy uutta asuinrakennusoikeutta peräti 38 500 kem² ja siten erittäin merkittävää maan arvonnousua. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa tullaan tekemään kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaiset maankäyttösopimukset. Sopimusneuvottelut ovat pääosin vielä käymättä, mutta itsestään selvää on, että maankäyttösopimuskorvaukset tulevat olemaan huomattavia. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös eräitä maanvaihtoja ja muita kiinteistöoikeudellisia järjestelyitä kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken, joista neuvotellaan samanaikaisesti maankäyttösopimusten kanssa.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaiset maankäyttömaksuilla on tarkoitus kattaa alkuperäisen kaava-alueen alueella muodostuvia kustannuksia kunnallis- ja kiinteistötekniisiä kustannuksia.

Palvelut

Asemakaava mahdollistaa alueelle tuntuvan lisärakentamisen, mutta siihen liittyen myös edellytykset monipuolisen pienimuotoisen toimitila-, harraste- ja liikehuoneistorakentamisen. Tavoitteena on synnyttää monipuolista elävää kaupunkirakennetta. Alueelle syntyy tuntuvasti uutta lähivirkistysaluetta ja kehittää jo nykyisillään hienoa Varisselän puistoa eteenpäin, joka toteuttaa yleiskaavassakin esitetyn julkisen rannan ja rantareitin tavoitetta. Varisselän puistoon mahdollistetaan myös rantaa palveleva kiosk / kahvila/näköalatorni palvelu. Alueelle mahdollistetaan myös rannan perinteisiä toimintoja tukeva venesatama-alue.

Uudet rakennettavat asuinrakennuskorttelit sijaitsevat aivan Palosaaren keskeisten palveluiden lähellä. Torin lähettäviltä löytyy päiväkotia, apteekki, kirjasto, ravintoloita, kahviloita ja mm. erikoisliikkeitä. Matkaa asuinalueelta torille on noin 600 metriä ja lähimpään ruokakauppaan, oppilaitokseen ja bussipysäkillä noin 400 metriä.

Vanhan teollisuusalueen kehittämisen tieltä väistyy väistämättä joukko tällä hetkellä alueella toimivista pienistä yrityksistä. Edellä esitettyjen toimitilojen edellytysten varmistamiseksi on kaupungin tehtävä töitä sen eteen, että alueen yrittäjille ja harrastajille on riittävästi toimitiloja tarjolla. Suuri osa taiteilijoista on siirtynyt Vaskiluodon sokeritehtaaseen, jota hallinnoi Palosaaren yrityskeskus. Muille alueen pienyrityksille on syytä tarjota apua uuden paikan etsinnässä.

Liikenne

Saippuan ja Rahkolan asuinrakentaminen vaikuttaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen monella tapaa. Merkittävimmät muutokset alueella tulevat aiheutumaan asukkaiden lisääntymisestä alueella. Sekä ajoneuvo, että kevyt liikenne lisääntyy alueella. Tehdyn selvityksen mukaan kuitenkin alueen liikenteelliset ratkaisut mahdollistavat lisääntyvän liikenteen ongelmitta.

Sosiaalinen ympäristö

Alueentoiminta ympäristön muutos työpaja, harrastetila ja toimitila voittoisesta käyttötarkoituksesta voimakkaaseen asuinrakentamiseen, muuttaa alueen sosiaalista ympäristöä selvästi. Alueen voidaan nähdä kehittyvän monessakin mielessä kaupunkimaisemmaksi, hoidetummaksi ja korkeatasoisemmaksi ympäristöksi. Asuntokokorajoituksella ja toimitilarakentamismääräyksellä pyritään kehittämään alueesta monipuolinen ja sekoittunut. Alueelle toteutuu sekä yhden hengen asuntoja, että perheasuntoja. Yhteistilat, toimitilat ja mahdolliset liiketilat tuovat alueelle alueen elävyyden, viihtyvyyden ja toiminnallisen joustavuuden kannalta tärkeitä toimintoja ja kulttuuria. Kaava-alueen virkistysalueiden kehittäminen lisää alueen käytettävyyttä todella merkittävästi. Rannan avautuminen yleisölle tekee alueesta vilkkaan ohikulkua ja oleskelualueen, joka tukee monimuotoisesti sosiaalista kanssakäymistä ja sosiaalisia virkistystarpeita. Myös uusi veneilytoiminto tukee ja tuo oman lisänsä näihin.

Kulttuurihistorialliset arvot

Alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin on kiinnitetty asemakaavassa suurta huomiota. ”Saippuan” ja ”Rahkolan” tonteilla on säilytetty ja suojeltu useita vanhoja arvokkaita rakennuksia ja pyritty hyödyntämään alueen piharakentamisessa historiallisten

rakennusten osia ja tarinaa. Alueen uudisrakentaminen sovitetaan tyyllisesti vanhaan rakentamiseen päämääränä synnyttää uusi harmoninen kokonaisuus, jossa vanha ja uusi rakenne luovat harmonisen kokonaisuuden. Tämä harmonia saadaan aikaan korkealaatuisen arkkitehtuurin avulla.

luontoympäristö

Saippuan ja Rahkolan asuinrakentaminen ja niihin liittyvä maanalainen pysäköintiratkaisu muuttaa alueen pintavesijärjestelmää ja sitä kautta maaperää ja luontoympäristöä. Tämän vuoksi asemakaavassa edellytetään hulevesisuunnittelua ja kielletään mm. imeyttämättömien pintojen käyttö. Määräys piha-alueiden puistomaisesta istuttamisesta tukee samaa päämäärää.

Rantojen rakentamisessa tulee huomioida erikseen vaikutukset sekä mantereeseen, että meren ekosysteemiin.

Påttin puhdistamon täyttöalueena esitetty kosteikkopuistoajatus perustuu nimenomaan ajatukseen vesiekosysteemin nykyistä paremmasta huomioimisesta Påttin puhdistamon vesien jälkikäsittelyjärjestelmänä.

Selvitys asemakaavaehdotuksessa esitettyjen merialueiden maatäyttöjen vaikutukset ympäristöön

Vaasan strategia on pitää rannat kaikkien kansalaisten käytettävissä ja kuljettavissa ja niin puistomaisina kuin mahdollista. Asemakaavassa on esitetty täyttöalueita Påttin puhdistamon eteen ja Varisselänpuiston lounaiskärkeen. Täytöillä luodaan Palosaaren rantaan uutta puistoa ja mahdollistetaan rantaan pääsy sekä kaukaa Suvilahdesta lähtevän kaupungin rantareitin jatkuvuus Palosaaren rannassa. Täyttöalueen laajuus on noin 3,5 ha

Vesialuetiedot

Täyttöalue sijaitsee Varisselän rannalla. Täyttöalueen pohjois- / lounaispuolella sijaitsee Mansikkasaari ja Palosaaren salmi. Varisselkä muodostaa yhtenäisen noin 12 km²:n altaan, jonka keskisyvyys on noin 4 metriä. Pääosin alueen syvyys on alle 10 metriä ja laajoilla alueilla etenkin kaupungin edustalla korkeintaan 3-5 metriä. Pääasiallinen veden virtaussuunta on pohjoisesta Strömsön salmen läpi Varisselän kautta kohti Korshamnsfjärdeniä. Vedenlaatu merialueella on Suomen ympäristökeskuksen pintavesiluokituksen mukaan tyydyttävä. Tuorein pintavesiluokitus perustuu vuosina 2000-

2007 tehtyihin mittauksiin. Pintavesien kemiallinen laatu on vastaavan luokituksen mukaan hyvä.

Maatäytöt eivät aiheuta muuta kuin lyhyt aikaisia vaikutuksia veden laatuun tai virtauksiin.

Luontoarvot ja vaikutukset luontoarvoihin

Alueella tai sen ympäristössä ei sijaitse suojelualueita tai arvokkaita luontokohteita eikä kohdealueella tai sen läheisyydessä esiinny De Geer moreenia. Täyttöjen alle jäävän rannan kasvillisuus on vähäistä ja alueelle tyypillistä, yleistä ja nopeasti uusiutuvaa ranta ja merenpohjakasvillisuutta. Varisselkä, Isolahti tai täyttöalueiden lähiympäristöt ei ole merkitty selvityksissä merkittäviä kalojen lisääntymisalueita tai uhanalaisia eliölajeja.

Täytöillä ei ole merkittävää vaikutusta luontoympäristöön. Raskaimmat vaikutukset ovat rakennusaikainen hienomaa-aineksen aiheuttama veden sakeutuminen. Tätä voidaan vähentää tehokkaasti mm. soveltuvaa silti- ja kuplaverhorakennetta käyttäen.

Pättin puhdistamon eteen rakennettava täyttö voidaan toteuttaa niin, että se auttaa hulevesien puhdistamon hulevesien käsittelyä tai voidaan jatkossa kehittää osaksi puhdistamon prosessia niin haluttaessa. Tässä vaiheessa aluetta ei kuitenkaan käytetä missään muodossa osana Puhdistamon toimintaa, mutta sinne johdetaan alueella mereen suoraan putkesta purkautuvia hulevesiä, joita voidaan näin biologisesti puhdistaa. Kosteikkoalue luo myös uutta monimuotoisuutta luontoympäristöön tarjoten uusia elinympäristöä.

Kulttuuriympäristö

Mansikkasaari, Palosaaren salmi ja Rahkolan- ja Saippuanrannan rantavyöhyke on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Koko kaava-alue on tutkittu arkeologisessa vedenalaisinventoinnissa 2015, jossa todettiin, ettei kohdealueella tai sen läheisyydessä ole löydetty löydöksiä, joita pitäisi säilyttää koskemattomina tai muutoin suojella tai dokumentoida. Rantavyöhykettä on ajansaatossa täytetty ja muokattu kulloisenkin tarpeen mukaan 1700- luvun satama- ja mm. veneveistotoiminnan tarkoituksiin.

Suunniteltu rantojen muokkaaminen yleisen virkistyskäytön paremman huomioimisen näkökulmasta, jatkaa rannan tarkoituksenmukaisen muokkaamisen perinnettä. Täyttö ei vaikeuta alueen muuta kulttuuriarvojen säilymistä, vaan edesauttaa niitä.

Alueen toiminnot

Alueella lähettyvillä kulkee meriväylä, joka on ahkerasti pienveneliikennöity. Täyttöalueilla tai niiden läheisyydessä ei harrasteta ammattikalastusta. Myös urheilu ja harrastekalastus, on Pättin puhdistamon välittömässä läheisyydessä hyvin vähäistä. Alueella ei harrasteta alueen ohi veneilyn tai muun vesiteitse liikkumisen lisäksi. Maalla tapahtuvat toiminnot rajoittuvat Pättin teollisuustoimintaan, Varisselän puistossa tapahtuvaan virkistyskäyttöön. Saippuanrannan tontin ranta on yksityisessä käytössä.

Täytöt eivät vaikuta merkittävästi alueen veneilyyn tai muuhun vesiliikenteeseen tai merellä harrastettaviin toimintoihin. Varisselän virkistyskäyttöä maatäytöt hyödyttävät mm. mahdollistamalla Varisselän aukion ja uuden rannan kulkureitin kautta. Saippuanrannan täyttö luo uutta yleistä virkistysympäristöä, mahdollistaa yleisen kulun rannassa ja huomioi Saippuan rannan tontin rannan käyttömahdollisuudet ja tavoitteet.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan havainnekuvat ohjaavat suunnittelua asemakaavan lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttamisen ja jatkosuunnittelun tavoitteet

Asemakaavan uusi rakentaminen Saippuan ja Rahkolan alueen osalta edellyttää maankäyttö ja rakentamisen toteuttamissuunnitelmia, joilla osaltaan pyritään varmistamaan toteutuksen laatu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seurataan asemakaavoituksen ja kiinteistötoimen osalta sovittuja yleisiä seurantakäytäntöjä noudattaen. Asuinrakentamisen toteuttamista seurataan lisäksi sopimuksien yhteydessä erikseen määritettyjen periaatteiden mukaisesti.

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Havainne kuvat
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hoitoluokitus
- Liite 5. Tilastolomake

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN OHEISMATERIAALIT

Oheismateriaali 1. Vaasan kulttuuriympäristöselvitys

Oheismateriaali 2. Palosaaren kampuksen ja salmen alueen kulttuuriympäristöselvitys 2008, Paavilainen 2008.

Oheismateriaali 3. Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi, Pintafilmi Oy, 2015

Oheismateriaali 4. Pättin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.

Oheismateriaali 5. Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu ja siltaluonnokset, liikenneselvitys, Ramboll 06.2015

Oheismateriaali 6. Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016, Pohjanmaan museo

Oheismateriaali 7. Palosaaren Salmi, Rakenteiden haitta-aineselvitykset, Vahanen, 4.2014

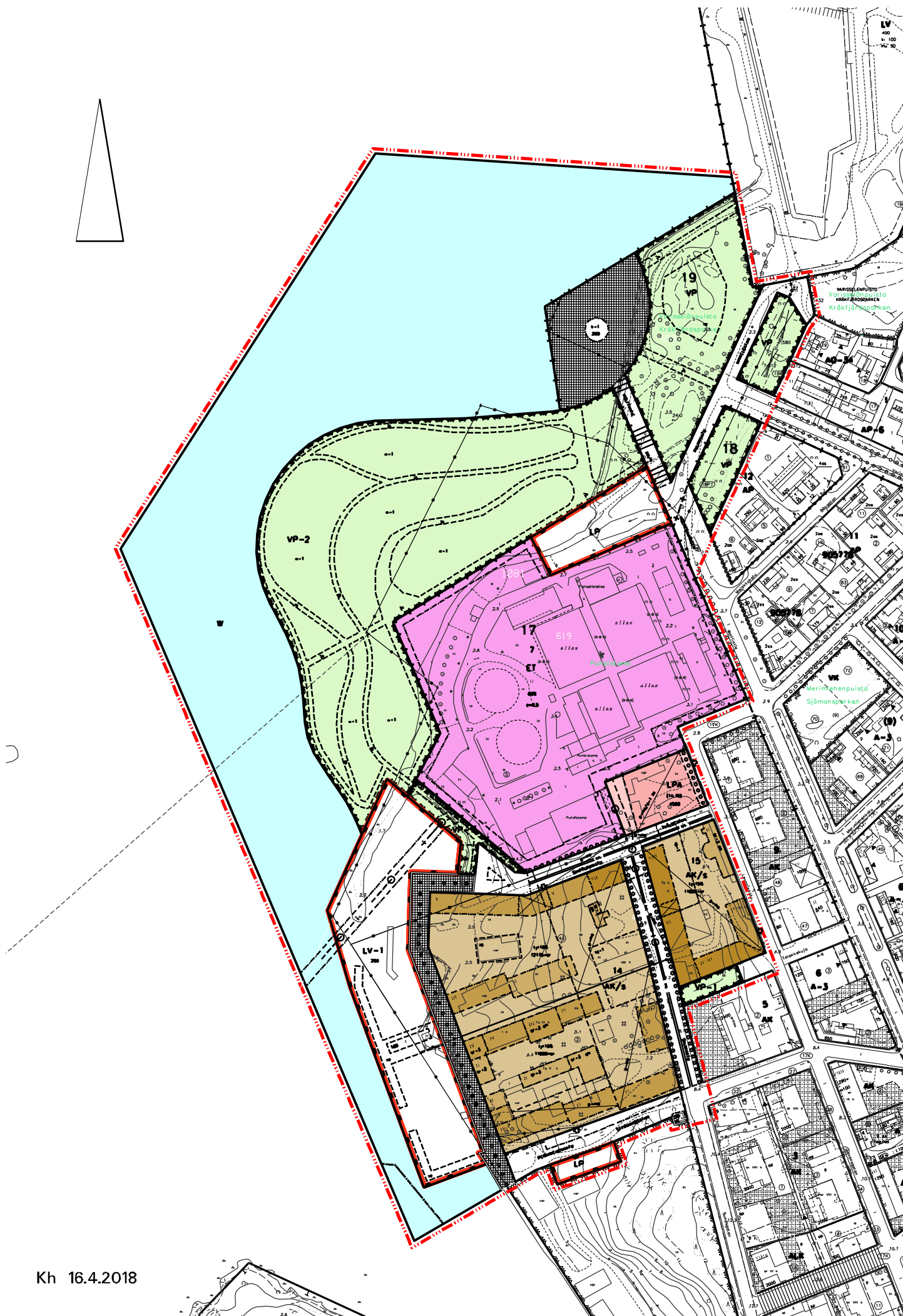
Oheismateriaali 8. Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016.

Oheismateriaali 9. Saippuatehtaan kuntokartoituksen täydennys, Contria, 6.10.2017

Oheismateriaali 10. Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu Pöyry, 29.5.2017

Oheismateriaali 11. Pättin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise, 28.2.2018

Oheismateriaali 12. Pättin puhdistamon hajun leviämismallinnus, 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.

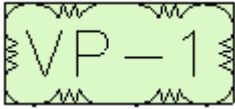
Rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina. Rakennusten harjakattojen alla olevaan ullakkotilaan voi sijoittaa myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Pättin puhdistamo vastapäätä olevien rakennusten suunnittelussa on huomioitava mahdollinen hajuhaitta mm. ilmastoinnin ja parvekkeiden rakentamisessa.

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.

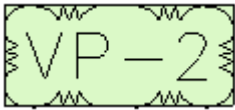
Byggnaderna ska ha sadeltak. I vindsutrymmet under byggnadernas sadeltak kan även placeras utrymmen enligt det huvudsakliga användningsändamålet. I planeringen av byggnaderna mot Pättiska reningsverket bör den eventuella luktölagenheten beaktas bl.a. i byggandet av ventilation och balkonger.



Puisto.
Park.

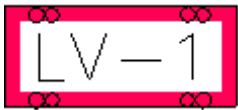


Puisto, jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen toimiminen osana rannan yhtenäistä virkistysaluetta, veneilytoimintojen tarpeet ja alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Park, vid vars planering områdets funktion som en del av ett sammanhängande rekreatiomsområde, båtlivets behov och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



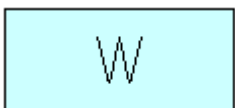
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.

(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.



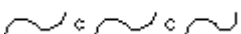
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



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

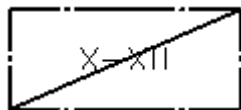
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Annetun rakennusoikeuden lisäksi suojeltavaksi merkityt rakennukset saavat ylittää tontille luvulla merkityn rakennusoikeuden.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Utöver den angivna byggrätten får de skyddade byggnaderna överskrida den byggrätt som är angiven med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

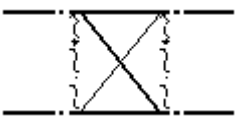
Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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.

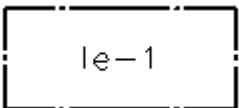
Byggnadsyta. Byggnadsytan får överskridas i mindre utsträckning ifall inte byggnadskompositionen i dess helhet blir lidande av detta.



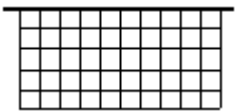
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen. Genomfartsöppning i byggnad vars situation är ungefärlig.



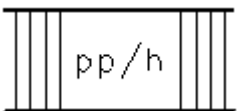
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Saippuatehtaan vanhoja perustus- ja seinärakenteita tulee säilyttää ja integroida uudisrakennukseen mahdollisuuksien mukaan. För lek och utvistelse reserverad del av område. Tvålfabrikens gamla grund- och väggkonstruktioner bör bevaras och integreras i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



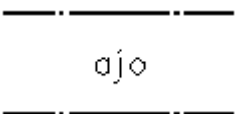
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikki- ja oleskelualueen suunnittelussa ja toteuttamisessa käytetään hyväksi alueen kulttuurihistoriallisia jääniteitä, kuten rakennusten pohjia, purettavien rakennusten osia yms. Saippuatehtaan vanhoja perustus- ja seinärakenteita tulee säilyttää ja integroida uudisrakennukseen mahdollisuuksien mukaan. För lek och utvistelse reserverad del av område. Vid planeringen och förverkligandet av lek- och vistleområdet 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.



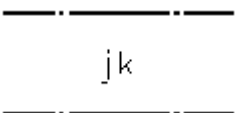
Katuaukio/tori. Öppen plats/torg.



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



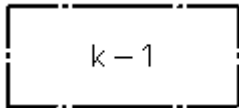
Ajoyhteys. Körförbindelse.



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

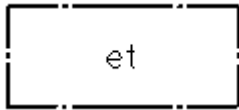


Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.



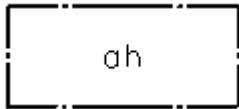
Puistokahvilan, kioskin tai ravintolan rakennusala. Rakennuksen saa toteuttaa myös majakka-aiheisena näköalatornirakenteena.

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



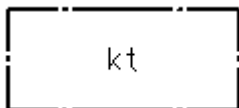
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.

Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



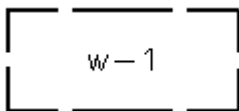
Rakennusala, jolle tulee toteuttaa ensisijaisesti asukkaita palvelevia yhteis- tai toimitiloja. Yhteis- ja toimitiloilla ei tarkoiteta asumiseen liittyviä varasto tai teknisiä tiloja. ah-rakennusosalle saa sijoittaa myös enimmillään 50 % muita tontille sallittuja tiloja kuin edellä mainittu, mikäli ah-tiloja 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 tomtens tillåtna utrymmen än det ovan nämnda placeras, ifall ah-utrymmen förverkligas i samma proportion någon annanstans i kvarteren 14 och 15.



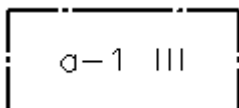
Katoksen rakennusala, joka tulee toteuttaa rakennuksen katon korkeustasolle.

Byggnadsyta för skyddstak på samma höjdnivå som byggnadens tak.



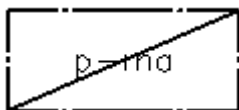
Ohjeellinen vesi-/kosteikkoalue.

Riktgivande vatten-/våtmarksområde



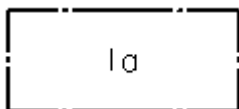
Alueen osa, johon saa sijoittaa kolme maanpäällistä tai osittain maanpäällistä pysäköintitasoa. Pysäköintilaitos on katettava istutetulla tasolla tai viherkatolla ja viherseinällä.

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



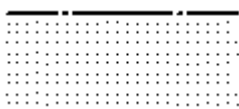
Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.



Ranta- ja venelaiturirakenteiden rakennusala.

Byggnadsyta för strand- och båthamnskonstruktioner.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

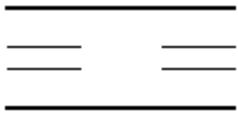


Istutettava puurivi.

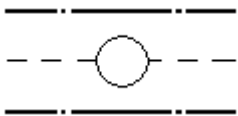
Trädrad som bör planteras.



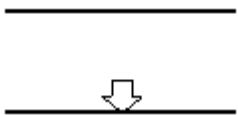
Suojeltava puu.
Träd som skall skyddas.



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. Byggnandet 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. Byggnadsytorna 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

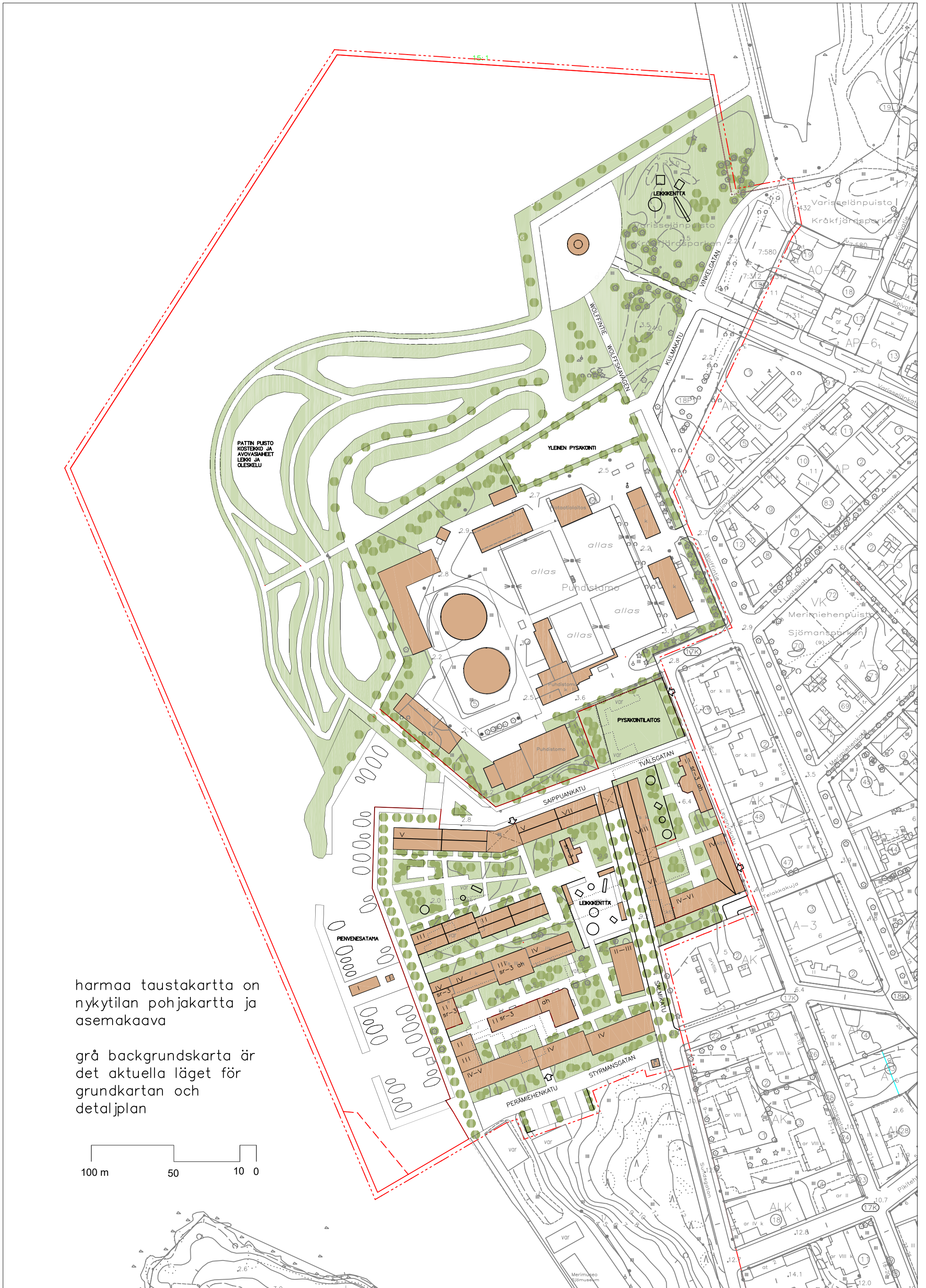
Bilplatser behöver inte anvisas för förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som räknas in i våningsytan.

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.



harmaa taustakartta on
nykytilan pohjakartta ja
asemakaava

grå backgrundskarta är
det aktuella läget för
grundkartan och
detaljplan

100 m 50 10 0

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 AITOAHO & VILJANEN, WOLFFINITIE 36 F 12, 65200 VAASA



Parkeringshus från reningsverket

SATUNJUNRANTA 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

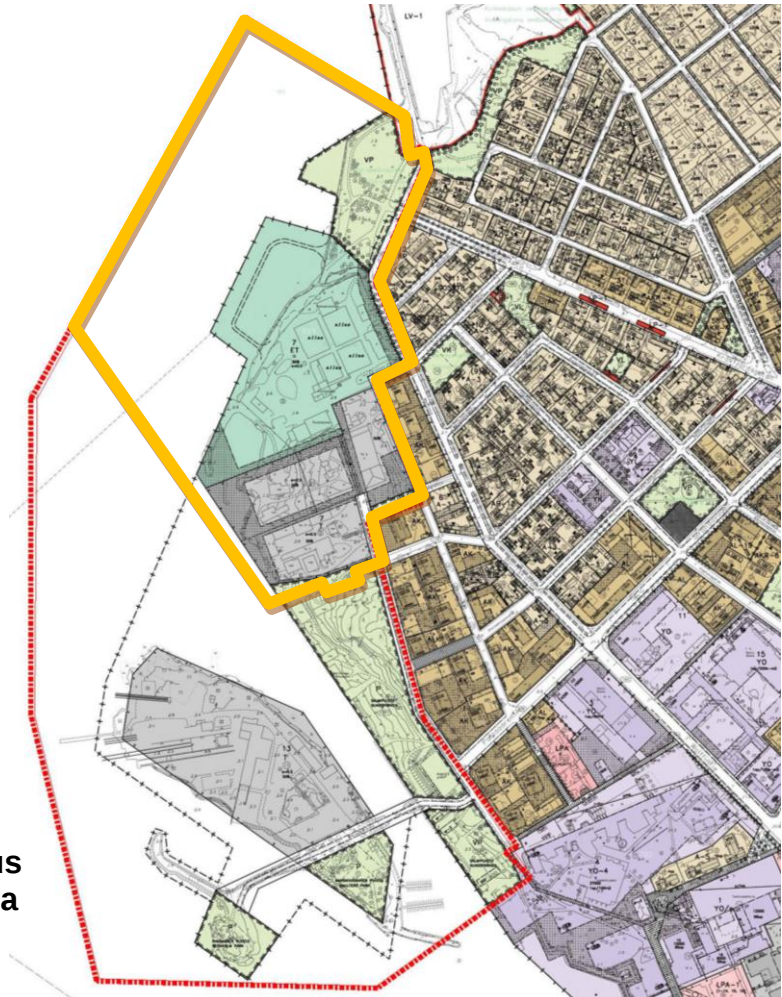
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 42 §:n mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä kaavaa laadittaessa.

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

<u>Kortteli 17-7</u>	<u>Omistaja</u>
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

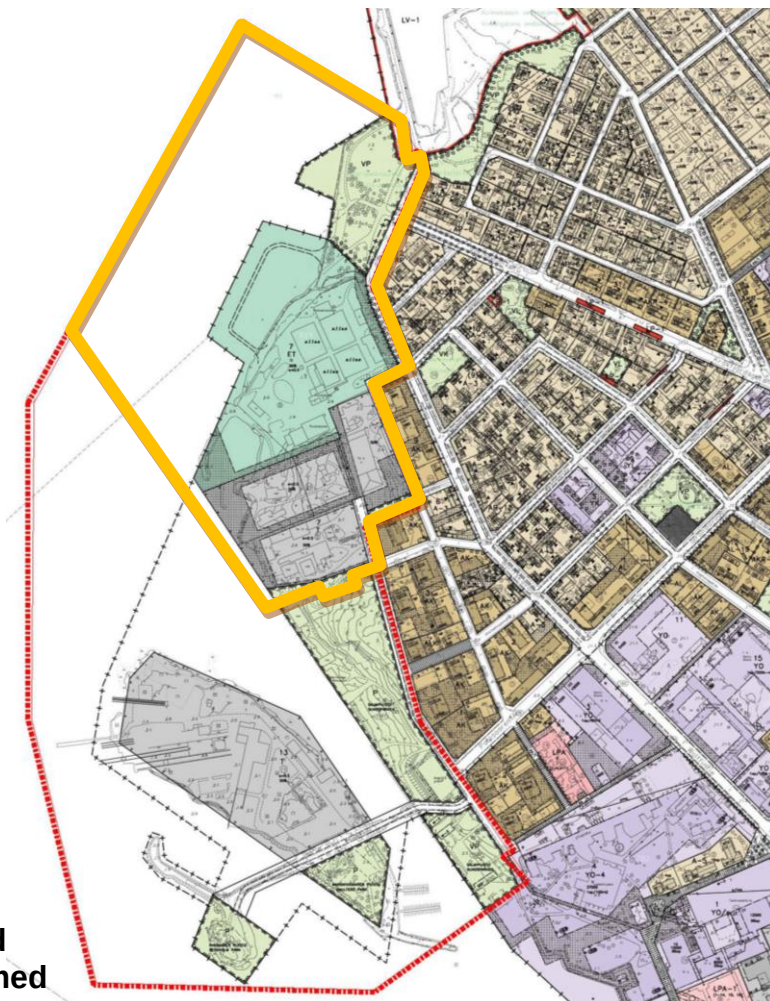
I 63 § i markanvändnings- och bygglagen samt 42 § i markanvändnings- och byggförordningen avsett program för förfarandet för deltagande och växelverkan när en plan utarbetas.

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 planläggningsarbetet 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: planläggningsarkitekt Juhani Hallasmaa, tfn 325 1195, fax 325 3626. juhani.hallasmaa@vaasa.fi

Det är också möjligt att följa med planläggningsprocessens 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

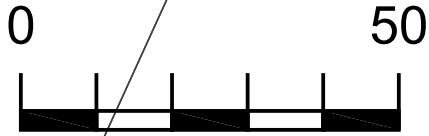
Käyttö- ja suojaviheralue.
Bruks- och skyddsgrönområde.

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