



Vaasan kaupunki
Kaavoitus
2020

**ASEMAKAAVAN 1092
KAAVASELOSTUS**

**Reininkadun alue
Vaskiluoto**

V A A S A .
V A S A .

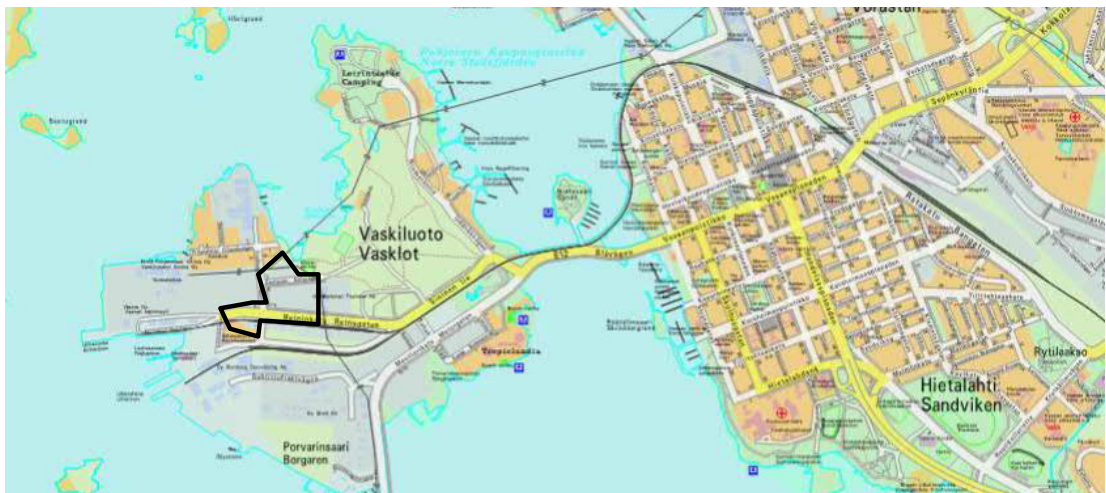
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	kaupunginosa 13 (Vaskiluoto)	
	korttelit 2, 3 ja 11 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet	
Suunnittelulaji:	Asemakaavan ja tonttijaon muutos	
Kaavan nimi:	Reininkadun alue	
Kaavan numero:	1092	
Kaavan laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavasuunnittelija Eija Kangas Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki	Kaavakonsultti: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy projektipäällikkö Johanna Närhi suunnittelijat Eric Roselius, Janne Pekkarinen
Käsittely:		
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, kaavoituskatsaus	27.11.2018
	Vireilletulosta ilmoittaminen	13.3.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, OAS nähtäville	13.8.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, valmisteluv. kuuleminen	24.9.2019
	Suunnittelujaosto, julkisesti nähtäville	10.12.2019
	Kaupunginhallitus	9.3.2020
	Kaupunginvaltuusto	23.3.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaskiluodon teollisuusalueella, suunnitteilla olevan Smart Technology Hub – teknologiakeskuksen itäpuolella. Kaava-alueeseen kuuluu etelässä Reininkatu ja lännessä Teollisuuskatu. Pohjoisessa ja idässä se rajautuu puistoalueisiin. Kaavamuutos ja tonttijako koskevat seuraavia tontteja: 13-2-13, 13-2-14 (ei tonttijaon muutosta), 13-2-15, 13-2-18, 13-2-22 13-2-23, 13-3-6 sekä 13-11-2 ja 13-1-18 (kuuluu nykyisin kortteliin 11). Lisäksi alueeseen kuuluu katu-, liikenne-, erityis- ja puistoalueita. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 13,3 hehtaaria.



Suunnittelualan sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

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

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

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan Vaskiluodon osayleiskaavatyössä ja Smart Technology Hub – asemakaavan valmistelutyössä suunniteltuja liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on erottaa Suomen sokerin alueelle suuntautuva liikenne sataman ja teollisuusalueen raskaasta liikenteestä. Tavoitteena on myös parantaa Suomen sokerin alueelle suuntautuvia kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksiä. Asemakaavaa tehdään käynnissä olevan Vaskiluodon osayleiskaavan rinnalla.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 5: Tonttijakokartat (3 kpl)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

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

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista	3
1.6 Sisällysluettelo	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luontoarvot kaava-alueella	10
3.1.3 Hulevesiselvitys.....	11
3.1.4 Rakennettu ympäristö	14
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö	16
3.1.6 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet	18
3.1.7 Liikenne	19
3.1.8 Maanomistus.....	22
3.2 Suunnittelutilanne	23
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
3.2.2 Liikenneverkko	30
3.2.3 Liikenneselvitys.....	32
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	33
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.2.1 Osalliset	33
4.2.2 Vireilletulo.....	33
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	33
4.3 Viranomaisyhteistyö	34
4.4 Asemakaavan tavoitteet	34
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	34
4.4.2 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	35
4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	40
4.5 Asemakaavaluonnosten kuvaus	47
4.5.1 Kaavaluonnos vaihtoehto 1 – Teollisuuskadun eteläosa liitetään korttelialueeseen.....	49
4.5.2 Kaavaluonnos vaihtoehto 2 – Teollisuuskatu säilyy	51
4.5.3 Mitoitus	52
4.5.4 Liikenne	54

4.5.5	Korttelialueet (luonnosvaihe).....	54
4.5.6	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	56
4.5.7	Yleisötilaisuudessa saatu palaute	66
4.5.8	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	66
4.5.9	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot	68
4.5.10	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	82
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	84
5.1	Kaavan rakenne	84
5.2	Mitoitus	84
5.3	Aluevaraukset.....	85
5.3.1	Korttelialueet.....	85
5.3.2	Muut alueet.....	89
5.3.3	Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt	90
5.3.4	Kaavaehdotus	91
5.3.5	Kaavan havainnekuva	91
5.4	Kaavan vaikutukset	94
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	95
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	101
5.4.3	Muut vaikutukset	101
5.4.4	Kaavan mahdollistaman rakentamisen varjovaikutukset	101
5.4.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	103
5.4.6	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	105
5.4.7	Liikenteelliset vaikutukset	106
5.4.8	Riskikartoitus	107
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	108
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	111
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	111
6.1.1	Viheralueiden hoitoluokitus.....	111

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§:

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

Kaavoituksen käynnistyminen:

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

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

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

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

Asemakaavaehdotus asetettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä julkisesti nähtäville 18.12.2019 – 17.1.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin viisi muistutusta ja yhdeksän lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavan kokouksessaan 23.3.2020, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus 9.3.2020.

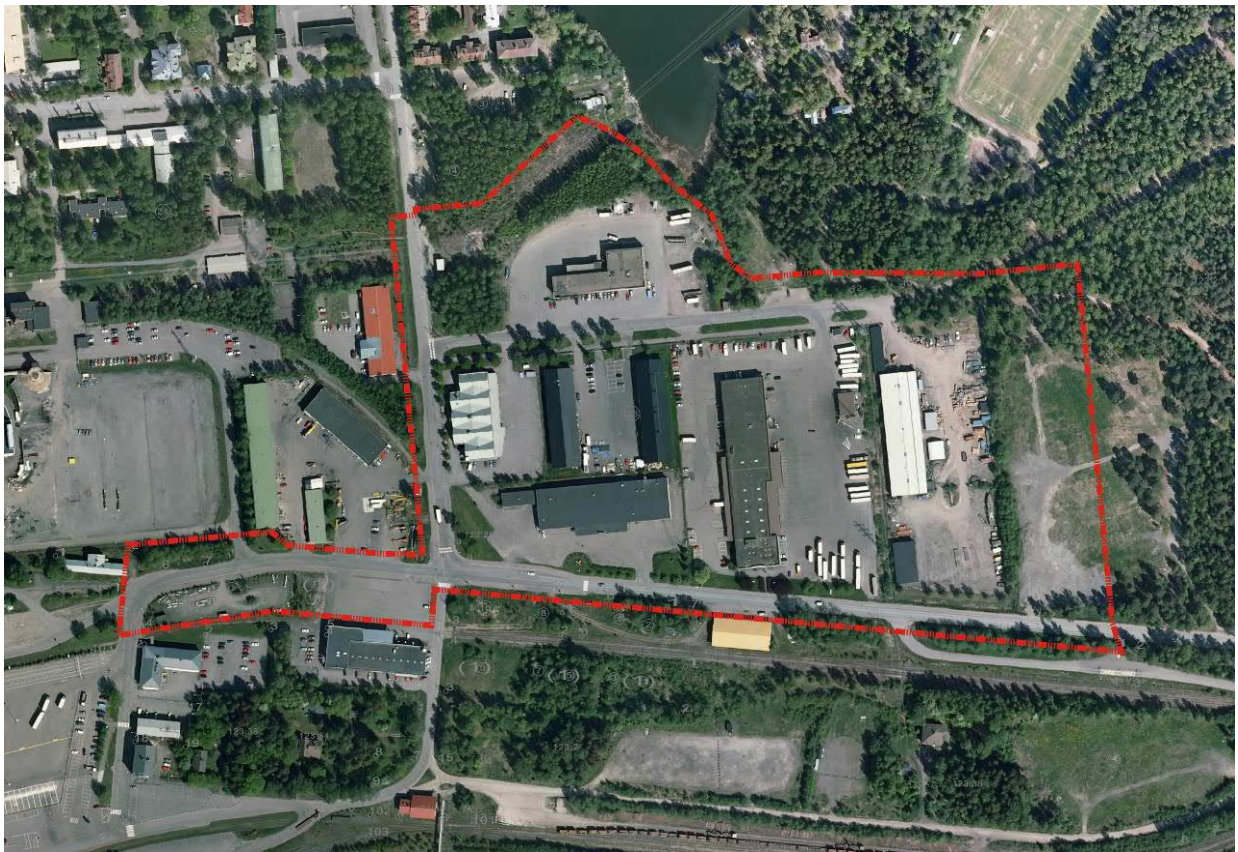
2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan Vaskiluotoon, sataman läheisyyteen teknologiakeskitymän ja alueen muiden yritysten tarpeisiin korttelialueet teollisuus- ja varastorakennuksille. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan Wärtsilä Oyj:n tuotantolaitokseen liittyvän logistiikkakeskuksen rakentaminen. Tavoitteena on erottaa Suomen sokerin alueelle suuntautuva liikenne sataman ja teollisuusalueen raskaasta liikenteestä. Tavoitteena on myös parantaa Suomen sokerin alueelle suuntautuvia kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Vaskiluodon saarella, noin 3 kilometrin etäisyydellä Vaasan torilta. Kaava-alueen länsipuolella naapurina on Vaskiluodon Smart Technology Hub, johon Wärtsilä on keskittämässä tuotantoaan. Kaava-alueen eteläpuolella on naapurina pääasiassa rakentamattomia, mutta asemakaavoitettuja toimitilarakennusten korttelialueita sekä kaava-alueen länsiosan osalta jo rakennettuja toimitilojen ja teollisuusrakennusten korttelialueita. Kaava-alue rajautuu idässä ja pohjoisessa virkistysalueisiin.

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

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

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



Vaasan satama



Viistokuva suunnittelualueesta, kaavoitettavan alueen likimääräinen raja-
viiva

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

3.1.2 Luontoarvot kaava-alueella

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

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



Punarinta

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

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

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

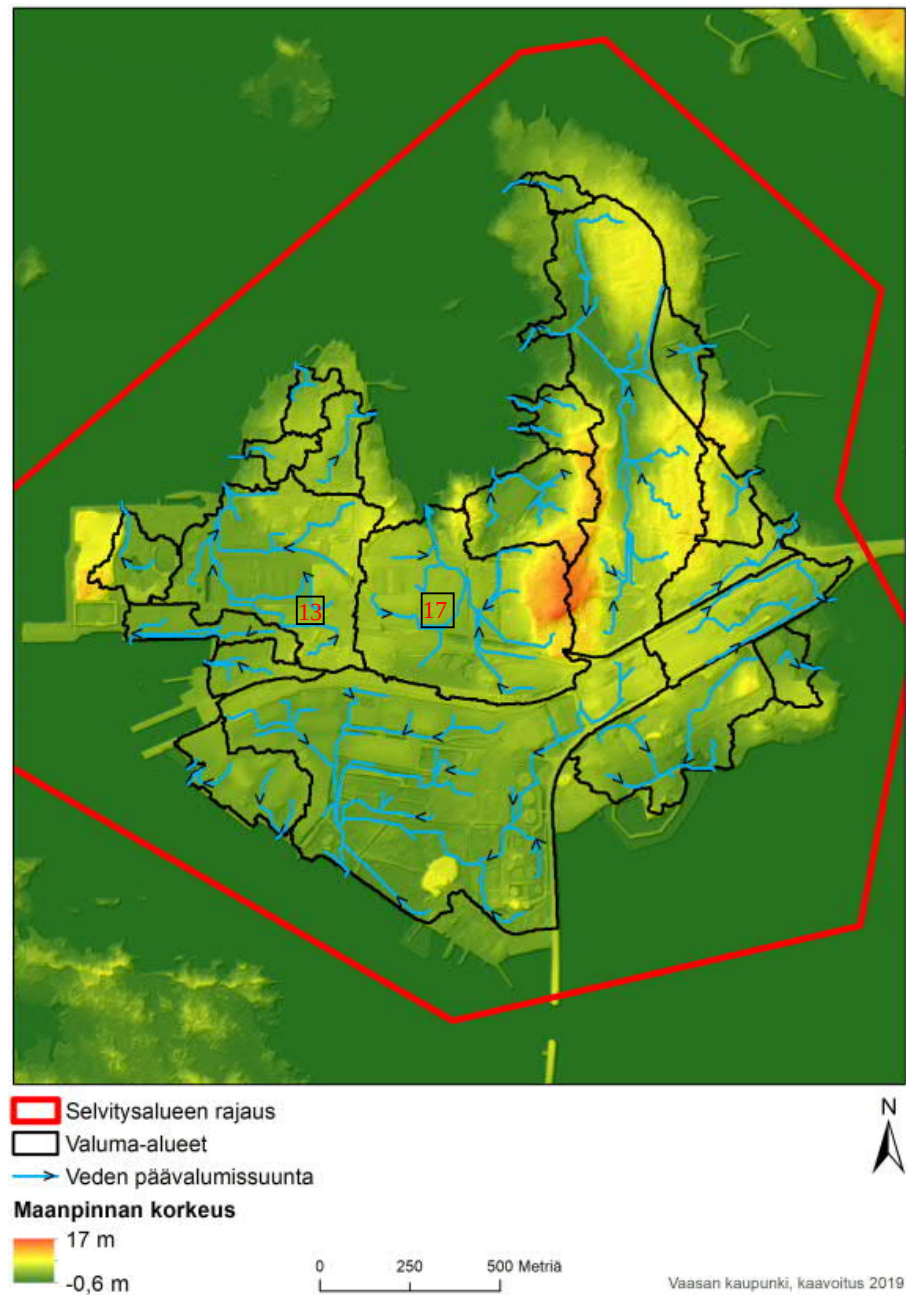
Yhteenvetona voidaan todeta, että Vaasan Kaarlentien luontoselvitysalueella ei ollut suojeltuja luontotyyppejä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia.

3.1.3 Hulevesiselvitys

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

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

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



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

Kaava-alueen viereisessä Smart Technology Hubin asemakaavassa (ak 1091) tehtiin silloin kaavoitetulle alueelle hulevesiselvitys, jossa esitetyt yleiset periaatteet soveltuvat käytettäväksi myös tällä kaava-alueella. Mitoitussateiksi valittiin kerran viidessä vuodessa toistuva 15 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 146 l/s-ha, kerran kymmenessä vuodessa toistuva 60 min kestävä sade rankkuudeltaan 64 l/s-ha ja kerran kymmenessä vuodessa toistuva 60 minuuttia kestävä sade rankkuudeltaan 77 l/s-ha. Mitoitussateiden intensiteetit on korotettu Hulevesioppaan mitoitusohjeiden mukaisesti 20 %:lla, joka on ennuste ilmastomuutoksen aiheuttamalle rankkojen kesäsateiden lisääntymiselle ajanjaksoon 2071–2100 mennessä. (Suomen kuntaliitto 2012)

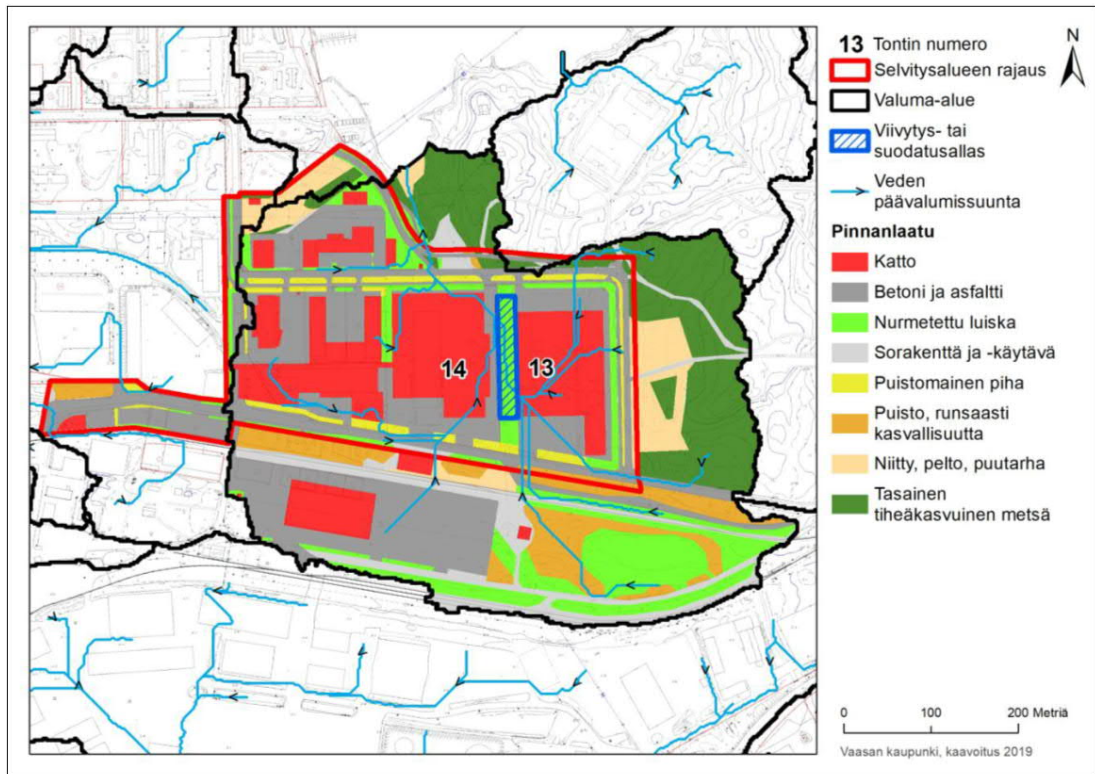
Maankäyttö- ja rakennuslain 103 § mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa asemakaava-alueella, imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymisalueella, ehkäistä hulevesistä aiheutuvia haittoja ympäristölle ja kiinteistölle sekä edistää luopumista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

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

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

Reininkadun alueen asemakaavan ehdotusvaiheessa kaupunki laati alueesta hulevesiselvityksen (27.11.2019). Nykytilassaan selvitysalue koostuu noin 59 % vettä läpäisemättömistä, 13 % puoliläpäisevistä ja 28 % vettä läpäisevistä pinnoista. Suunnitellun maankäytön tilassa selvitysalueella tulisi olemaan noin 74 % vettä läpäisemättömää, 12 % puoliläpäisevää ja 14 % vettä läpäisevää pintaa. Selvitysalue koostuu lähes täysin täytemaasta, mutta sen luoteis- ja koillisosissa on myös hiekka-moreeni esiintymiä. Valuma-alueiden keskimääräiset valumaker-toimet, vesimäärät ja virtaamat on laskettu valuma-alueelle numero 17, joka kattaa valta-osan alueesta, johon suunnitellut maankäytön muutokset painottuvat. Mitoitussateeksi valittiin sama kuin edellä osayleiskaavassa ja teknologiakeskuksen kaavassa 1091 esitettyä mitoitussadetta. Selvitysalueen maankäytön muutoksessa vettä läpäisemättömän pinta-alan määrä ei tule huomattavasti lisääntymään valuma-alueella. Laskennallisesti pintavalunnan määrä valuma-alueella tulee lisääntymään noin 13 %. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan kaavamääräyksissä antaa tarkempia ohjeita hulevesien hallintaan.

Alueella tulee olla asianmukaiset hiekan- ja öljynerotusjärjestelmät hulevesien puhdistamiseen. Parhaina viivytysratkaisuina suositellaan käytettäväksi esimerkiksi tonttien 13 ja 14 väliin sijoitettavaa viivytys- tai suodatusallasta, jolla pyritään viivyttämään hulevesiä sekä poistamaan niistä kiintoainetta ja epäpuhtauksia ennen niiden purkua mereen. Altaan pidätyskorkeus voi olla korkeintaan 80 cm, jonka jälkeen ylivuoto ohjataan ojan kautta mereen. Altaan pohjalle tehdään salaojitus, jotta altaassa ei ole pysyvää vesipintaa. Suodatusaltaassa voidaan käyttää hiekkasuodatusta sekä kasvualustaa kasveille. Muita viivytysratkaisuja voi olla esimerkiksi avo-oja pohjapadolla. Maan alle sijoitettavilla kasettijärjestelmillä voidaan myös täydentää viivytystilavuutta. Viivytysratkaisut sekä niiden sijainti ja mitoitus voidaan ratkaista asemakaavan toteuttavassa teknisessä suunnittelussa.



Ote Reininkadun asemakaava-alueen ak 1092 hulevesiselvityksestä; mahdollinen hulevesien viivytys- tai suodatusaltaan sijoituspaikka tonttien 13 ja 14 välissä suunnitellun maankäytön tilanteessa.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

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



Näkymä Kaarlentietä idästä länteen



Näkymä Reininkadulta tontin liikennealueille



Katunäkymä Reininkadulta länteen



Katunäkymä Reininkadulta itään



Teollisuushalli Kaarlentien varrelta



Teollisuus- ja varastorakennuksia Kaarlentien
itäpäästä



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

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



Näkymä Teollisuuskadulta Suomen sokerin suuntaan, kaava-alue edessä ja oikealla (kuva: Vaasan kaupunki)

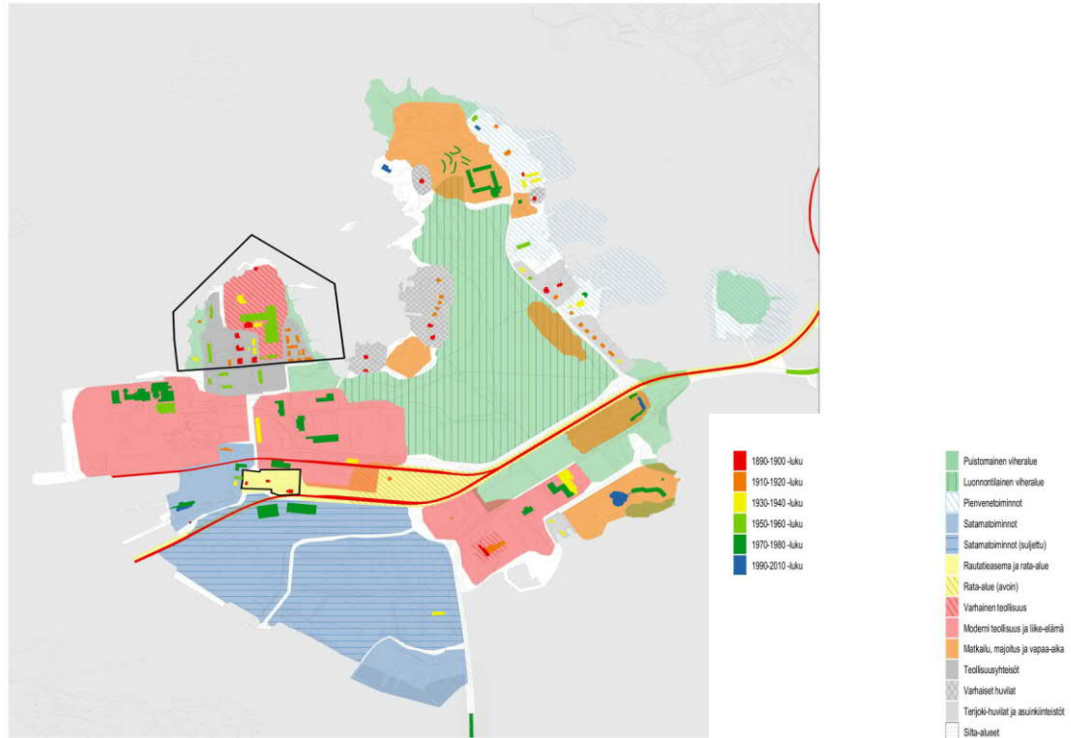
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

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

Rakennetun ympäristön aluetyypit ja niille ominaiset rakennukset



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

Entinen Vasabladetin painotalo on nykyisin Novaflor Oy:llä toimitilakäytössä, eikä sen säilyminen ole nykykäytössä uhattuna. Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä on todettu Vasabladet-painotalon edustavan 1980-luvun post-modernismia. Vasabladet on todettu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi (R) modernirakennusperintökohteeksi (mrp, v. 1945 jälkeen rakennetut kohteet) rakennusperinteen ja arkkitehtuurin vuoksi ("rakennusperinteinen" ja "arkkitehtoninen"). Lisäksi rakennuksella on teollisuushistorian kannalta arvoa (H) ja ympäristöarvoa (Y), koska se sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla teiden solmukohdassa. Selvityksen työryhmä on arvioinut inventoinnissa esitettyjä kohteita ja niille esitettyjä arvoja ja antanut toimenpidesuosituksia osayleiskaavaa varten. Näissä toimenpidesuosituksissa kohteelle ei ole esitetty suoraan suojelumerkintää, eikä suojelumerkintää varten riittäviä perusteita ja tietoja. Selvityksen tarkoituksena oli muodostaa kokonaisarvio ja selvittää erityisesti mahdollisia moderneja rakennusperintön kohteita, joita ei aikaisemmin ole kartoitettu. Selvityksessä on todettu, että näistä ei kuitenkaan muodostunut selkeää, yhtenäistä kokonaisuutta, vaan modernin ajan rakennukset sijaitsevat hajallaan ympäri saarta, sopeutuen vaikiintuneisiin alueellisiin käyttötarkoituksiin. Selvityksen johtopäätöksen mukaan erityisiä moderneja suojelukohteita alueelta ei löytynyt.

Kaava-alueen muu pienteollisuus- ja varastotoiminta on pääosin 1970-80-luvulta ja sijoittuu saaren keskiosaan Reininkadun, Teollisuuskadun ja Kaarlentien läheisyyteen.

3.1.6 Alueen ympäristö ja virkistysmahdollisuudet

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

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

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



Kävely- ja pyöräilytietä lähivirkistysalueella lähellä Kaarlentietä



Koiraharrastukseen liittyviä rakennelmia lähellä Reininkatua.



Aidattu koirapuisto voimalinjojen alla Kaarlentien pohjoispuolella

3.1.7 Liikenne

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

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



Erikoiskuljetukset kulkevat nykyisin Vaskiluodosta maantieverkostoon Reininkadun ja Sahakadun kautta maantielle 6741 (Moottorikatu) tai Öljysataman ja Rahtitien kautta maantielle.

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

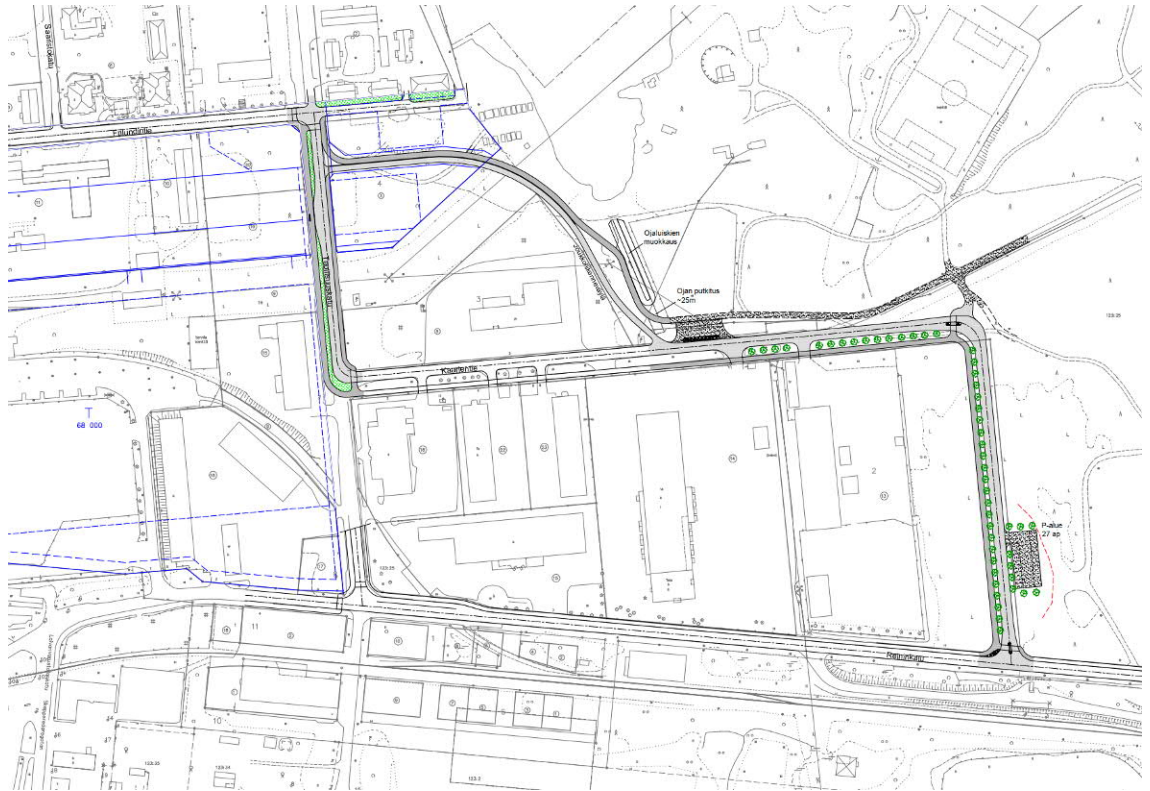
Kevyen liikenteen edellytykset alueella on hyvät. Suunnittelualueelta Vaasan torille on matkaa noin 3 kilometriä ja alueiden välillä kulkee osaksi kauniina rantareittinä toteutettu pyörätie. Kaava-alueella sivuavat pyörätiet sekä Reininkadulla että Teollisuuskadulla. Tämän lisäksi myös saaren keskiosan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

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

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

Asemakaava-alueelle suunnitteilla olevan uuden logistiikkakeskuksen raskas liikenne käyttäisi Reininkatua ja henkilöautoliikenne Kaarlentietä. Hankkeesta vastaava on arvioinut pysäköintipaikkatarpeen olevan 60 autopaikkaa. Työpaikkamääräksi on arvioitu 65 työpaikkaa. Logistiikkakeskuksen aiheuttaman raskaan liikenteen määräksi on arvioitu noin 50 kuljetusta vuorokaudessa. Logistiikkakeskuksen ja uuden teknologiakeskuksen välillä on arvioitu tapahtuvan 60 lavakuljetusta tunnissa, joita AGV-automaatiojärjestelmä kuljettaisi kiinteistöjen välillä suunnitellussa umpinaisessa logistiikkakäytävässä.

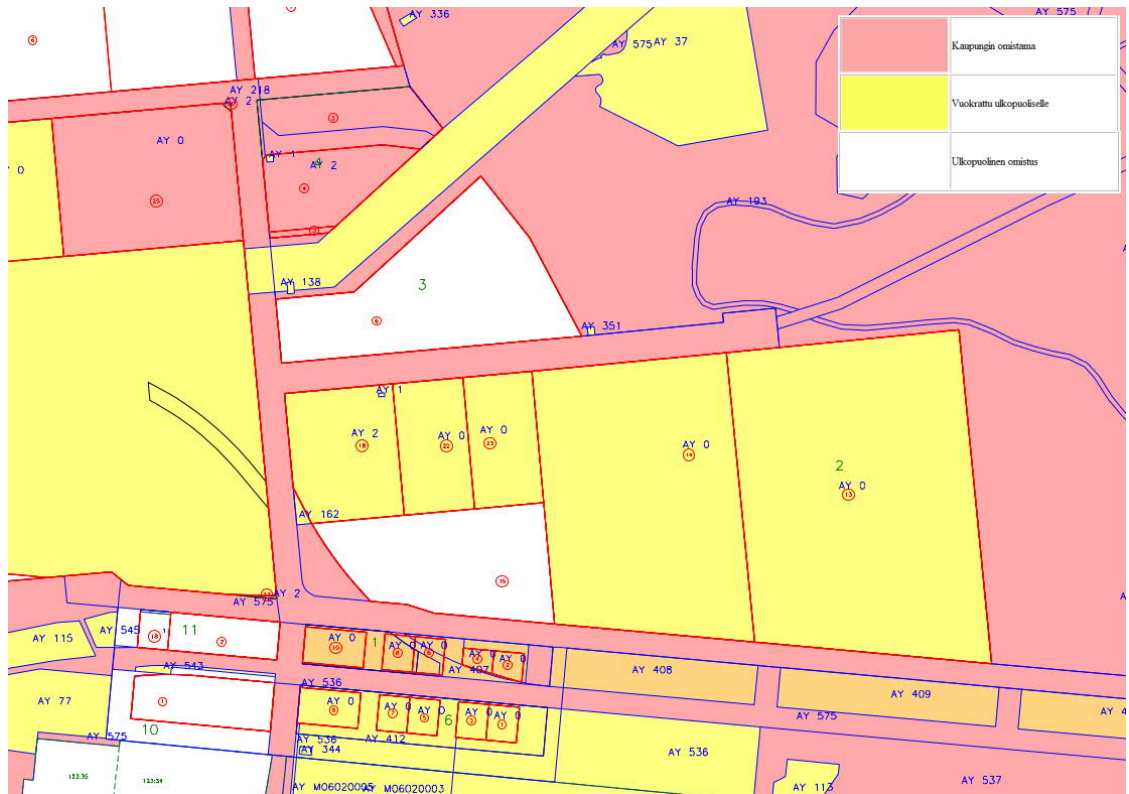
Kaavan liikennejärjestelyiden suunnittelu ja mitoitus perustuu kaupungin laatimaan liikenteen yleissuunnitelmaan, jossa on esitetty uusi katuyhteys Kaarlentieltä Reininkadulle ja uusi jalankulun ja pyöräilyn katu, jolla myös joukkoliikenne sallitaan, Kaarlentieltä Teollisuuskadulle korttelin 3 takaa. Osa liikennejärjestelyistä on suunniteltu Smart Technology Hubin asemakaavan (ak 1091, lainvoimainen 6.5.2019) yhteydessä. Laajemmin Vaskiluodon liikennejärjestelyjä on selvitetty ja suunniteltu Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä. Vaskiluodon liikenteen kokonaisuuden tutkiminen jatkuu edelleen osayleiskaavan ehdotusvaiheessa.



Vaasan kaupungin asemakaavaa varten laatima liikenteen yleissuunnitelma, pvm 24.10.2019

3.1.8 Maanomistus

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



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

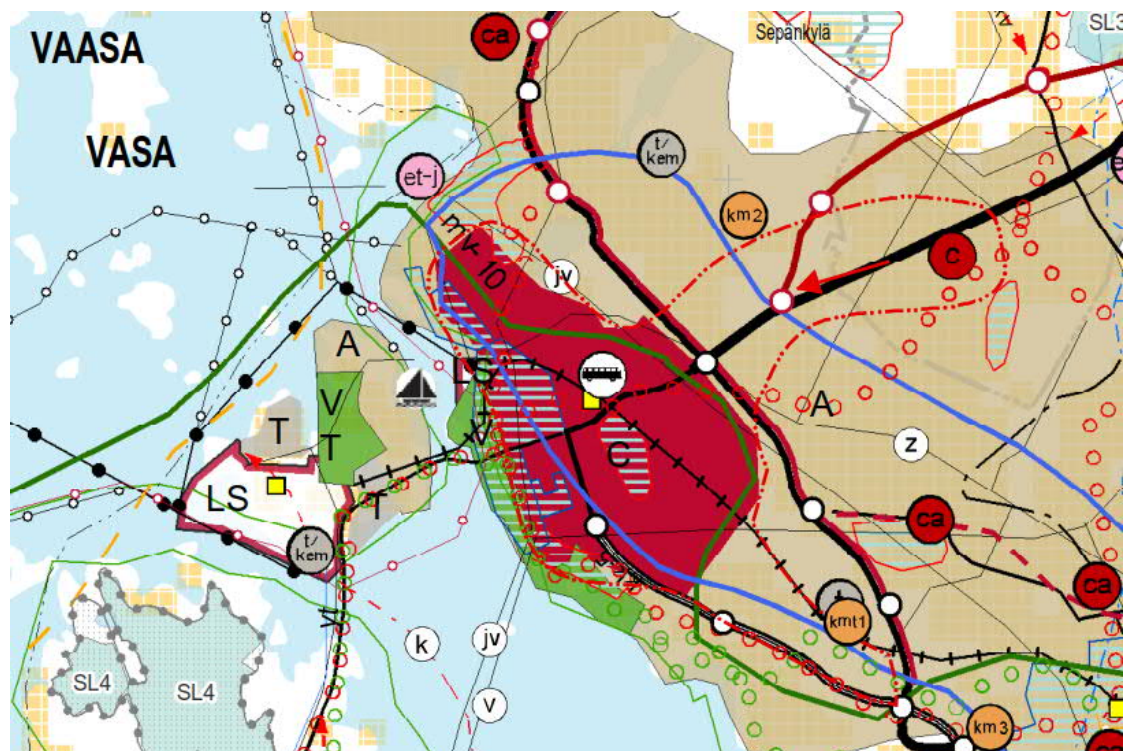
Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteena on teknologiakeskittymän syntyminen Vaskiluotoon, joka toteutuu suurelta osin nykyisen Wärtsilän tuotantolaitoksen siirtymisellä Vaasan keskusta-alueelta Vaskiluotoon. Tämän muutoksen mahdollistaminen toteuttaa jokaista VAT:n osakokonaisuudeksi määritellyä tavoitetta. Nyt asemakaavoitettava alue tukee teknologiakeskittymän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla siihen liittyvän logistiikkakeskuksen toteuttamisen.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Kaavassa alue on satama-alue (LS).



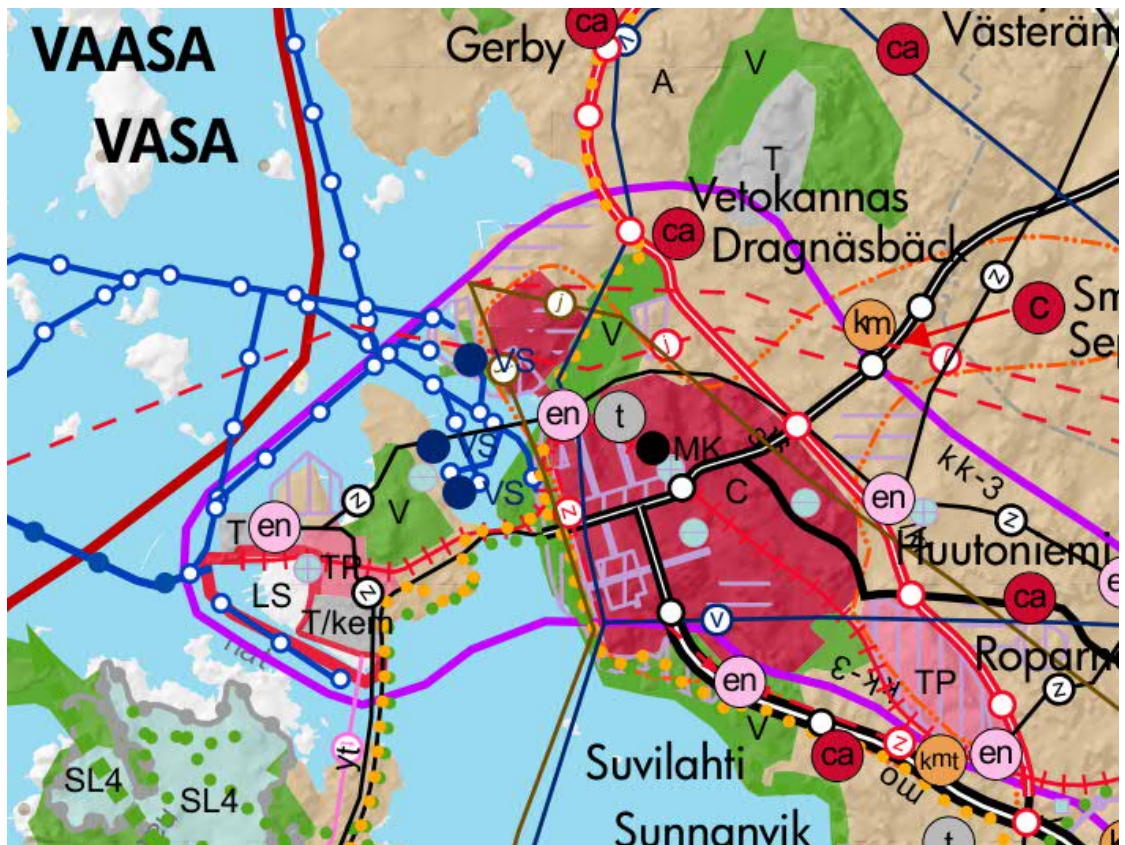
Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030

Pohjanmaan maakuntakaavaluonnos 2040 oli nähtävillä 5.2. – 9.3.2018.

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

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

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



Ote Pohjanmaan maakuntakaavaluonnoksesta 2040

Yleiskaava

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

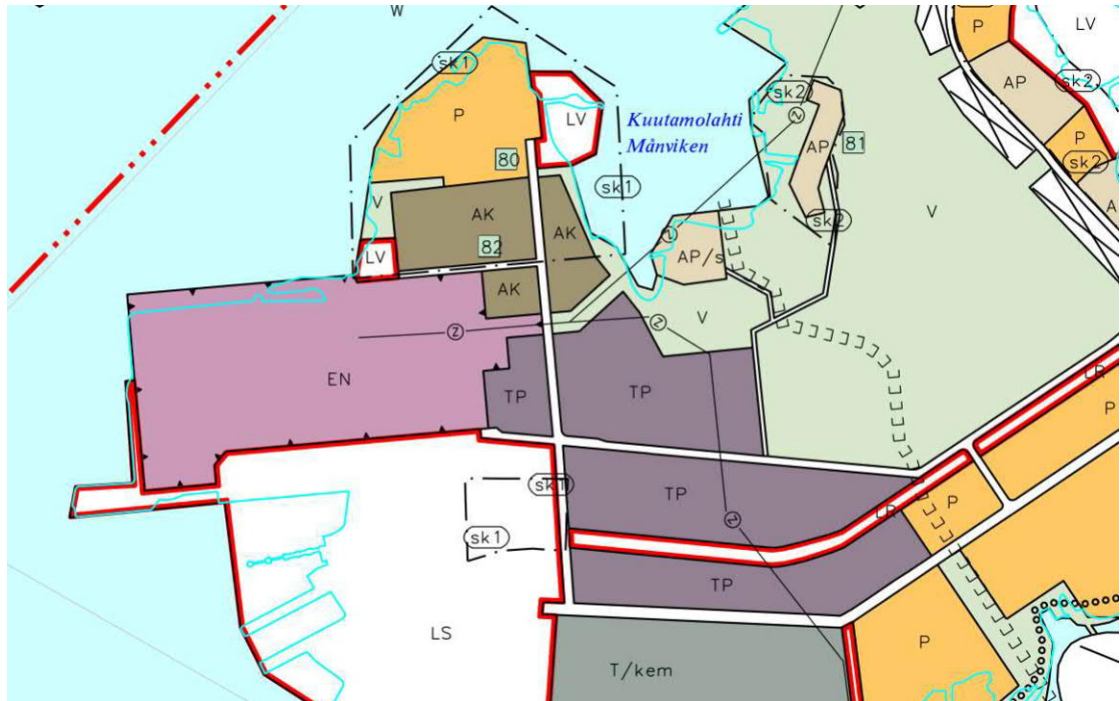
- Työpaikka-alue (TP): Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä
- Satama-alue (LS): Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille
- Virkistysalue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

Suunnittelualueen poikki kulkee sähkölinjoja.

Suunnittelualueen lähiympäristö on yleiskaavassa määritelty seuraavasti:

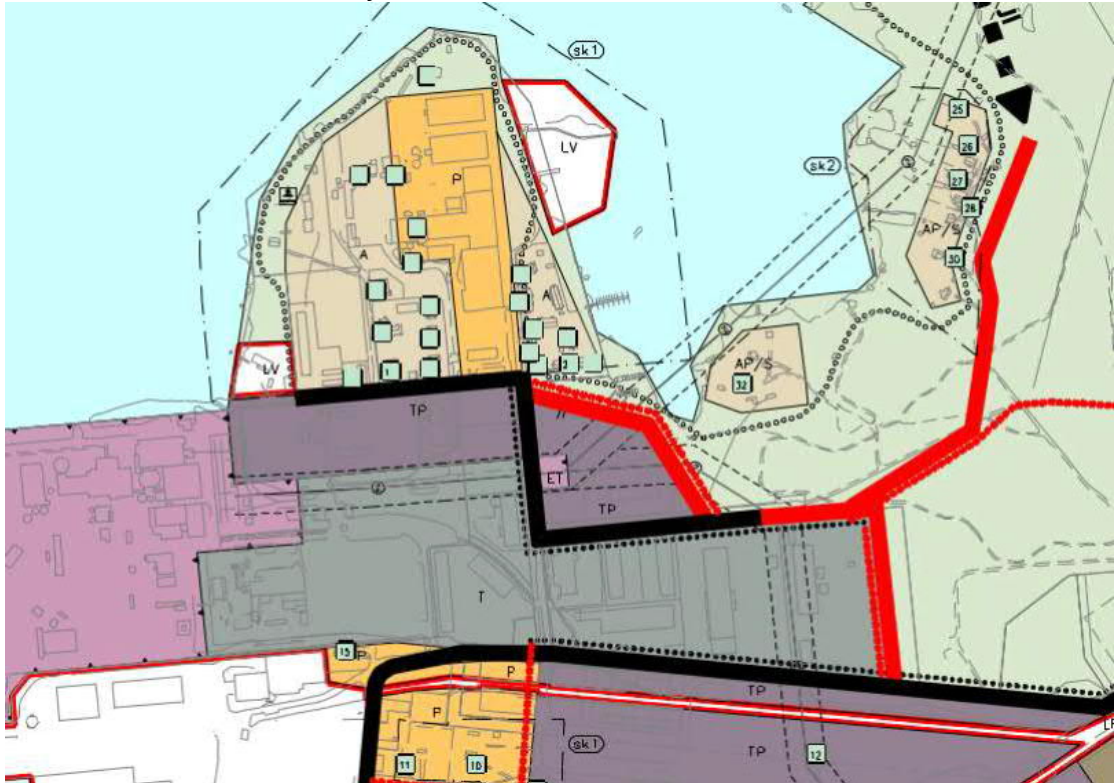
Voimalaitosalue lännessä on energiahuollon aluetta (EN); Suomen sokerin alue pohjoisessa on asuinkerrostalojen aluetta (AK) ja metsäalue idässä virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen eteläpuolella sekä Reininkadun varsi että rautatien varsi on merkitty työpaikka-alueiksi (TP).

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



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Vireillä oleva vaskiluodon osayleiskaava



Ote yleiskaavan luonnoksesta

Vaskiluodon osayleiskaava on vireillä. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt osayleiskaavan luonnoksen 18.6.2019 ja luonnos on ollut nähtävillä 1.7.-30.8.2019. Asemakaavoitettava alue on merkitty luonnoksessa pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle voidaan sijoittaa myös toimistorakentamista. Kaarlentien ja Suomen sokerin välinen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle voidaan sijoittaa toimistoja, hallintoa, palveluja ja sellaista teollisuustoimintaa, joka ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:
293, vuodelta 1939

- Teollisuuskadun katualuetta

497, vahvistettu 8.7.1978

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

526, vahvistettu 19.10.1979

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

521, vahvistettu 30.4.1979

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

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

974, hyväksytty 21.1.2013

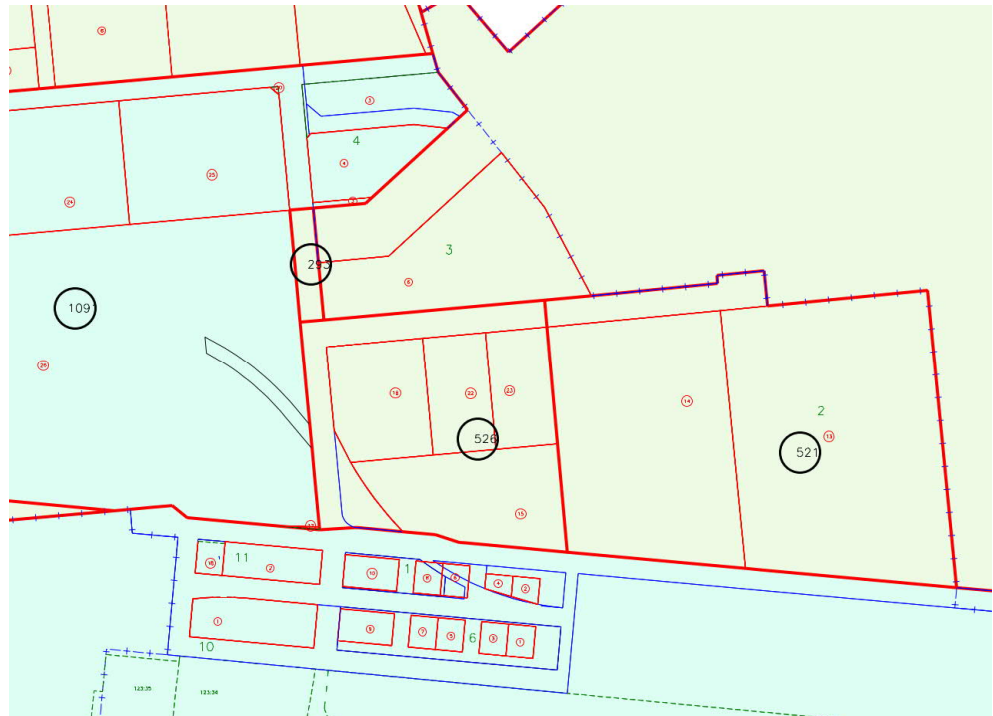
Sataman asemakaava, josta nyt laadittavassa kaavassa muutetaan pieniä alueita Reininkadulta ja Laivanvarustajankadulta. Lisäksi kaavarajaukseen kuuluu Reininkadun ja Laivanvarustajankadun risteyksessä oleva liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolle on voimassa olevan kaavan mukaan rakennettava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

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

TY-tontit 13-11-2 ja 13-1-18, jotka liitettiin osaksi kaavamuutosaluetta prosessin valmisteluvaiheessa, kuuluvat tähän asemakaavaan.

1091 hyväksytty 6.5.2019

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



Ote asemakaavojen hakemistokartasta



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen likimääräinen rajaus

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Rakennuskielto

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu viimeksi 10.10.2019 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Tonttijaot

Alueella on voimassa seuraavat tonttijaot:

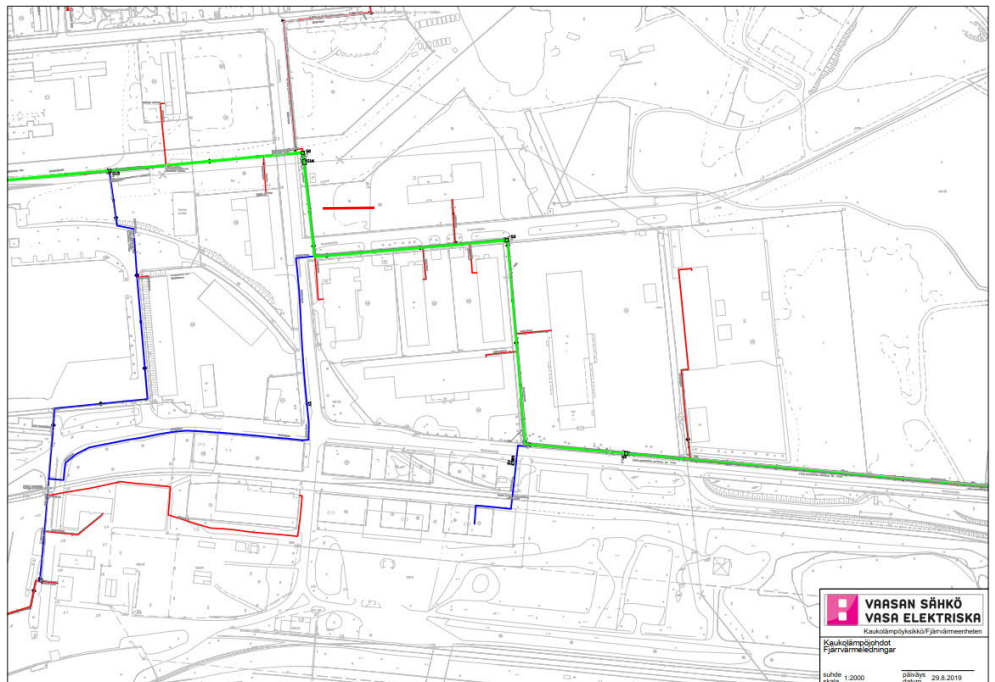
- 905 1052, hyväksytty 7.9.1976
- 905 1158, hyväksytty 10.10.1978
- 905 1255, hyväksytty 27.11.1979
- 905 1563, hyväksytty 21.4.1986
- 905 1654, hyväksytty 29.6.1987
- 905 1947, hyväksytty 9.6.1993
- 905 2425, hyväksytty 28.3.2006

Johtorasitteet

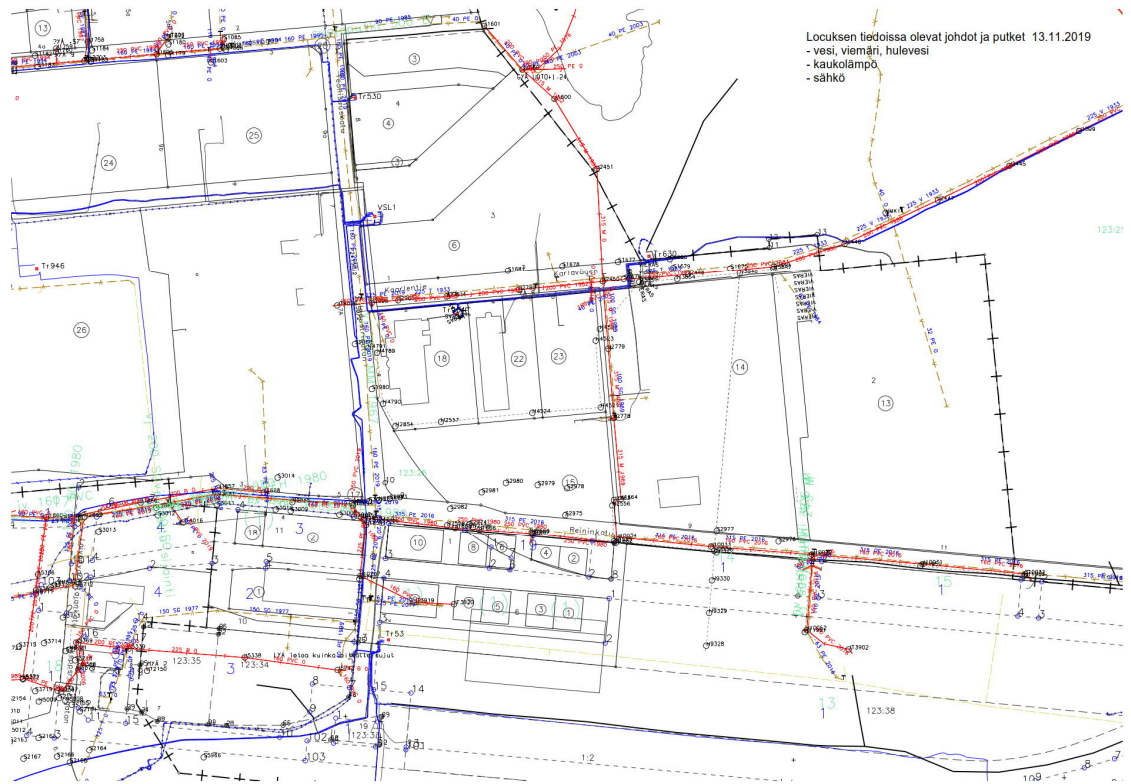
Asemakaavoitettavan alueen korttelialueilla on sekä maahan kaivettuja johtoja että ilmajohdot, hulevesiverkostoa ja kaukolämpöverkostoa, jotka pääosin huomioidaan kaavassa johtorasitteina. Osa johdoista joudutaan siirtämään uudisrakentamisen tieltä. Korttelin 2 ja 3 alueilla olevat voimalinjat huomioidaan johtorasitteilla ja niiden suojavyöhyke on 15 m johtolinjan kummallakin puolella.



Ilmajohdot, sähköverkko ja muuntamot, pienempiä muuntamoita on kaksi Kaarlentien varressa (joista toinen tontilla) ja yksi muuntamovaraus sijaitsee Reininkadun eteläpuolella korttelissa 11.



Kaukolämpöverkko



Vesi, viemäri, hulevesi, kaukolämpö ja sähkö

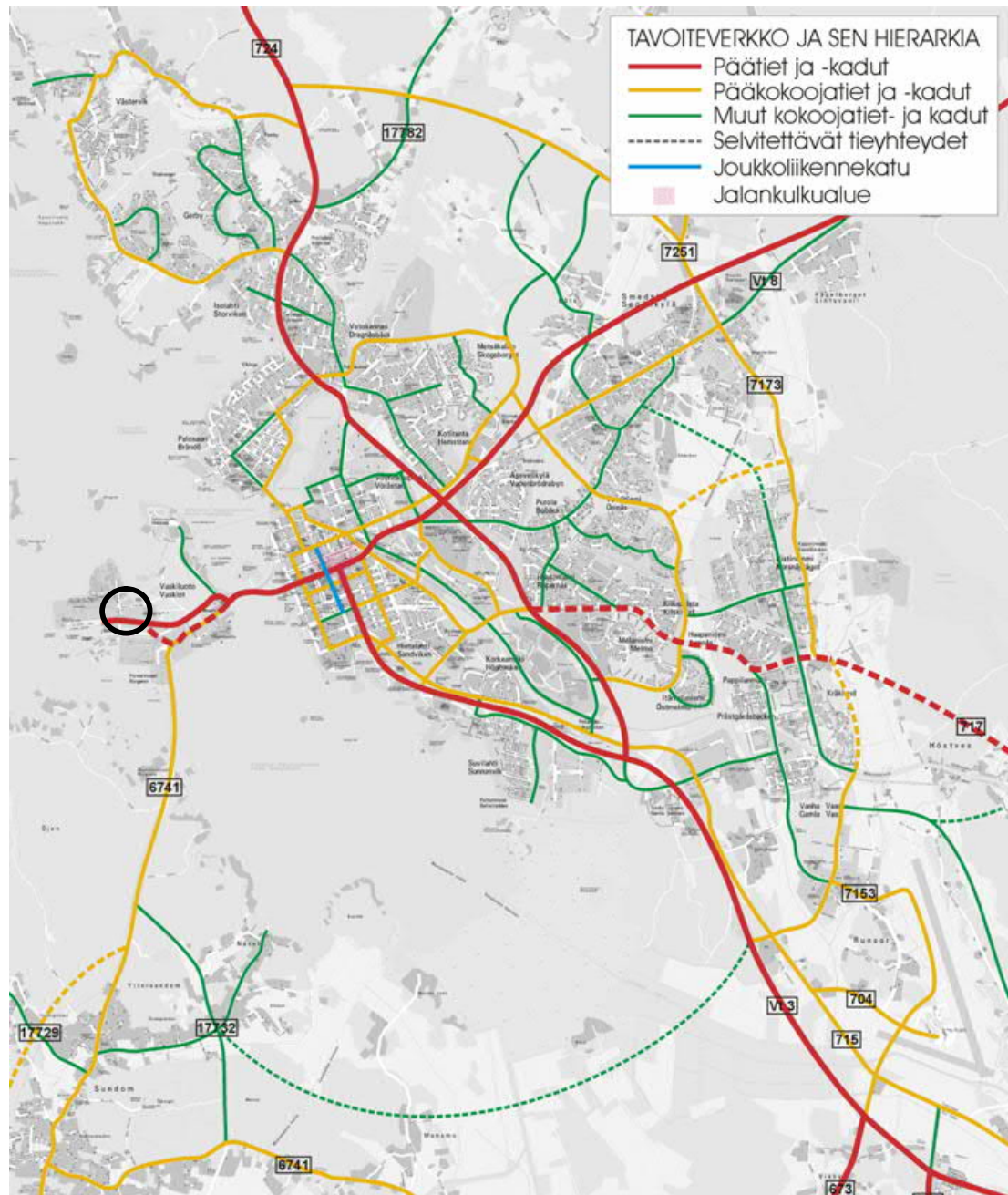
3.2.2 Liikenneverkko

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

Asemakaavan rinnalla laadittavan Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä on laadittu koko saarta koskeva liikenneselvitys (Sitowise, 2018). Selvityksen yhteydessä on arvioitu myös teknologiakeskittymän aiheuttamia liikennemääriä ja sitä, miten liikenneverkkoa tulee kehittää, jotta liikennöinti sujuu tulevaisuudessakin turvallisesti ja ilman ruuhkia. Vaskiluodon osayleiskaavan luonnosvaiheessa liikenneverkosta esitettiin kaksi vaihtoehtoa, mutta Vaskiluodon liikenteen kokonaisuuden tutkimista jatketaan osayleiskaavassa edelleen.

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

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



Liikenneverkko

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

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

3.2.3 Liikenneselvitys

Osayleiskaavatyön aikana on laadittu koko Vaskiluotoa koskeva liikenneselvitys (Sitowise, 2018). Selvityksen tavoitteena on ollut ratkaista tie- ja katuliikenteen, raideliikenteen ja kevyen liikenteen tulevat järjestelyt sekä asemakaavoituksen, että samaan aikaan laadittavan Vaskiluodon osayleiskaavan pohjaksi. Teknologiakeskuksen ja nyt kaavoitettavan alueen liikennemäärän odotetaan kasvavan huomattavasti, joten selvitystyössä on paneuduttu erityisesti sujuvan ja turvallisen liikennöinnin järjestämiseen. Osayleiskaavan liikenneselvityksen yhteenvetona todetaan, että Vaskiluotoon esitetty maankäytön muutos aiheuttaa liikenteen kasvua, mutta esitetyt toimenpiteet mahdollistavat hyvällä jatkosuunnittelulla toimintojen lisääntymisen Vaskiluodossa ilman suurempia haittoja liikkumiseen, ihmisille tai ympäristölle.

Logistiikkakeskuksessa arvioidaan työskentelevän noin 65 henkilöä. Lisäksi raskaan liikenteen määräksi on arvioitu noin 50 kuljetusta vuorokaudessa. Novafloorin tontille (13-2-27) saattaa toteutua noin 1100 m² kokoinen varastohalli, mikä lisää tontille suuntautuvaa raskasta liikennettä. Axel Williamsson (13-3-7) on todennut kehittävänsä tontillaan nykyistä toimintaansa. Toiminta aiheuttaa raskasta liikennettä jo nykyisellään ja se voi kasvaa edelleen. Muille tonteille ei ole kaavan laadinnan aikana tiedossa merkittäviä muutoksia.

Tarvittaessa liikenneturvallisuutta voidaan parantaa mm. liikenneverkon jäsentelyllä, madaltamalla katuverkon nopeusrajoituksia esim. 30-40 km/h nopeuteen ja selkeyttämällä pyöräilyreittejä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 13.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 13.8.2019.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

13.8.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.8.-6.9.2019 ja siitä on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

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

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO:

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä arviolta 18.12.2019-17.1.2020. Asemakaavasta pyydetään lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

4.3 Viranomaisyhteistyö

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

Reininkadun alueen asemakaavan muutosta esiteltiin ELY-keskukselle työneuvottelussa 27.11.2019.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

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

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

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

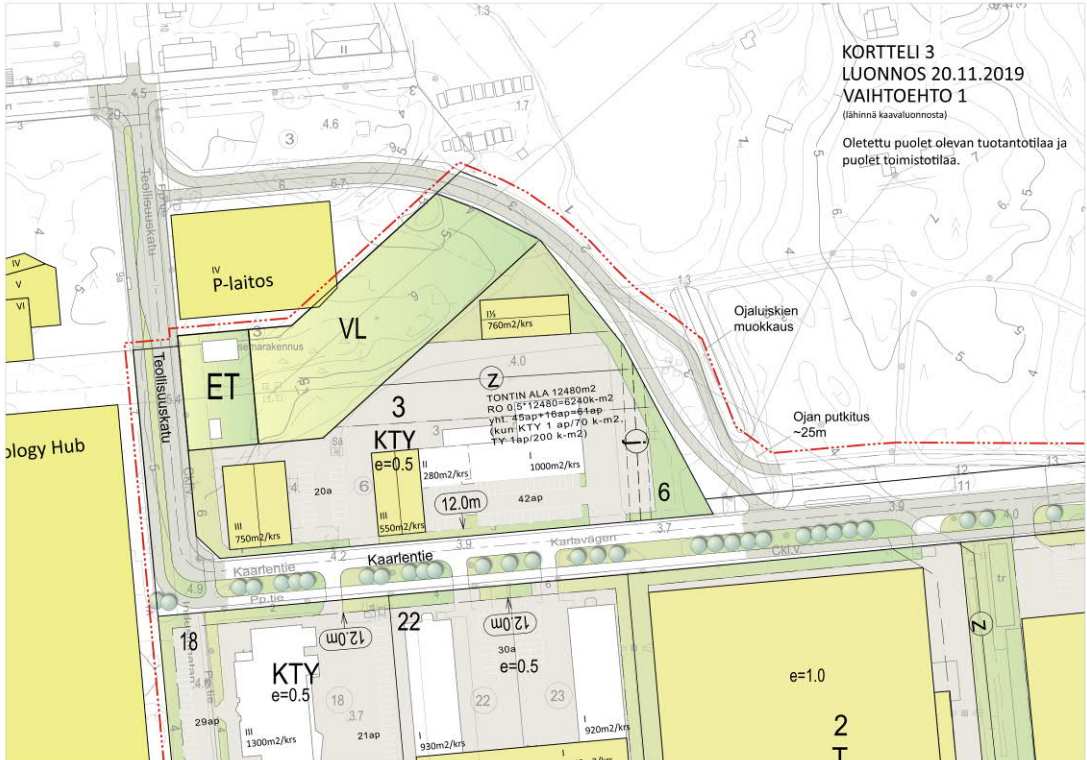
4.4.2 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ehdotusvaiheessa osoitettiin Reininkadun eteläpuolella osa korttelista 11 satama-alueeksi (luonnosvaiheessa se oli toimitilarakennusten korttelialuetta KTY). Alue on jo satamayhtiön hallinnassa, mutta alue on vuokrattu viereiselle yritykselle varastointialueeksi. Sataman check-in -järjestelmän muuttuessa Reininkadun alueella tarvitaan rekoille pysäköintitilaa jonotusta varten ja kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa, että tämä alue tulevaisuudessa palvelee paremmin sataman toimintaa.

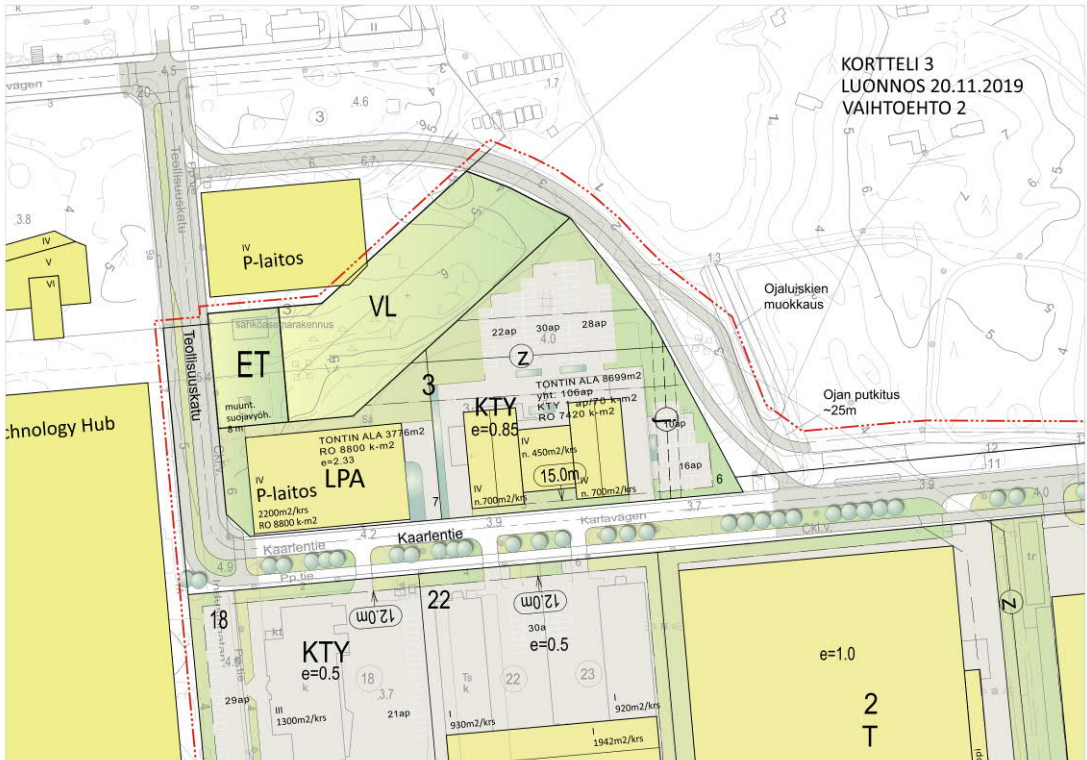
Kaava-alueen pohjoisosassa muutettiin joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyttä siten, että kevyen liikenteen väylä linjataan voimalinjapylvään itäpuolelta ja joukkoliikenne länsipuolelta. Näin katurakentaminen ei edellytä maanvaihtoa yksityisen maanomistajan kanssa.

Lisäksi kaavaehdotusta laadittaessa tarkasteltiin korttelin 2 ja 3 osalta erilaisia maankäyttöluonnosvaihtoehtoja; korttelin 2 tontin 15 (uusi tonttinumero 13-2-25) osalta kolme vaihtoehtoa ja korttelin 2 tontin 18 (uusi tonttinumero 13-2-27) osalta yksi maankäyttöluonnosvaihtoehto. Asemakaava sallii erilaiset tontinkäyttömahdollisuudet rakennusalan, rakennusoikeuden ja rakentamiskorkeuden rajaamissa puitteissa. Pysäköintinormi on toteutettavien rakennusten käyttötarkoituksista riippuvainen, joten lopullinen autopaikkamäärä selviää vasta rakennussuunnittelussa.

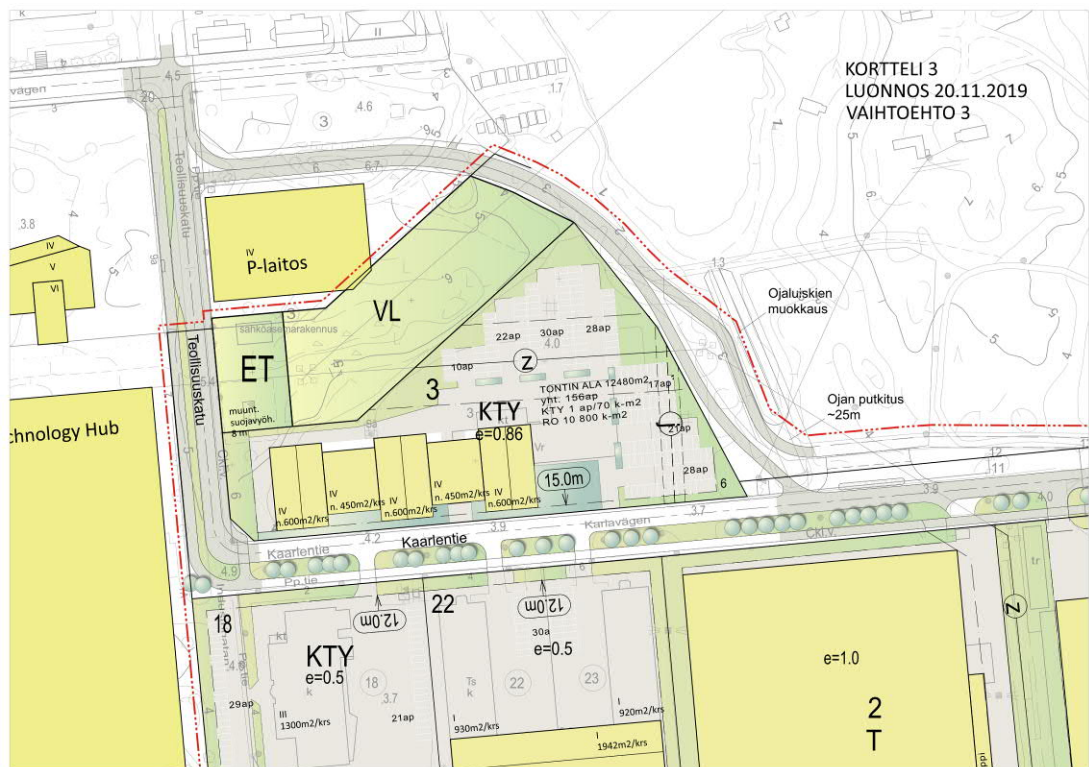
Korttelissa 3 Kaarlentien varrella tarkasteltiin mahdollisuus sijoittaa pysäköintilaitos Teollisuuskadun ja Reininkadun kulmaan yksityisen omistamalle tontille. Lisäksi tontin käytöstä ja rakennusoikeuden sijoittelusta tehtiin vaihtoehtoisia tarkasteluja. Maanomistaja on päättänyt jatkaa tontin käyttöä ja kehittämistä nykyisellä toiminnalla ja kortteli merkitään asemakaavassa TY-alueeksi.



Kortteli 3, tontti 6 (uusi tonttinumero 13-3-7); Rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.50$ yhteensä 6240 k-m² sijoitettuna tontille siten, että olemassa oleva rakennus säilyy.

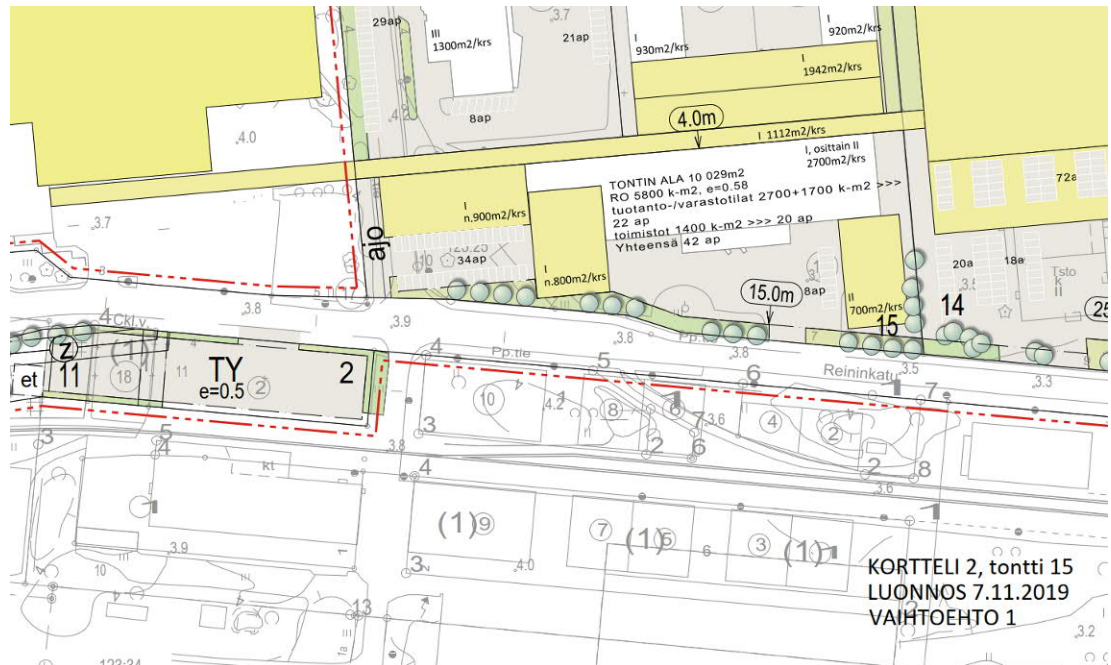


Kortteli 3, tontit 6 ja 7; Kaarlentien ja Teollisuuskadun kulmaan sijoitettu pysäköintilaitos tontille 7, jonka rakennusoikeus on 8800 k-m² ja käyttötarkoitus autopaikkojen korttelialue (LPA). Tontille 6 sijoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0.85$ yhteensä 7420 k-m², kerrosluvulla neljä (VI).

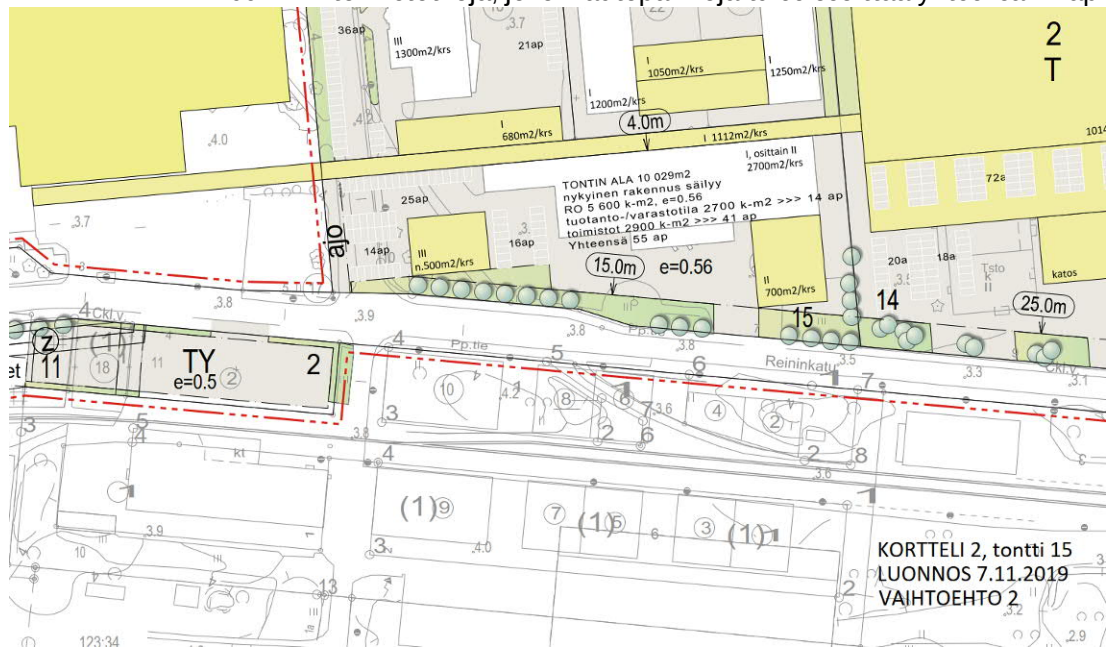


Kortteli 3, tontti 6 (uusi tonttinumero 13-3-7); Rakennusoikeus maksimissaan nelikerroksisella uudisrakentamisella, tonttitehokkuudella $e=0.86$ yhteensä 10 800 k-m².

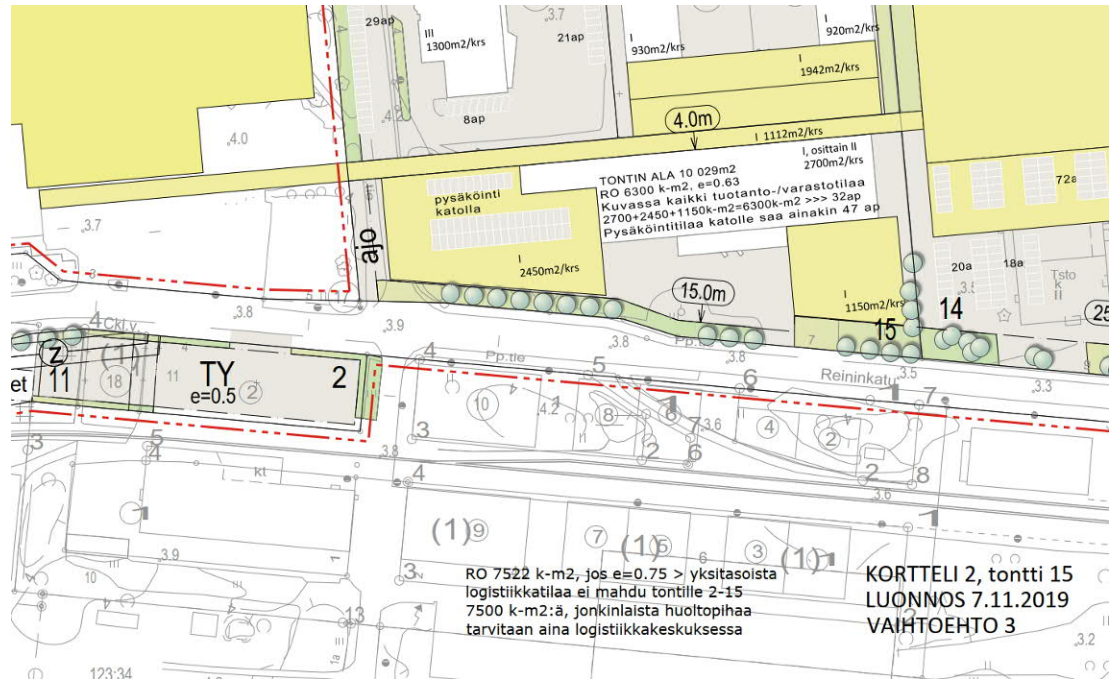
Korttelissa 2 tontilla 15 (uusi tonttinumero 13-2-25) Reininkadun varrella tarkasteltiin kolme tontinkäyttövaihtoehtoa. Maanomistajalla ei ole valmiita suunnitelmia tontin käytöstä, mutta lisärakentaminen voisi tapahtua esimerkiksi kolmessa vaiheessa, parhaiten tässä esitetyistä maankäyttöluonnoksista maanomistajan tavoitetta vastaa vaihtoehto 3. Autopaikat täytyy toteuttaa tontille, joten tontin täyteen rakentaminen edellyttää rakenteellista pysäköintiä.



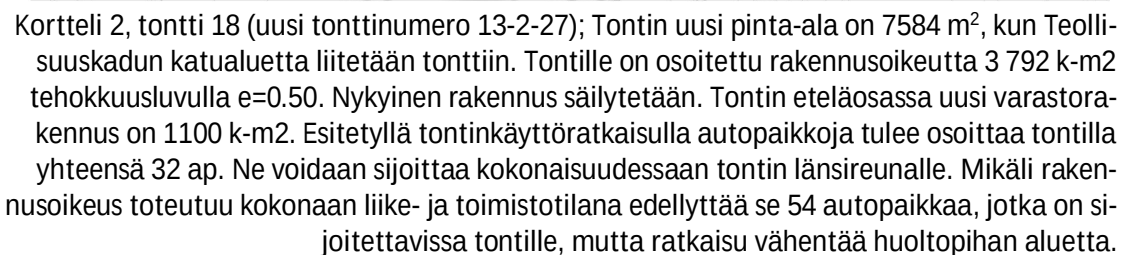
Kortteli 2, tontti 15 (uusi tonttinumero 13-2-25); tontille sijoitettu rakennusoikeutta 5800 k-m² (e=0.58). Rakennusoikeudesta 4400 k-m² oletetaan olevan tuotanto-/varastotiloja ja 1400 k-m² toimistotiloja, jolloin autopaikkoja tulee osoittaa yhteensä 42 ap.



Kortteli 2, tontti 15 (uusi tonttinumero 13-2-25); tontille sijoitettu rakennusoikeutta 5600 k-m² (e=0.56), siten, että nykyinen rakennus säilyy ja uudisrakentaminen olisi toimisto-/liiketilaa. Pysäköintipaikat (55 ap) sijoittuvat tontin länsiosaan.



Kortteli 2, tontti 15 (uusi tonttinumero 13-2-25); tontille sijoitettu rakennusoikeutta 6300 k-m² (e=0.63). Rakennusoikeuden oletetaan olevan kokonaan tuotanto- ja varastotilaa, jolloin autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 32 ap. Koska tontti tulee tällä tehokkuudella täyteen rakennetuksi, ratkaisu edellyttää, että pysäköintipaikkoja sijoitetaan rakennuksiin.



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

Kaavoituksen vastine:
Merkitään tiedoksi.

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on Pohjanmaan liiton mielestä selkeä ja asianmukainen, ja siinä on kaavatilanne kuvattu myös voimassa olevan Pohjanmaan maakunta-kaavan 2030 ja laadittavana olevan Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 osalta.

2. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue on hyvin saavutettavissa erityisesti joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen, ja että huomiota kiinnitetään liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.

Tämä suunnittelumääräys on hyvä ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa.

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

Kaavoituksen vastine:

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

Pohjanmaan museo

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

Kaavoituksen vastine:

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

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

Pohjanmaan pelastuslaitos

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

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan mainittu dominoselvitys.

Vaasan Vesi

1. Alueen läpi kulkee Vaasan Veden vesi- ja jäteveden runkolinjat. Linjat ovat elintärkeitä EPV:lle, Vaskiluodon Voimalle, Wärtsilälle, satamalle ja Frilundintien varren kiinteistöille. Näille linjoille perustaa rasitealueet, joilla turvataan niiden olemassaolo. (ks.liite).
2. Mikäli olemassa olevia vesihuollon linjoja joudutaan siirtämään ja purkamaa niin siirto- ja rakentamiskustannukset tulee tehdä alueen kehittäjän kustannuksella.
3. Mahdolliset uudet vesihuoltolinjat ja/tai vanhojen linjojen sekä jätevesipumppaamoiden (2kpl) kapasiteettien lisäykset tulee sopia erikseen.

Kaavoituksen vastine:

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

Fingrid Oyj

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

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Puolustusvoimien logistiikkalaitos

2. Logistiikkarykmentti, esikunta

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

Puolustusvoimien kaapelinäytöt tilataan Johtotieto Oy:ltä.

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

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Yrjö Halmesmäki Oy

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

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

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

Kaavoituksen vastine:

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

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

Novafloor

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

Keskeiset haitat:

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

19.08 päivätyssä kannanotossamme olevat asiat:

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

Kaavoituksen vastine:

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

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

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

Oy Axel Williamsson Ab/ Oy Axelsborg Ab

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

Kaavoituksen vastine:

Tontti sijoittuu kaava-alueella lähimmäksi rantaa, Suomen sokerin asuinalueita ja virkistysalueita. Asemakaavaluonnos mahdollistaa nykyisen logistiikka- ja varastotoiminnat sekä niiden edelleen kehittämisen mm. mahdollistamalla lisärakentamista nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavalla ei mahdollisteta korttelin pääkäyttötarkoitukseksi kauppaa tai toimistorakentamista, mutta osoitetulla TY-korttelialueella voi tuki olla ja sille voi jatkossakin toteuttaa teollisuus- ja varastotoimintaan liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Rakennusalat osoitetaan tontilla mahdollisimman väljinä, mutta rakentamista rajoittaa alueella olevat tekniset verkostot, jotka osoitetaan johdolle ja maanalaiselle johdolle varattuina alueina. Rakennusten korkeus rajataan asemakaavaluonnoksessa 12 metriin, mikä on vastaava korkeus kuin korttelia vastapäätä Kaarlentien eteläpuolella ja sama korkeus kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaupungin asiakirjahallinnossa tapahtuneen virheen vuoksi EPV Energia Oy:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antama mielipide oli jäänyt huomioimatta luonnosvaiheessa. Se on lisätty ehdotusvaiheessa kaavamateriaaliin:

EPV Energia Oy

EPV Energia Oy (EPV) antaa mielipiteensä yhdessä Vaskiluodon Voima Oy:n, EPV Alueverkko Oy:n ja Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy:n kanssa, jotka ovat EPV -konsernin tytär- tai osakkuusyhtiöitä.

EPV Energia Oy ja Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy tulee lisätä osalliseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, sillä yhtiöt omistavat kiinteistöjä Frilundintiellä Vaskiluodossa ja asemakaavassa ratkaistaan liikenne ko. alueelle. Lisäksi asemakaava koskettaa raskaiden kuljetusten sisään tulotietä itse voimalaitosalueelle.

EPV:llä ei ole muuta lisättävää. Yhtiö pyytää kaupunkia tiedottamaan kaavoituksen etenemisestä. Lisätietoa tarvittaessa antaa Sami Kuitunen, etunimi.sukunimi@epv.fi.

Kaavoituksen vastine:

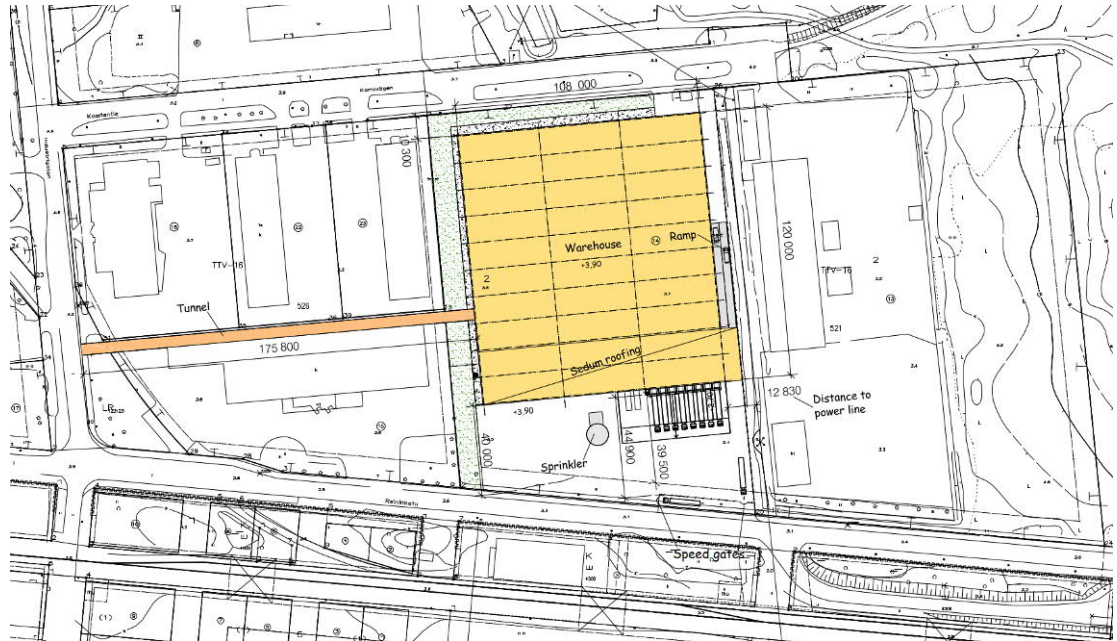
Kaavoituksen asiakirjahallinnossa tapahtuneen virheen vuoksi EPV Energia Oy:n mielipide vastaanotettiin myöhässä. Koska kirje ei ollut valmistelijoiden tiedossa, saapuneeseen mielipiteeseen ei luonnosvaiheen asiakirjoissa annettu vastinetta. Tapahtunut virhe korjattiin luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen, jolloin EPV Energia Oy ja Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy lisättiin osalliseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja ehdotusvaiheen kaavaselostukseen. Samassa yhteydessä EPV Energialle toimitettiin sähköpostitse vastaus OAS-vaiheen mielipiteeseen ja annettiin tarkempaa tietoa alueen liikennejärjestelystä. Asema-

kaavalla ei muuteta Reininkadun kautta tapahtuvaa liikennöintiä. Teollisuuskadun kautta kulkevan liikenteen korvaava reitti kulkee jatkossa uuden Kaarlentien jatkeen kautta.

Kaavan etenemisestä ilmoitetaan lähettämällä osallispostia ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloa. Asemakaavan muutos on lopullisessa muodossaan tavoitteena viedä helmikuun aikana kaupunginhallituksen käsittelyyn ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kokousten esityslistat liitteineen julkaistaan Vaasan kaupungin verkkosivuilla joitakin päiviä ennen kokousta. Hyväksytty asemakaava, josta ei ole valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen, kuulutetaan voimaan noin 37 päivän päästä hyväksymiskäsittelystä.

4.5 Asemakaavaluonnosten kuvaus

Wärtsilä Oyj ja DHL on teettänyt alustavan luonnoksen logistiikkakeskuksen toiminnoista ja siihen liittyvästä logistiikkakäytävästä suunnittelun taustamateriaaliksi. Kaavan luonnosvaiheen aikana on käyty keskusteluja alueella toimivien yritysten kanssa mm. liikennejärjestelyistä ja lisärakentamistarpeista. Keskustelujen pohjalta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaehdotus päätettiin laatia vaihtoehtoon 1 pohjalta sitä edelleen kehittäen.



Ensimmäinen idealuonnos logistiikkakeskuksesta. Kuvalähde: DHL/Pantektor AB 12.7.2019, sittemmin luonnosta on muutettu siten, että siinä huomioidaan voimalinjan 15 metrin suoja-alue

Kaavaluonnoksessa kortteli 2 osoitettiin pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja tontin 18 osalta toimitilojen korttelialueeksi (KTY). Rakennusoikeus osoitettiin tehokkuusluvulla suhteessa tontin pinta-alaan. Rakentamisen korkeutta ohjattiin rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutena metreinä. Pienemmillä tonteilla enimmäiskorkeus on rajattu 12 metriin, Reininkadun puoleisilla tonteilla reunoilla 15 metriin ja keskellä 25 metriin.

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

Korttelissa 11 Reininkadun eteläpuolella korttelialueen pinta-ala pienenee, kun katualue osoitetaan olemassa olevan kadun mukaisena. Voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta on ajateltu muutettavaksi, mutta muutos ei ole toteutunut. Kortteliin osoitettiin kaavaluonnoksessa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) kaupunkikuvallisesti merkittävälle

paikalle satamasta kaupunkiin johtavan reitin varrelle. Tontti on haastavan muotoinen ja pieni, joten sen toteutuminen on epävarmaa. KTY-alueen suurin sallittu kerrosluku oli luonnoksessa kolme (III). Ehdotusvaiheessa tämä päätettiin muuttaa satama-alueeksi (LS).

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

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

Kaavaehdotukseen laaditaan yksityiskohtaisempia korttelialueiden rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

Muut alueet

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

Liikennejärjestelyt

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

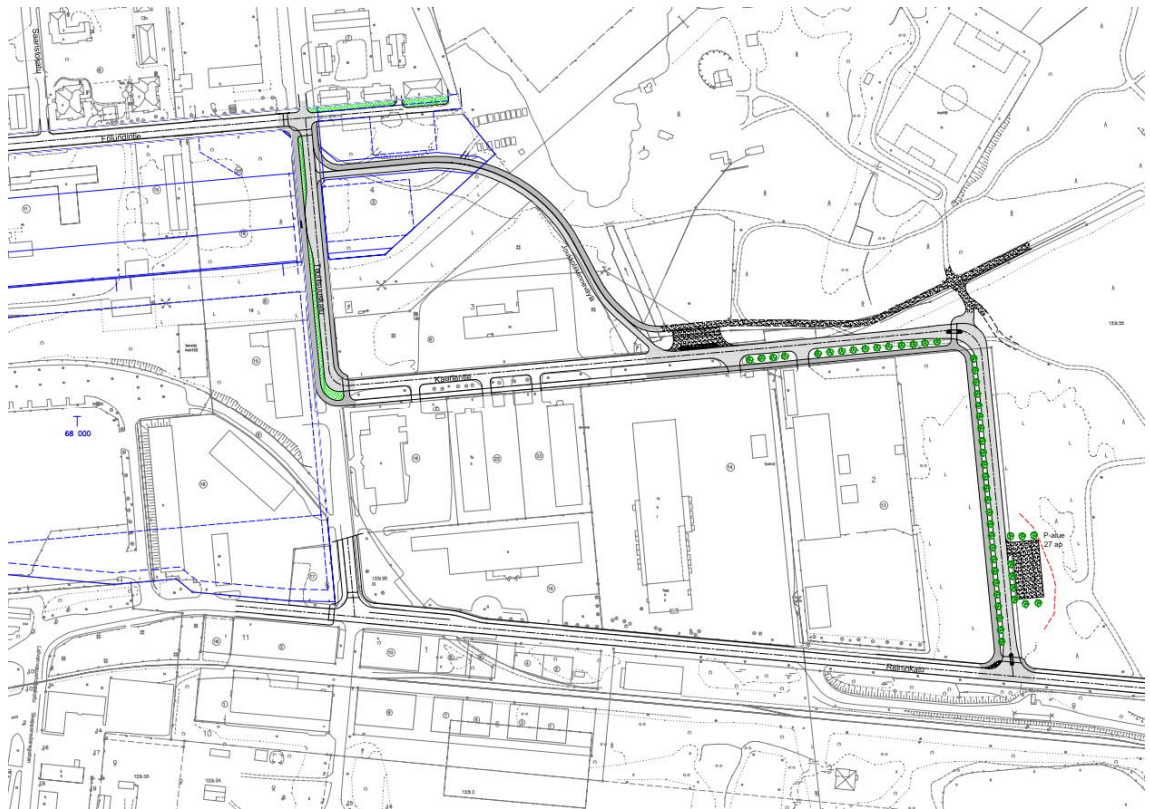
Kaavan liikennematkaisu parantaa myös kävelyn ja pyöräilyn asemaa, kun reitit kohti keskustaa voidaan toteuttaa osittain virkistysalueiden kautta ja erottaa raskaan liikenteen reiteistä. Kaarlentien ajoradasta viherkaistalla erotettua pyöräily- ja kävelyväylää jatketaan Reininkadulle kuten ajorataakin,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

Asemakaavassa annetaan korttelialueita koskevat autopaikkojen ja pyöräpaikkojen pysäköintinormit:

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

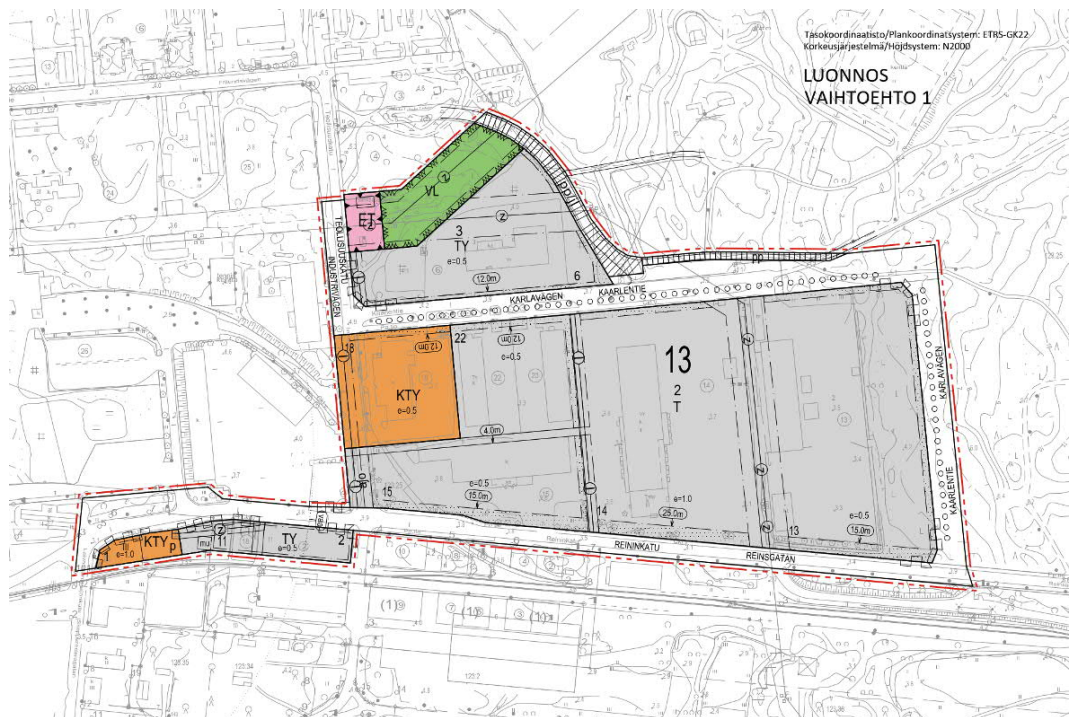
Korttelialueiden toiminnasta aiheutuva pysäköinti tapahtuu korttelialueilla. Pyöräpaikoista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

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



Liikenteen yleissuunnitelman luonnos kaavan luonnosvaiheessa, Vaasan kaupunki, 20.9.2019

4.5.1 Kaavaluonnos vaihtoehto 1 – Teollisuuskadun eteläosa liitetään korttelialueeseen

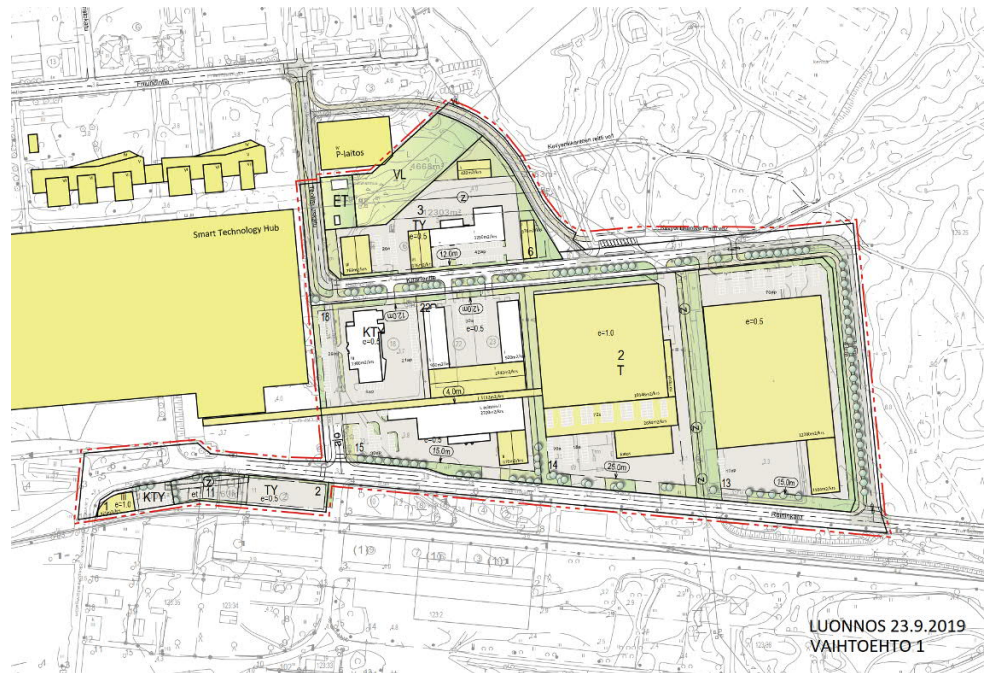


Kaavaluonnos, vaihtoehto 1, 23.9.2019; Teollisuuskatu liitetään viereiseen korttelialueeseen

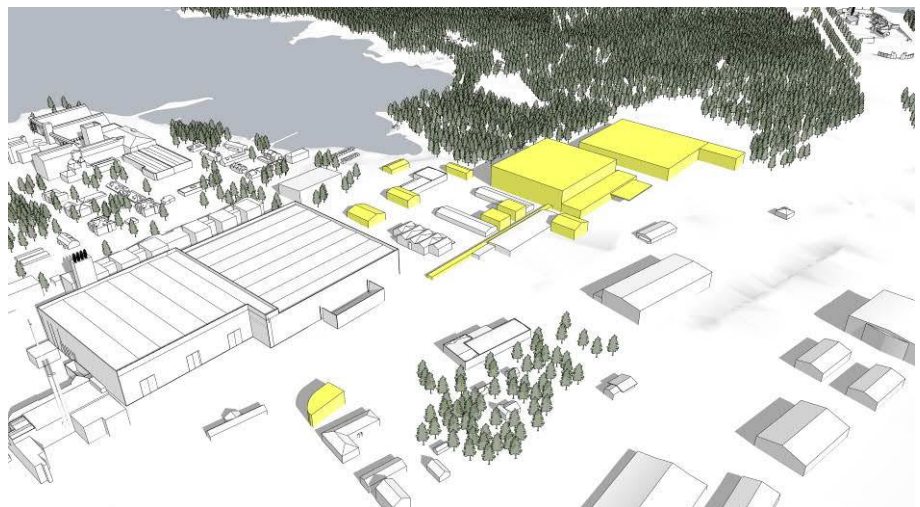
Asemakaavamuutoksella liitettäisiin Teollisuuskatu välillä Reininkatu-Kaarlentie korttelin 2 teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkoihin 14 (logistiikkakeskuksen käytävä), 15 ja 18. Katualueen liittäminen tontteihin nostaa niiden rakennusoikeutta, kun rakennusoikeuden määrä on sidottu tontin pinta-alaan. Tontille 15 osoitetaan ajoyhteys nykyisen Teollisuuskadun kohdalle, josta edelleen kuljettaisiin teknologiakeskukselle.

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

Kaarlentien pohjoispuolelle on osoitettu erillinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutila.

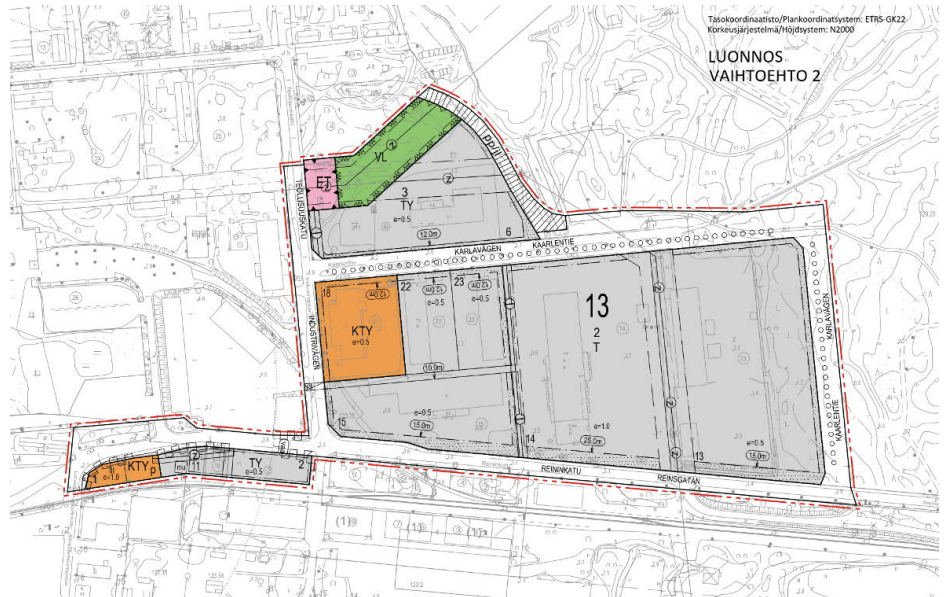


Havainnekuva kaavaluonnoksen vaihtoehto 1, 23.9.2019; Teollisuuskatu liitetään viereiseen korttelialueeseen. Havainnekuvasa esitetään yksi mahdollinen kaavan toteutusvaihtoehto, se ei ole suunnitelma alueen toteutuksesta.



Vaihtoehto 1 lounaasta, varjostus 20.9. klo 12:00

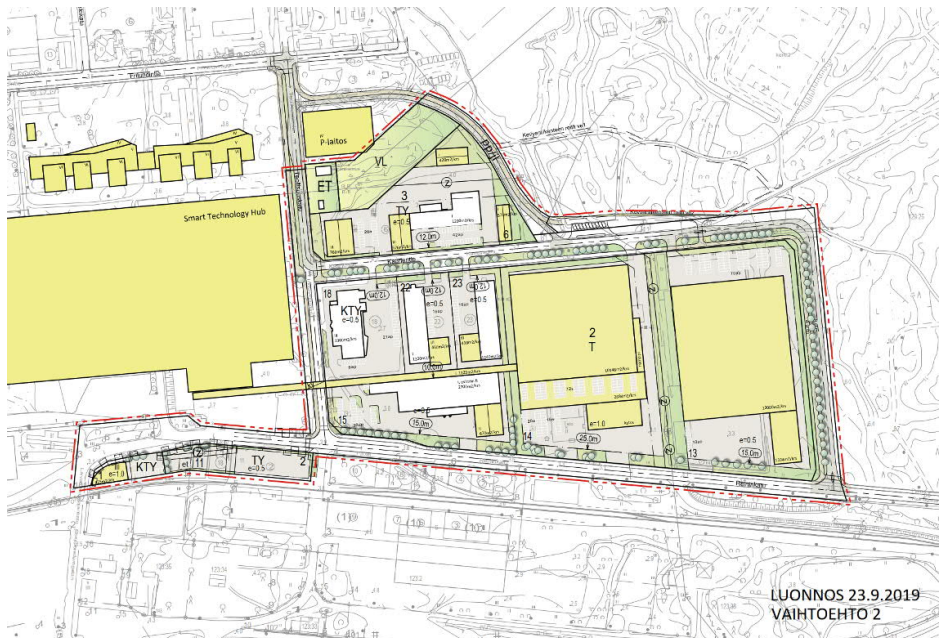
4.5.2 Kaavaluonnos vaihtoehto 2 – Teollisuuskatu säilyy



Kaavaluonnos, vaihtoehto 2, 23.9.2019; Teollisuuskatu ennallaan

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

Jalankulku ja pyöräily-yhteys jatkuisi Kaarlentien katualueella tien pohjoispuolella.



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



Vaihtoehto 2 lounaasta, varjostus 20.9. klo 12:00

4.5.3 Mitoitus

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

Kaava-alue jakautuu eri toimintoihin seuraavasti:

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

Asemakaavalla osoitetaan maanpäällistä rakennusoikeutta vaihtoehdosta riippuen yhteensä 58123 - 59362 k-m², josta 4 277 – 5 035 k-m² toimitilarakennuksille, 7733 k-m² teollisuusrakennuksille (TY) ja loput 46 113 – 46 594 k-m² teollisuus- ja varistorakennuksille (T) riippuen kaavaluonnosvaihtoehdosta. Vaihtoehdoissa ei ole merkittävää eroa mitoituksen osalta, koska pääosin asemakaavamuutoksessa todetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne. Vaihtoehdossa 1 osoitetaan 2 373 m²:ä enemmän korttelialueita ja 1 239 k-m² enemmän rakennusoikeutta kuin vaihtoehdossa 2, koska katualuetta liitetään korttelialueeseen.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1 – Teollisuuskatu liitetään korttelialueeseen

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

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

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 – Teollisuuskatu säilyy ennallaan

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

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

4.5.4 Liikenne

Kaavaluonnos noudattaa laadittua liikenteen yleissuunnitelmaa. Kevyen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty erityishuomiota. Yleissuunnitelmassa varaudutaan siihen, että raskaan liikenteen tilantarve kasvaa tulevaisuudessa kaava-alueen eteläosalla ja Teollisuuskadun eteläosa välillä Reininkatu-Kaarlentie suljetaan läpikulkuliikenteeltä. Suomen sokerin alueelle ja teknologiakeskuksen toimisto-osalle saapuvalla liikenteelle järjestetään uusi reitti Reininkadulta Kaarlentien kautta Teollisuuskadulle. Kevyelle liikenteelle ja joukkoliikenteelle järjestetään suurempi reitti Kuulahden rannan tuntumaan.

Pysäköinti tapahtuu korttelialueilla ja kaavassa annetaan pysäköintinormit eri toiminnoille.

Asemakaavassa vaadittu pysäköintinormi:

AUTOPAIKKOJEN JA POLKUPYÖRIEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

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

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

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

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

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

4.5.5 Korttelialueet (luonnosvaihe)

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

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

Korttelialueelle osoitetaan maanlaisten johtojen varaukset olemassa olevien verkostojen mukaisesti.

Aluetta koskee kaavamääräys:

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita.

Kaavaehdotusta laadittaessa annetaan teollisuusrakennusten rakentamistapaa ohjaavia tarkempia määräyksiä.

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

Kaava-alueella Reininkadun eteläpuolella radan varressa oleva korttelin 11 osa sekä kaava-alueen pohjoisosassa lähinnä asutusta sijaitseva kortteli 3 osoitetaan TY-alueiksi. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.5$. Korttelissa 11 rakennusoikeutta TY-alueella on $1\,581\text{ k-m}^2$. Korttelissa 3 rakennusoikeutta on $6\,152\text{ k-m}^2$ ja julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määrätty 12 m vastaavasti kuin Kaarlentien eteläpuolisella korttelialueella.

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

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

Kaavaehdotusta laadittaessa annetaan teollisuusrakennusten rakentamistapaa ohjaavia tarkempia määräyksiä.

Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T)

Kaava-alueen keskiosan kortteli 2 osoitetaan pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (pl. tontti 13-2-18). Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön hajuja tai muuta ilman pilaantumista. Suunnittelussa huomioidaan sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Toiminnan kannalta välttämättömiä hormoneja, teknisiä laitteita ja muita rakennelmia saa sijoittaa asemakaavassa määritellyn ylimmän sallitun korkeusaseman yläpuolelle.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita.

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

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

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

Kaavaehdotusta laadittaessa annetaan teollisuusrakennusten rakentamistapaa ohjaavia tarkempia määräyksiä.

MUUT ALUEET

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

KATUALUEET

Kaava-alueesta noin 33 000 – 35 000 m² on katualueita luonnosvaiheen vaihtoehdosta riippuen. Tästä 2200 m² on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla sallitaan lisäksi joukkoliikenne. Lisäksi luonnosvaihtoehdossa 1 on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta 897 m².

Kaarlentien katualueelle on osoitettu asemakaavassa istutettava puurivi.

LÄHIVIRKISTYSLUOKE (VL)

Voimalinjan alle jäävä viheralue, jonka pinta-ala on 4 668 m² osoitetaan lähivirkistysalueeksi kaava-alueen pohjoisosassa.

4.5.6 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

23.9.2019 päivätyt asemakaavaluonnosvaihtoehdot ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.10.-14.10.2019. Luonnoksesta jätettiin kahdeksan ennakkolausuntoa ja viisi mielipidettä. Annetuissa mielipiteissä on kerrottu näkemyksiä, toiveita ja ehdottomia kantoja kaavaluonnoksista. Alkuperäiset mielipiteet on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia ja sisällöstä on poimittu kaavaselostukseen ydinkohdat.

Jäljessä saadusta palautteesta yhteenvedot ja kaavoituksen vastine kurssiivilla.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus EPOELY/1705/2019

Vireillä oleva asemakaava hanke vastaa pääosin voimassa olevien asemakaavojen mukaisia aluevarauksia ja uusien liikennejärjestelyjen osalta Vaskiluodon osayleiskaavan sekä Smart Hub asemakaavan selvityksiä. Luonnosten kaavamääräyksissä on ohjeistettu alueen hulevesijärjestelyiden toteutusta sekä otettu kantaa pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyyn sekä kaupunkikuvallisiin kysymyksiin.

Koska hanke on vielä luonnosvaiheessa, siitä ei kuitenkaan ole lausuntoa varten käytettävissä tarkempia hulevesi- tai PIMA-selvityksiä, joiden pohjalta kaavamääräysten riittävyyteen voitaisiin ottaa tarkemmin kantaa.

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta, mutta kaupunkikuvan sekä yhteystarpeiden säilymisen kannalta voidaan vaihtoehto Ve 2, jossa Teollisuuskadun suora yhteys Reininkatuun on mahdollistettu, pitää suositeltavam-

pana ratkaisuna. Tarvittaessa katuyhteyden liikenteellistä luonnetta voidaan kuitenkin rakenteellisin keinoin muuttaa.

Kaavoituksen vastine:

Vaasan kaupunki tekee alueesta hulevesiselvityksen. Kaavassa on annettu pilaantuneita alueita koskeva yleismääräys: ”Pilaantuneet maat on puhdistettava ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.”

Kaavoitusta on päätetty jatkaa vaihtoehdon 1 pohjalta, mikä on tuotantotoiminnan ja logistiikkakeskuksen välisen prosessin näkökulmasta ainoa toimiva ratkaisu.

Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto antoi lausuntonsa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.9.2019. Reininkadun alueen asemakaavaluonnoksista Pohjanmaan liitto lausuu, että ne ovat Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 mukaiset.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan Museo

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että asemakaavaluonnos mahdollistaa suunnittelualueelle merkittävästi lisää teollisuus- ja varastorakentamista sekä muutoksia kulkuyhteyksiin.

Museo katsoo uuden Kaarlentien rakentamisen selkeyttävän alueen liikennettä ja mahdollistavan liikenteen eriytymisen satamaliikenteestä kohti Suomen Sokeria ja Wärtsilän toimistorakennusta.

Esitetyt kaavavaihtoehdot vaikuttavat kulttuuriympäristön näkökulmasta erityisesti näkymiin ja alueiden eriytymiseen. Maakuntamuseo katsoo, että näkymien kannalta kaavavaihtoehto 2, jossa kuljetinlinja on sijoitettu kulkemaan kadun yläpuolella, säilyttää Reininkadun ja Tehdaskadun ns. maisemallisen solmukohdan sekä maisemallisen yhteyden Suomen Sokerin alueeseen satama-alueelta. Vaihtoehdon 1 toteutuessa näkymä katkeaa kuljetinlinjaan ja yhteys pohjoiseen katkeaa. Vaihtoehto 1 katuratkaisu puolestaan rauhoittaa Teollisuuskadun jäljellejäävää osaa raskaalta liikenteeltä ja siten sillä on positiivisia vaikutuksia kaava-alueen pohjoispuolelle.

Entinen Vasabladetin painotalo, nyk. Novafloorin rakennus, on Vaskiluodon osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä todettu omaavan rakennusperinteellisiä, arkkitehtonisia ja teollisuushistoriallisia arvoja. Rakennuksella katsotaan olevan myös ympäristöarvoja sijaintinsa vuoksi. Arvoja ei ole kuitenkaan asemakaavaluonnoksessa huomioitu kuin kaavaselostuksessa. Maakuntamuseo katsoo, että kaavatyössä tulee huomioida rakennuksen arvot ja ohjata niiden säilymistä.

Pohjanmaan maakuntamuseo on tyytyväinen, että kaavan vaikutuksia on museon aiemman lausunnon mukaisesti arvioitu läheiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön nähden. Asemakaavaselostuksessa on todettu, että kontrasti RKY-alueen asuinalueiden ja Vaskiluodon satama- ja teollisuusalueiden välillä on suuri ja siten tämän asemakaavahankkeen ratkaisulla on vaikutusta myös RKY-alueelle ja sen kokemiseen.

Asemakaavaluonnoksessa todetaan, että kaavaehdotukseen tullaan laatimaan rakentamista-paa ohjaavia määräyksiä ja laadulliset tavoitteet rakentamiselle tulevat olemaan tiukemmat kuin teollisuusalueella keskimäärin. Maakuntamuseo pitää rakentamisen ohjaamista hyvänä ratkaisuna ja toteaa ohjeistuksen olevan voimakkaasti muuttuvalla alueella tarpeellista. Museo toteaa lisäksi, että suunnittelutyötä jatkettaessa sekä tarkemmassa rakentamisen ohjauksessa tulee edelleen jatkaa alueen kokonaistarkastelua ja huomioida myös kaavan vaikutukset läheisen valtakunnallisesti arvokkaan Suomen Sokerin tehdas- ja asuinalueen lisäksi myös kaava-alueen sisällä olevaan arvokkaaseen moderniin rakennusperintöön nähden.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitusta on päätetty jatkaa vaihtoehdon 1 pohjalta, mikä on tuotantotoiminnan ja logistiikkakeskuksen välisen prosessin näkökulmasta ainoa toimiva ratkaisu.

Vasabladetin entistä painotaloa, Novaflloorin nykyistä v. 1988 valmistunutta rakennusta ei suojella asemakaavalla. Rakennuksen säilyminen ei ole uhattuna, kun se säilyy nykyisessä käytössä ja tontin täydennysrakentaminen on mahdollista sijoittaa tontille purkamatta nykyistä rakennusta. Novaflloorin tavoitteena on toteuttaa tontille varastotilaa.

Kaavaehdotukseen laaditaan rakentamistapaa ohjaavat kaavamääräykset.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Kaavaselostuksen kohdassa 5.3.1 sivulla 48 todetaan "Kaava-alueen länsipuolella sijoittuvan vaarallisen säiliön 340 metrin säteinen konsultointivyöhyke on osoitettu kaavakartalla vaamerkinnällä". Lisäksi kaavakartassa käytetään vaa- asemakaavamerkintää ja annetaan sille - määräys. Kohdassa viitataan siis kaavaan ak1091 Smart Technology Hub, jonka kaavakartassa ao. asiassa käytetään vas- asemakaavamerkintää ja merkinnän asemakaavamääräyksessä käytetään nimitystä suojavyöhyke. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan samasta asiasta tulee varsinkin vierekkäisissä kaavoissa käyttää samaa merkintätapaa ja nimenomaan ak1091 STH kaavassa käytettyä vas- merkintää ja tekstissä käyttää suojavyöhyke sanaa. "Konsultointivyöhyke" viittaa TUKESn määrittelemiin ja kaavoituksessa huomioitaviin vyöhykkeisiin suuronnettomuusvarallisten kohteiden ympärillä. Konsultointivyöhyke on tässä tapauksessa laajempi, kuin ao. säiliön suojavyöhyke.

Asemakaavan perusteella pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan rakennuksien palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyvät järjestelyt voidaan ratkaista rakennuslupaprosessissa.

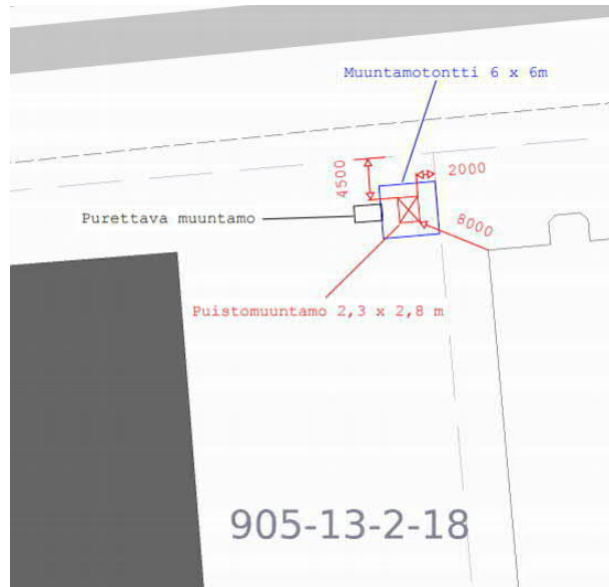
Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnoksesta.

Kaavoituksen vastine:

Kaavakartalle ei voida osoittaa vas-kaavamerkinnällä vaarallisen säiliön rakennusala, koska säiliö ei sijaitse kaava-alueella. Kyseessä on vaarallisen säiliön suojavyöhyke, joten konsultointivyöhyke muutetaan kaavamääräyksessä ja selostuksessa suojavyöhykkeeksi. Kaavan yleismääräyksiin lisätään myös tieto, että kaava-alue sijaitsee Tukesin määrittelemällä konsultointivyöhykkeellä, jolla merkittävästä rakentamista tulee pyytää Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunto.

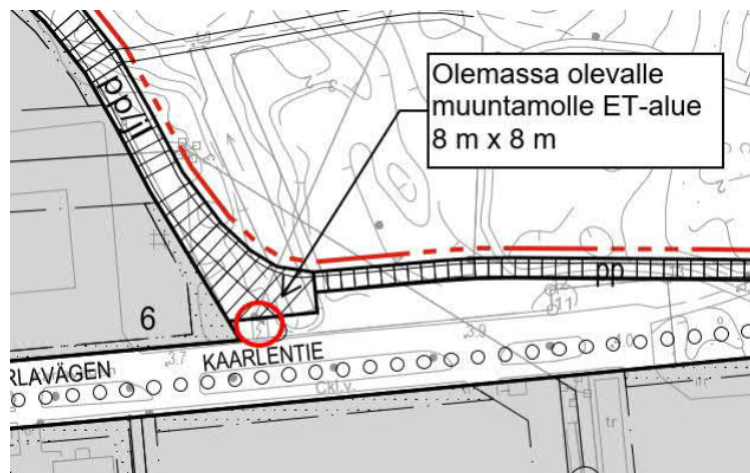
Vaasan sähköverkko

Korttelin 2 KTY-tontille asennetulle uudelle muuntamolle 4697 halutaan ET-alue (6 m x 6 m) kuvan 1 mukaisesti.



Kuva 1. Korttelin 2 KTY-tontin muuntamotontti.

Kaarlentien muuntamolle 630 tulee lisätä 8 m x 8 m suuruinen ET-alue kuvan 2. mukaisesti.



Kuva 2. Kaarlentien muuntamon 630 ET-alue.

On mahdollista, että korttelialueille on tarve rakentaa myös lisää muuntamoita ja se on mahdollistettu luonnoksen yleismääräyksissä. Lisäksi korttelin 11 mu-alue mahdollistaa muuntamon rakentamisen, joten mahdollisten uusien muuntamoiden osalta asia on kunnossa ja uusia kaavamerkintöjä ei tarvita.

Vaihtoehdossa 1 on myös huomioitu johtorasite olemassa oleville sähkömaakaapeleille korttelin 2 KTY-tontilla, joten myös siltä osin asia on kunnossa.

Kaavoituksen vastine:

Lisätään kaavakartalle muuntamopaikat 2 kpl osa-alueena lausunnossa esitetyille uusien muuntamoiden kohdille, joista toinen sijoittuu tontille 2-18 (nyk. Novafloor) ja toinen Kaarlentien katualueelle. Kaavaehdotuksessa joukkoliikennekatu ja pyörätie on linjattu siten, että nykyinen muuntamo voi olla nykyisellä paikallaan Kaarlentien katualueella siihen saakka, kun

se täytyy uusia, jolloin se siirtyy EV-alueelle. EV-alueen määräyksessä mahdollistetaan muuntamon sijoittaminen EV-alueelle.

VAASAN SÄHKÖ OY Kaukolämpöyksikkö

Vaasan Sähkö Oy:n kaukolämpöyksikkö toteaa, että kaavaluonnoksessa on huomioitu kaukolämmön pääverkoston sijainti molemmissa vaihtoehdoissa. Alueen maanpinnan korkeudet ovat tärkeitä säilyttää lähellä nykyistä tasoa, ettei synny ylimääräistä verkoston muutostyötarvetta. Olemassa olevat rakennukset ovat liitettynä ja myös kaikki uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Kaavoituksen vastine:

Jo toteutuneet katujen korot ohjaavat myös tonteilla tapahtuvaa rakentamista ja hillitsevät tarvetta täyttöihin. Huomioidaan kaavaselostuksessa, että myös uudet rakennukset on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Vaasan kaupungin kiinteistötoimi

Huomioita luonnosvaihtoehdoista:

1. Reininkadun eteläpuolella KTY:n ja TY:n rajan tulisi noudattaa omistusrajaa (liitteenä oleva kuva)
2. VE1: nykyisen Teollisuuskadun paikalle merkitty ajoyhteys(rasite) vaikuttaisi olevan piirretty logistiikkakäytävän läpi.
3. VE1: tontit 13-2-22 ja 13-2-23 on yhdistetty yhdeksi tontiksi tai ainakin piirretty toisistaan poikkeavilla tavoilla eri kaavaluonnosvaihtoehdoissa? Tontit on luovutettu kahdella erimittaisella sopimuksella eli tästä näkökulmasta olisi hyvä pitää ne erillisinä.
4. Maanalaisen ja maanpäällisen johdon kaavamerkinnässä ei näytä olevan mitään eroa.

Kaavoituksen vastine:

KTY-alueen ja TY-alueen välinen raja muutetaan maanomistusrajaa noudattavaksi. Lisäksi KTY-alue on päätetty muuttaa satama-alueeksi (LS).

Ajo-merkintä päättyy logistiikkakäytävän tontin rajaan, mutta maanalaisen johdon rasite jatkuu logistiikkakäytävän ali läpi koko korttelin. Ajo-rasite on päätetty siirtää samalle kohdalle johtorasitteen kanssa tontin 15 länsireunalle.

Tontit 13-2-22 ja 13-2-23 yhdistetään asemakaavassa yhdeksi tontiksi. Tonttijaon muutos edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa. Tonttinumerointi muutetaan kaavaehdotukseen uuden tonttijaon mukaiseksi.

Maanalaisen johdon rasitteen keskiviivat muutetaan katkoviivaksi, jotta ne eroaisivat maanpäällisen johdon viivoista.

Vaasan kaupunki kuntatekniikka

Kuntatekniikka lausuu asiasta seuraavaa:

Asemakaavaluonnoksessa on kaksi vaihtoehtoa liikenneverkolle. VE1 Teollisuuskatu suljetaan ja VE2 Teollisuuskatu säilyy mutta kadun yli kulkee kulkuyhteys.

1. Nykyisillä tonteilla on hulevesiviemäreitä. Ne ovat jäämässä ainakin osittain asemakaavassa suunniteltujen rakennusten alle, nämä tulee siirtää joko johtorasitealueille tai Teollisuuskadun ja Kaarlentien alle.
2. Kaarlentien jatkeen varteen on kaavailtu pysäköintialuetta, jos tämän voisi saada jo tähän asemakaavaan niin se olisi helpompi toteuttaa.

3. Asemakaavanmukaisten järjestelyiden katujen ja hulevesiverkoston rakentaminen alustava kustannusarvio on 970 000 € (alv 0%)

Kaavoituksen vastine:

Hulevesiviemäreitä joudutaan siirtämään kortteliin suunnitteilla olevan rakentamisen toteutuessa. Mikäli korttelin 2 keskellä itä-länsisuuntainen hulevesilinja puretaan, edellyttää se kiinteistöjen 13-2-18, 13-2-22 ja 13-2-23 hulevesijärjestelmien kääntämistä laskemaan kohti Kaarlentietä. Kaavaehdotuksessa osoitetaan rasite hulevesijohtoa varten tontin 13-22 eteläosaan (käsittää nykyiset tontit 13-2-22 ja 13-2-23), joten hulevesilinja on myös mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan. Lisäksi kiinteistön 13-2-14 keskellä vinottain kulkeva hulevesilinja joudutaan siirtämään tontin rajalle, jotta se ei jää rakentamisen alle.

Kaava-aluetta ei ole tarpeen laajentaa Kaarlentien jatkeen varten suunnitellun pysäköinti-alueen toteuttamiseksi. Pysäköintialue voidaan toteuttaa jo voimassa olevan asemakaavan perusteella virkistysalueelle, koska se palvelee nimenomaan virkistyskäyttöä.

Lisätään kuntatekniikan kustannusarvio kaavaselostukseen.

Mielipiteet:

EPV Energia Oy (EPV)

yhdessä Vaskiluodon Voima Oy:n, EPV Alueverkko Oy:n ja Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy:n kanssa, jotka ovat EPV -konsernin tytär- tai osakkuusyhtiöitä

EPV Energia Oy ja Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy tulee lisätä osalliseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, sillä yhtiöt omistavat kiinteistöjä Frilundintiellä Vaskiluodossa ja asemakaavassa ratkaistaan liikenne ko. alueelle.

EPV Alueverkot Oy omistamalle 110 kilovoltin voimajohdolle tulee kaavassa varmistaa 30 metrin levyinen johtoalue. Lisäksi kaavaluonnokseen on täydennettävä ET -alueelta (sähköasema) maanalainen johto -merkitä Teollisuuskadun poikki, koska sähkönsiirto jatkuu sähköasemalta maakaapelein Vaskiluodon sähköasemalle voimalaitostontille.

Kaavaluonnoksesta eikä sen selostuksesta käy ilmi, miten Vaskiluodon Voiman voimalaitoksen pelastustie sekä raskasliikenne- ja erikoiskuljetusyhteydet Frilundintien suuntaan on varmistettu.

Erityisesti kaavaluonnosvaihtoehdossa VE 1 Teollisuuskadulle suunnitellut autopaikat ja toimitilarakennusten korttelialue (KTY) vaikeuttavat kulkuyhteyttä, ellei sitä korvaavaa yhteyttä ole suunniteltu Kaarlentien kautta. Kaavaluonnosvaihtoehto VE 1 on tältä osin selkeämpi, joskin Teollisuuskadun ylittävä kulkuyhteys tulee olla riittävän korkealla. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa tulee varmistaa riittävä kulkuyhteys raskaille kuljetuksille voimalaitosalueelle Reininkadun päästä.

EPV:llä ei ole muuta lisättävää. Yhtiö pyytää kaupunkia tiedottamaan kaavoituksen etenemisestä.

Kaavoituksen vastine:

Lisätään EPV Energia Oy ja Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy osalliseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen.

110 kV voimajohdolle on osoitettu kaavaluonnoksessa 30 m johtoalue kortteleissa 2 ja 3.

Sähköjohtoja varten ei osoiteta rasiitetta Teollisuuskadun muuntamoiden kohdalle, koska asemakaavoissa ei yleensäkaan osoiteta johtorasitteita katualueille. Johdot voidaan sijoittaa ja ne saavat olla katualueella ilman kaavamerkintää.

Kaarlentien uusi katuyhteys korvaa Teollisuuskadun yhteyden. Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta, joten Teollisuuskatu suljetaan yleiseltä liikenteeltä ja katualue liitetään osaksi tontteja. Kaarlentie tulee toteuttaa ennen kuin Teollisuuskatua voidaan sulkea.

Reininkadun päästä kulkuyhteys säilyy ennallaan, katualuetta ei muuteta tällä asemakaavamuutoksella.

Oy Axel Williamsson, Ab Oy Axelsborg AB

Paikallisliikenne- ja pyöräilyreitti

Suunniteltu bussi- ja kevyen liikenteen reitti sijoittuu erittäin lähelle tonttimme rajaa ja kaavan mukaan osittain myös tonttillemme. Viimeisinä vuosina olemme laajentaneet toimintaamme lähinnä suurempien ja pidempien ajoneuvojen osalta, joten koko nykyinen tila on tarpeen. Emme voi missään nimessä luopua mistään tonttiimme kuuluvasta osasta.

Rakennuksemme ja sähköpylvään välinen tila, johon tie on suunniteltu, muodostaa pihallemme pullonkaulan jo nykyisellään, joten toivomme, ettei tietä vedettäisi lainkaan tonttimme rajaa pitkin. Ehdotamme, että uusi tie sijoitettaisiin sähköpylvään toiselle puolelle kaava-alueen ulkopuolelle, nykyisen koirapuiston kohdalle. Liikenne tulee lisääntymään nykyisen koirapuiston kohdalla, joten tulevaisuudessa paikka ei ole ihanteellinen koirapuistolle.

Pyöräilyreitin houkuttelevuuden lisäämiseksi ehdotamme, että reitti vedettäisiin metsän ja viheralueen läpi eikä sähköpylvään ja kuorma-autojen sekaan.

Teollisuuskatu

Haluamme, että Teollisuuskatu pysyy auki liikenteelle. Satamaan suuntautuva liikenteemme tulee lisääntymään uuden laivan myötä, ja Kaarlentielle muodostuva kuormitus lieventyisi.

Asemakaavan tulee luoda mahdollisuudet toiminnan, kuljetusten, varastoinnin ja ajoneuvojen huollon jatkumiselle. Toimintamme edistämisen ja lähialueen tulevaisuuden kannalta haluamme esittää, että tonttimme muutettaisiin KTY-alueeksi.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotus laaditaan siten, että tontin 13-3-6 rajat säilyvät nykyisellään muuten paitsi Teollisuuskadun ja Kaarlentien risteyksessä olevan viisteen osalta. Joukkoliikennekatu linjataan kulkemaan sähkölinjan länsipuolelta ja kevyen liikenteen väylä erkanelee siitä ja kiertää voimalinjan pylvään itäpuolelta.

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnosvaihtoehdon 1 pohjalta eli Teollisuuskadun katualue liitetään korttelialueeseen 2 ja katu suljetaan liikenteeltä. Kaarlentien jatke on toteutettava ennen Teollisuuskadun sulkemista. Jatkossa tontille 13-3-6 liikennöidään kokonaan Kaarlentien kautta.

AsOy Ignatiuksen Jalava

Näkemyksemme mukaan AK1091-kaavan prosessiin kuuluneen ja sen mukaisen parkkitalon sijoittamista Teollisuuskadun ja Kaarlentien risteysalueen kulmaan pitäisi selvittää tarkemmin sekä tuoda tarkemmin mahdollisuuksia esiin tässä kaavassa.

Kaarlentien eteläpuolen kevyen liikenteen väylän sijaintia esitetään korostettavan kaavateknisesti. Uuden Kaarlentien itäpuolelle myös kevyen liikenteen väylä.

Kaarlentien istutettava ja säilytettävä puurivi on hyvä oivallus kaavoittajalta. Sille esitetään selkeää toteuttamisvelvoitetta pehmentämään alueen selkeästi uudisrakentamisen myötä suureksi muuttuvaa mittakaavaa. Samalla se yhdistää uuden yhteyden myötä Sokerin alueen luontevammin kokonaisuuteen luoden kaavaselostuksen mukaista tunnelmaa Sokerin alueelle saavuttaessa.

Myös Kaarlentien nykyisille kevyen liikenteen ja ajoväylän välisille nurmikkoalueille toivotaan vahvempaa säilyttämistä, kun otetaan huomioon Kaarlentien alueen liikenneturvallisuus, viihtyisyys sekä myös yleinen hulevesien käsittely alueella, jolla on valtavasti asfalttipinta-alaa.

Logistiikka-alueen rakentamisen toteuttamiselta odotetaan laatua ja laadukkaita ulkosivun materiaalivalintoja.

Teollisuuskadun itäpuolelle on lisättävä istutettavan alueen osa sekä mahdollisesti istutettava puurivi ET ja TY tonttien osalta.

ET-alueen länsireunaan on lisättävä velvoite muuntamoiden maisemoimiseksi istutuksin ja muiden toimenpiteiden avulla, sillä kyseessä on portti RKY-alueelle, eivätkä ne luo "tunnelmaa" Sokerin alueelle saavuttaessa.

Lisäksi esitämme huolestamme uuden katuyhteyden liittymän sijoittamisen suhteen mäkiseen kohtaan (Reininkadulta Kaarlentielle), kun otetaan huomioon liukkaat talviolosuhteet ja kaupungin suunnasta tullessa viettävä mäkinen maasto sekä runsas ja raskas liikenne, jotta säästetään kalliilta infran muutostöiltä.

Toivomme myös, että nykyisten yritysten toimintaedellytykset säilyvät hyvinä eikä kaavaratkaisu haittaa liiketoimintamahdollisuuksia.

Kaavoituksen vastine:

Pysäköintitalo on sijoitettu Technology Smart Hubin kaavassa (ak 1091) Frilundinpolun ja Teollisuuskadun risteykseen. Kaavaehdotusta laadittaessa tutkittiin karttatarkastelulla myös mahdollisuus sijoittaa pysäköintitalo yksityisen tontille Kaarlentien ja Teollisuuskadun kulmaan kortteliin 3. Yksityinen maanomistaja haluaa kehittää tonttiaan nykyisessä käytössä, eikä pysäköintitalon sijoittaminen heidän tontilleen ole mahdollista.

Kevyen liikenteen väylä on osa Kaarlentien katualuetta, kevyen liikenteen väyliä ei osoiteta asemakaavassa, vaan ne tarkentuvat katusuunnitelmissa. Uuden Kaarlentien jatkeen itäreunalla kevyen liikenteen väylä ei ole tarpeen liikenteen sujuvuuden, toimivuuden tai turvallisuuden näkökulmasta. Kaarlentien varrella riittää kevyen liikenteen väylä yhdellä sivulla katuakselin ja pyöräilyn liikennemäärät huomioiden. Tarkoitus on, että tulevaisuudessa kevy-

en liikenteen pääreitti keskustasta Suomen sokerin alueelle kulkee Vaskiluodon metsän läpi. Kaavaehdotuksessa kuitenkin varaudutaan siihen, että jos kevyen liikenteen väylä tulevaisuudessa halutaan rakentaa, Kaarlentien katualueen leveys 24 metriä mahdollistaa sen.

Katualueiden viheralueita ei merkitä asemakaavaan, vaan niiden toteutus suunnitellaan katusuunnitelmissa. Kaavaan lisätään määräys, ettei puurivin kohdalle saa sijoittaa johtolinjoja, millä turvataan puurivin toteutumisen edellytykset.

Kaavaehdotusvaiheessa kaavaan lisätään rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä, joilla ohjataan rakentamisen laatua siltä osin kuin se on teollisuusalueella kohtuullista.

Teollisuuskadun reunaan osoitetaan istutettavaa alueen osaa tontin 13-3-6 ja ET-alueen kohdalle, mutta alueelle ei voida istuttaa puita maan alla kulkevien johtojen vuoksi.

Uusi Kaarlentien jatke pienentää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (korttelia 2) verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Se ei sijoitu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle virkistysalueelle. Uusi Kaarlentien liittymä Reininkadulle tulee paikkaan, jossa on asemakaavassa katuliittymä myös Reininkadulta etelän suuntaan (tämä ei ole toteutunut, mutta tulee toteutettavaksi siinä vaiheessa, kun liittymän kohdalla oleva tontti otetaan käyttöön). Liittymät ovat hieman sivussa toisistaan ja aiemmin asemakaavoitettu liittymä on jopa lähempänä mäkeä. Tämä Reininkadun eteläpuolinen liittymä on tarkoitus siirtää kohdakkain Kaarlentien uuden jatkeen liittymän kanssa myöhemmin laadittavassa sataman asemakaavassa. Liittymät myös hidastavat ajonopeuksia muuten linjaukseltaan suoralla kadulla. Liittymää pitäisi siirtää huomattavan paljon lähemmäksi satamaa, jotta se saataisiin tasaisempaan kohtaan. Siirto veisi liikaa tilaa reunimmaiselta teollisuustontilta (13-2-13), eikä tontin rakentamiselle jäisi minkäänlaisia laajennusmahdollisuuksia. Kuntatekniikan mukaan liittymä voidaan pitää luonnoksessa esitetyllä paikalla, mutta talvikunnossapitoon on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska maasto nousee loivasti kohti itää. Liikenneympyrä ei ole tälle paikalle sopiva ratkaisu.

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ry
käsitelty yhdistyksen hallituksessa 10.10.2019

Viitaten 28.8.2019 Vaskiluodon osayleiskaavaehdotuksesta antamaamme lausuntoon haluamme korostaa seuraavaa:

- 1) Vaskiluodon metsän kokonaismäärää ei saa pienentää
- 2) Asemakaavaa suunniteltaessa ei saa syntyä ristiriitaa vielä keskeneräisen osayleiskaavan kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaava on Vaskiluodon osayleiskaavaluonnoksen mukainen. Laajat yhtenäiset metsäalueet säilytetään, mutta virkistysalueen määrä pienenee vähäisesti Frilundinpolun ja Kaarlentien jatkeen rakentamisen osalta jo rakennettujen alueiden reunoilla.

Novafloor Oy
10.10.2019
Kannanottomme Reininkadun kaavaluonnokseen

- toivomme mahdollisuutta rakentaa lisärakennus n. 1100 m² tontin etelä- itäreunalle siten, että voidaan rakentaa rajaan asti. Lisärakennus olisi tällöin kiinni mahdollisesti toteutuvan Wärtsilän kuljettimessa ja se aiheuttaa ongelman hulevesien poistolle.
- Hulevesiputki tulee mielestämme sijoittaa kuljettimen alle, koska viereiset rakennukset ovat korkeampia ja siten veden luonnollinen virtaussuunta toimii täten parhaiten
- Tonttimme 905-13-2-18 rakennusoikeuden tehokkuusluku on luonnoksessa $e=0,5$ tämän voisi nostaa $e=0,6$ mikäli paikoitustila riittää

Muilta osin viittaamme aikaisemmin toimittamiimme kannanottoihimme, joiden sisällön tiivistän am. tekstiin:

- Vastustamme Teollisuuskadun sulkemista Wärtsilän kuljettimen takia. Kuljetin on täysin toteutettavissa tavanomaisin ratkaisuin siltana, jolloin hyvin toimivaa katuyhteyttä Teollisuuskadun kautta ei tarvitse sulkea.
- Wärtsilän antaman selvityksen mukaan kuljettimessa voi olla 4 % nousu. Tämä tarkoittaisi, että sillan 4,8 m alituskorkeus olisi saavutettavissa n. 120 m matkalla. Etäisyys Logistiikkakeskuksen suuntaan on 170 m ja Wärtsilän tontilla on myös tarpeeksi tilaa tehdä kuljettimeen laskeva osuus jolloin 4 % vaatimuksen sisällä voidaan pysyä.
- Päätöstä tehtäessä on myös punnittava yleinen etu ja kustannukset. Uuden korvaavan kadun rakentamisen maksaa kaupunki, jotta Wärtsilä voisi rakentaa mahdollisimman halvan ratkaisun tavarantoiminnan siirtoon. Haitat ja kustannukset jäävät alueen nykyisten toimijoiden ja kaupungin kannettaviksi.
- Katuyhteyden sulkeminen on lopullisesti menetetty mahdollisuus, jos kaava sallii kuljettimen rakentamisen maatasossa. Sulkemisella on myös huomattava merkitys joukkoliikenteen vaihtoehtoihin reitteihin.
- Kaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa on myös huomioitava lausunnot, jotka on annettu rakennuksestamme, liittyen sen rakennus- ja teollisuushistorialliseen arvoon.

Kaavoituksen vastine:

Tontille mahdollistetaan lisärakentamista kiinni tontin etelä-itäreunalle. Kaavaehdotus laaditaan vaihtoehtoon 1 pohjalta, mikä tarkoittaa, että Teollisuuskadun katualue liitetään osaksi korttelia ja Novafloorin tontti laajenee (nykyinen pinta-ala 6 033 m², uusi pinta-ala 7 584 m²). Tontin pinta-ala kasvaa, mikä tarkoittaa tehokkuusluvulla $e=0.50$ rakennusoikeutta yhteensä 3 792 k-m². Käytetty rakennusoikeus on 1823 k-m², joten tavoiteltu 1100 k-m² lisärakentaminen on mahdollista tehokkuusluvulla $e=0.50$. Kerrosalaltaan 1100 k-m²:n lisärakentaminen tontin eteläosaan tarkoittaa, että lisärakentaminen tulee kiinni olemassa olevaan rakennukseen. Tämän lisärakentamisen jälkeen rakennusoikeutta on jäljellä 869 k-m². Tontin käyttötarkoitus on kaavaehdotuksessa toimitilarakennusten korttelialue (KTY), liike- ja toimistotiloja koskee pysäköintipaikkamäärä 1 autopaikka liike-/toimistotilan 70 k-m²:ä kohti ja tuotanto- varastotiloja 1 ap / 200 k-m² kohti. Tehokkuusluvulla $e=0.50$ rakennusoikeus 3792 k-m² edellyttää yhteensä 54 autopaikkaa, mikäli rakennusoikeus toteutetaan kokonaan liike- ja toimistotilana. Mikäli toteutetaan 1100 k-m² varastotilana, edellyttää se 6 autopaikka ja loput liike- ja toimistotilana edellyttää 38 autopaikkaa eli yhteensä 44 autopaikkaa. Tehokkuusluvulla $e=0.60$ tontin rakennusoikeudeksi tulisi 4550 k-m². Tämä edellyttäisi 65 autopaikkaa, mikäli rakennusoikeus toteutetaan kokonaisuudessaan liike- ja toimistokäyttöön. Mikäli tästäkin määrästä 1100 k-m² toteutetaan varastotilana, edellyttää se 6 autopaikkaa ja loppu 3450 k-m² liike- ja toimistotilana edellyttää 49 autopaikkaa eli yhteensä 55 autopaikkaa. Molemmat autopaikkamäärät on sovittavissa tontille, mutta maksimitilanteessa 65 autopaikan sijoittaminen edellyttää istutusten vähentämistä tai huoltopihan pienentämistä.

Tarkoituksena on, että uusi hulevesilinja toteutetaan Kaarlentielle. Mikäli tontin 22 eteläosassa oleva hulevesilinja puretaan, edellyttää purku Novafloorin kiinteistön hulevesijärjestelmän kääntämistä Kaarlentien suuntaan. Nykyisin kiinteistön hulevedet johdetaan lounaaseen kaavaehdotuksen mukaisen tontin 22 eteläosan kautta kulkevaan hulevesilinjaan. Kaavaehdotuksessa osoitetaan tälle hulevesilinjalle rasite tontin 22 eteläosaan.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta, Teollisuuskatu liitetään tontteihin ja suljetaan yleiseltä liikenteeltä. Maantasossa kulkeva logistiikkakäytävä on tuotantotoiminnan ja logistiikkakeskuksen välisen prosessin näkökulmasta ainoa toimiva ratkaisu.

Rakennuksen arvo tuodaan esille kaavaselostuksessa ja rakentamistapaa ohjaavissa kaavamääräyksissä. Lisäksi käyttötarkoituksen muutos teollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttöä ja soveltuu rakennuksen arvoihin teollisuutta paremmin. Rakennuksen säilyminen ei ole uhattuna, kun se säilyy nykyisessä käytössä ja tontin täydennysrakentaminen on mahdollista sijoittaa tontille purkamatta nykyistä rakennusta. Kun liikennöintisuunta muuttuu Teollisuuskadulta Kaarlentien suuntaiseksi, hahmottuu Novafloorin rakennus enemmän osaksi Suomen sokerin aluetta ja teknologiakeskuksen toimitilojen aluetta kuin osaksi satama- ja voimalaitosaluetta.

4.5.7 Yleisötilaisuudessa saatu palaute

Asemakaavaluonnosta esiteltiin 3.10.2019 pidetyssä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa pääkirjaston Draama-salissa. Tilaisuuden aikana osalliset esittivät kysymyksiä ja näkemyksiä kaavamateriaalista. Eniten mielenkiintoa herätti työpaikka- ja raskaan liikenteen kulkureitit sekä viheralueiden pieneminen. Erityisesti työpaikkaliikenne sekä raskaan liikenteen reitit Wärtsilän teknologiakeskukseen sekä logistiikkakeskukseen kiinnostivat osallisia. Myös se, miten teknologiakeskuksella tuotetut laitteet kuljetetaan alueelta pois, askarrutti osallisia. Teknologiakeskuksen osalta saatiinkin tarkennusta, että Wärtsilän tavoitteena on pitkällä aikavälillä kuljettaa laitteet suoraan satama-alueelle, josta ne sitten siirtyvät laivoihin jatkokuljetusta varten. Valmiiden tuotteiden jatkokuljetus teknologiakeskuksen tai logistiikkakeskuksen toiminnan osalta ei Wärtsilän tavoitteen toteutuessa siis luo lisäpainetta tieverkkoon. Viheralueiden pientymistä pidettiin huonona asiana. Ymmärrystä asiaan kuitenkin toi se, että poistuvat alueet ovat nauhamaisia ja sijaitsevat puistoalueen reunavyöhykkeellä. Viheralueita pienentämällä mahdollistetaan kävely- ja pyörätien toteuttaminen.

4.5.8 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaehdotus laadittiin kaavaluonnosvaihtoehtoa 1 jatkokehittäen. Teollisuuskatu liitettiin korttelialueeseen 2.

Kaavaehdotuksessa muutettiin korttelin 3 (Axel Williamsson) rajausta nykytilannetta vastaavaksi muuten, paitsi Teollisuuskadun ja Kaarlentien kulmassa tontista osoitetaan osa katualueeksi liikennejärjestelyiden mahdollistamiseksi. Korttelin reunoilla istutettavia alueen osia on poistettu tontin itäosasta, koska alueet on tarpeellisia tontilla tapahtuvaan varastointiin. Istutettavaa alueen osaa on lisätty tontin länsiosaan Teollisuuskadun puolelle ja muuntamon suoja-alueelle (8m etäisyydelle muuntamosta). Korttelin itäpuolelle osoitetut uudet jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteelle tarkoitetut katualueet sijoittuvat korttelin 3 rajo-

jen ulkopuolelle. Näiden katualueiden keskelle jää pieni suojaviheralue (EV). Tältä osin kaava-alue laajeni hieman ehdotusvaiheessa.

Kaarlentien pohjois-eteläsuuntaisen jatkeen osalta katualuetta levennettiin 24 metriseksi ja samalla teollisuusrakennusten korttelialuetta (T) pienennettiin, jotta katualueelle on tarvittaessa mahdollista toteuttaa ajoneuvoliikenteestä erillinen kevyen liikenteen väylä myös kadun itäreunalle.

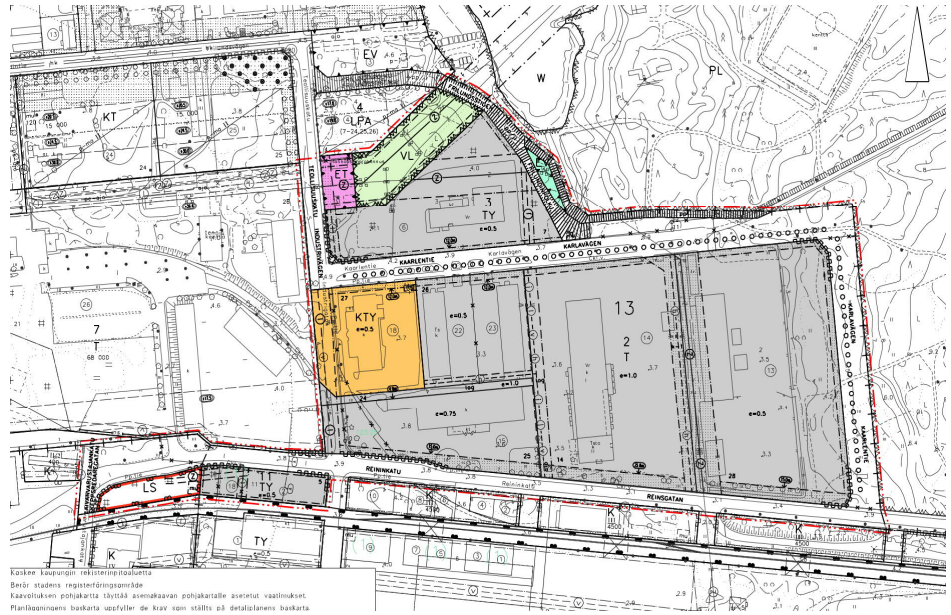
Korttelissa 2 logistiikkakäytävän tonttia laajennettiin korttelin länsireunalla hieman, mikä aiheutti viisteen tontille 13-2-18 (uusi tonttinumero 13-2-27). Logistiikkakäytävän tontille osoitettu ajoyhteys siirrettiin tontilta 13-2-15 (uusi tonttinumero 13-2-25) logistiikkakeskuksen tontille 13-2-14 korttelin keskiosiin. Tontin 13-2-15 (uusi tonttinumero 13-2-25) tehokkuusluku nostettiin $e=0.75$:een (oli luonnoksessa $e=0.50$).

Reininkadun eteläpuolisesta alueesta osa osoitettiin satama-alueeksi (LS) ja samalla TY-alueita pienennettiin vastaamaan nykyistä maanomistusrajaa.

Istutettava alueen osa poistettiin tonttien 13-2-14 ja -15 (uusi tonttinumero 13-2-25) välistä. Istutettavaa alueen osaa lisättiin tonttien 13-2-14 ja -13 (uusi tonttinumero 13-2-28) väliin voimalinjan alle. Johtorasitteita tarkistettiin vastaamaan nykytilannetta ja toisaalta hulevesijohtojen osalta muuttuvaa tilannetta korttelissa 2. Istutettavan puurivin määräystä tarkennettiin, jotta merkinnän kohdalle ei sijoitettaisi johtovarauksia. Liittymäkieltoa vähennettiin satama-alueen reunalla ja liittymäkieltoa lisättiin tontin 13-2-15 (uusi tonttinumero 13-2-25) eteläreunalle mahdollisten rekkaparkkien tarpeita ajatellen.

Tonttinumerointi muutettiin ehdotusvaiheessa uutta tonttijakoa vastaavaksi.

Vanha tontti	Uusi tonttinumero
13-11-2	→ 13-11-5
13-3-6	→ 13-3-7
13-2-14 säilyy ennallaan	→ 13-2-14
uusi logistiikkakäytävän tontti	→ 13-2-24
13-2-15	→ 13-2-25
13-2-22 ja 13-2-23 yhdistetään	→ 13-2-26
13-2-18	→ 13-2-27
13-2-13	→ 13-2-28



Asemakaavaehdotus 3.12.2019

4.5.9 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

3.12.2019 päivätty asemakaavaehdotus ja kaavan valmisteluaineistot on ollut nähtävillä 18.12.2019-17.1.2020. Ehdotuksesta jätettiin yhdeksän lausuntoa ja viisi muistutusta. Jäljessä saadusta palautteesta yhteenvedot ja kaavoituksen vastine kursivoilla.

1. Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esillä oleva asemakaavanmuutosehdotus perustuu vaihtoehto Ve 1 mukaiseen ratkaisuun, jossa liikenne Suomen Sokerin alueelle tapahtuu Kaarlentien uuden katualueen kautta ja Teollisuuskatu väliltä Kaarlentie, Reininkatu on liitetty osaksi T- ja KTY-korttelialueita.

Kaavaa koskevaa selvitysaineistoa on täydennetty erillisellä hulevesiselvityksellä (Reininkadun asemakaava-alueen AK 1092 hulevesiselvitys 2019) sekä luontoselvityksellä (Vaasan Vaskiluodon Kaarlentien suunnittelualueen luontoselvitys 2018).

ELY- keskus katsoo, että kaavaselostuksessa on riittävässä laajuudessa perusteltu tehtyjä maankäyttöratkaisuja ja hulevesiselvityksen esittämät ratkaisut on huomioitu asemakaavakartassa ja sen määräyksissä.

Vaikka Teollisuuskadun katualue on asemakaavaehdotuksessa katkaistu, vanhalle katualueen osalle ei ole osoitettu rakentamista (rakennusaloja) ja väylän visuaalinen yhteys Sokerin alueelle on mahdollista säilyttää.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa lausunnonle lähetetystä asemakaavaehdotuksesta.

Lopuksi Pohjanmaan liitto toteaa, että Reininkadun alueen asemakaava ehdotus on Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 mukainen.

Vastine:

Merkittään tiedoksi.

3. Pohjanmaan Museo / Österbottens Museum

Vaasan kaupungin kaavoitus pyytää museoviranomaisen lausuntoa asemakaavaehdotuksesta, joka koskee asemakaavan muuttamista Vaskiluodon teollisuusalueella. Pohjanmaan museo on antanut aiemmin lausunnon kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 6.9.2019 (LA 93/2019 PM) sekä asemakaavaluonnoksesta 15.10.2019 (LA 115/2019 PM).

Asemakaavaehdotukseen on lähdetty kehittämään kaavan luonnosvaiheen vaihtoehtoa 1, jossa Teollisuuskatu katkaistaan korttelin 13 kohdalta ja kuljetinväylä logistiikka-alueelta Wärtsilän tehtaalte sijoitetaan maantasolle. Katkaistun katuyhteyden tilalle rakennetaan uusi katuyhteys Kaarlentie. Lisäksi tarkoitus on rakentaa kevyen liikenteen väylä Kaarlentien puolivälistä kohti Suomen Sokerin aluetta. Suunnittelualueen teollisuustontit varataan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi T ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi TY, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Suunnittelualueella on varauksia myös virkistys- ja suojaviheralueille sekä satarma- ja yhdyskuntateknisen huollon alueille.

Pohjanmaan museo on tyytyväinen asemakaavan rakentamista ohjaaviin määräyksiin, jotka nostavat esille alueen ja sen lähiympäristön arvojen huomioimisen. Museo kuitenkin pohtii, johtaako määräys, pelkästään vaakaprofiilipellin käyttämisestä teollisuusrakennusten korttelialueiden julkisivumateriaalina, alueen tasapäästymiseen rakennusten osalta.

Pohjanmaan museo pysyy katuratkaisun osalta luonnosvaiheen lausunnossaan ja toteaa, että asemakaavaehdotuksen katuverkostoratkaisulla on sekä positiivisia että negatiivia vaikutuksia. Museo katsoo uuden Kaarlentien rakentamisen selkeyttävän alueen liikennettä ja mahdollistavan liikenteen eriytymisen satamaliikenteestä kohti Suomen Sokeria ja Wärtsilän toimitorakennusta. Esitetty katuratkaisu rauhoittaa Tehtaankadun jäljelle jäävää osaa raskaalta liikenteeltä ja siten sillä on positiivisia vaikutuksia kaava-alueen pohjoispuolelle.

Teollisuuskadun katkaiseminen vaikuttaa kuitenkin kulttuuriympäristön näkökulmasta negatiivisesti erityisesti näkyisiin ja alueiden eriytymiseen. Museo toteaa, että kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu katkaisee maisemallisen näkymän Reininkadulta kohti Suomen Sokerin aluetta. Yhteys pohjoiseen katkeaa esitetystä ratkaisusta kuljetinlinjaan. Museo katsoo, että mikäli kuljetinlinjasto pystytään toteuttamaan läpinäkyvänä rakenteena ja materiaalien sekä rakenteiden suunnittelun keinoin säilyttää näkymäyhteyden Reininkadulta kohti Sokerin tehdasaluetta, voi museo puoltaa esitettyä kaavaratkaisua. Ratkaisu edellyttää, että myös tonttien 24 ja 27 osalta vanhan katulinjan osalle suunniteltavat toiminnot tukevat näkymäyhteyden säilymistä sekä tilan avoimuuden että varatun tilan leveyden osalta.

Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin lisätään myös muita materiaalivehtoehtoja vaaka-profiilipellin lisäksi. Kaavamääräyksiin lisätään kuljetinlinjaston toteuttaminen läpinäkyvänä entisen Teollisuuskadun osalla. Lisäksi rakennusalat rajataan niin, ettei nykyisen Teollisuuskadun kohdalle voi rakentaa. Kadun alla on myös johtolinjoja. Reininkadulta ei ole varsinaista näkymää Suomen sokerin alueelle, vaikka katulinjaus on suora. Todellisuudessa Teollisuuskadulta voi havaita Suomen sokerin rakennuksia vasta Kaarlentien liittymän jälkeen, sillä katu nousee noin 1,4 metriä Reininkadun liittymästä muuntamoille ja laskee muuntamoiden jälkeen Suomen sokerille noin metrin verran.

Rakentamistapaa ohjaavien määräysten tarkentaminen ei edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

4. Pohjanmaan pelastuslaitos

Vaasan kaupungin kaavoitus pyytää Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoa ehdotusvaiheessa olevasta Reininkadun alueen (ak 1092) asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta. Olen osoitetun linkin kautta tutustunut kaavoituksen internet-sivuilla olevaan kaava-aineistoon ja totean pelastuslaitoksen lausuntona seuraavaa.

1. Pelastuslaitos on kaavahankkeen aikaisemmissa vaiheissa antanut lausuntonsa 2.9.2019 ja 8.10.2019. Lausunnot ovat tulleet huomioiduiksi kaavaselostuksessa ja kaavoittajan vastineet pelastuslaitoksen kommentteihin on hyväksyttäviä.
2. Kohdassa '5.5 Ympäristön häiriötekijät ' (s. 91) todetaan, että kaavamerkinnällä "vaa" osoitetaan Wärtsilän toimintaan liittyvän vaarallisen säiliön 340 metrin suojavyöhykettä —tässä ehdotusvaiheen kaavakartassa käytetään "v" merkintää (ak 1091:ssä käytetään "vas" merkintää).
3. Pohjanmaan pelastuslaitoksen riskianalyysin ja kaavaehdotuksen mukaan ennustetaan että, riskiruutu, joka sijaitsee Vaskiluodon luontepuolella, muuttuu nykyisestä riskiluokasta II riskiluokkaan I. I riskiluokassa tavoitteena on, että ensimmäinen pelastusyksikkö tavoittaa onnettomuuspaikan 6 minuutin kuluessa siitä, kun se on vastaanottanut hälytyksen. Vaasan paloasemalta voi olla haasteellista täyttää 6 minuutin toimintavalmiusaikatavoitetta. Asia tulee huomioida tulevassa rakennus- ja aluesuunnittelussa, varmistaamalla hyviä ja toimivia liikenneyhteyksiä alueelle.

Muilta osin pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Pelastuslaitoksen kanssa on käyty saadun lausunnon johdosta neuvottelu 31.1.2020 (Kaavoitus/Pohjanmaan pelastuslaitos). Neuvottelussa käytiin läpi erityisesti pelastuslaitoksen lausunnon kohtaa 3. Todettiin, että pelastuslaitos ei odota Reininkadun asemakaavaan enää muutoksia, vaan lausunnon tavoitteena oli tiedottaa riskiluokkamuutoksesta, jotta asia voidaan ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Lausunto ei koske pelkästään Vaskiluodon liikennejärjestelyjä, vaan koko reittiä pelastuslaitokselta keskustan halki sataman suuntaan. Pelastuslaitos toi kokouksessa esiin myös uuden toivomuksen siitä, että Vaskiluodon metsän halki kulkevasta reitistä (Niemeläntie-Kaarlentien "pyöräilybaana") tulisi tehdä olosuhteiltaan sellainen, että pelastuslaitos voi tarvittaessa käyttää sitä vaihtoehtoisena reittinä sataman/Wärtsilän teknologiakeskuksen/voimalaitosalueen suuntaan.

Lausunto ja edellä mainitut kokouksessa esiin tuodut lisätiedot välitetään tiedoksi Kuntatekniikkaan, jotta ne otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Korjataan kaavaselostukseen suojavyöhykkeen merkinnäksi v.

Kaavaselostukseen tehtävä korjaus ei edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

5. Vaasan kaupunki, tekninen lautakunta

Kiinteistötoimi esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistötoimi on osallistunut Vaskiluodon alueen kehittämiseen sekä ko. kaavamuutosalueen sopimusjärjestelyihin aktiivisesti kaavoitusprosessin aikana eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kuntatekniikka esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kuntatekniikka on osallistunut Reininkadun alueen asemakaavan laatimiseen.

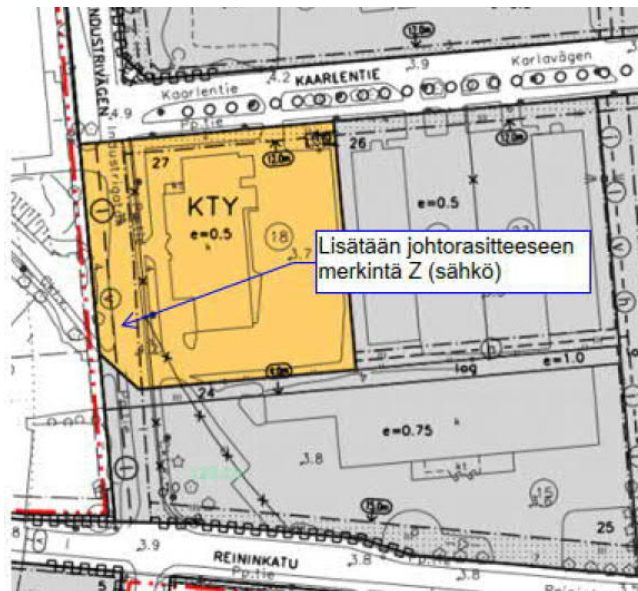
Kaavamuutoksen mukaisten kunnallisteknisten töiden kustannusarvio on 1, 05 milj. € (alv 0%). Kaavan toteutusvaiheessa on huomioitava, ettei Teollisuuskatu voida katkaista ennen kuin uusi yhteys on Kaarlentien kautta rakennettu.

Vastine:

Lisätään kaavaselostuksen lukuun 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus maininta ”Kaarlentie tulee toteuttaa ennen kuin Teollisuuskatua voidaan sulkea”. Kaavaselostuksen täydentäminen ei edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

6. Vaasan Sähköverkko Oy

Korttelin 2 johtorasitealueelle lisätään merkintä z (sähköjohto)



Vastine:

Lisätään Teollisuuskadun johtorasitteeseen myös kirjain z olemassa olevan sähkölinjan takia. Kaavakartan täydentäminen ei edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

7. Vaasan Sähkö Oy, kaukolämpöyksikkö

Vaasan Sähkö Oy:n kaukolämpöyksikkö toteaa, että kaavaluonnoksessa on huomioitu kaukolämmön pääverkoston sijainti. Logistiikkakäytävä ylittää kaukolämpöverkon kahdessa eri kohdassa. Teollisuuskadun kohdalla käytävän alle jää satama-aluetta palveleva uusi kaukolämpöjohto ja tontin kohdalla käytävän alle jää kaukolämmön jakelun tärkein yksittäinen päälinja (betonikanava DN600). Nämä molemmat ovat rasitemerkinnällä huomioitu, mutta rasitemerkkien selityksissä ei ole mainintaa maanalaisista kaukolämpöputkista. Logistiikkakäytävän perustukset eivät saa kuormittaa kaukolämmön päälinjaa DN600, ettei betonikanavaan tule painumaa. Alueen maanpinnan korkeudet ovat tärkeät säilyttää lähellä nykyistä tasoa, ettei synny ylimääräistä verkoston muutostyötarvetta.

Olemassa olevat rakennukset ovat liitettyinä ja myös kaikki uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Vastine:

Maanalaisen johdon kaavamerkintään lisätään l=kaukolämpö. Kaavan yleismääräyksiin lisätään sanallinen määräys "Maanpinnan korkeuksia ei saa oleellisesti muuttaa." Lisäksi logistiikkakäytävän rakennusala koskevaan määräykseen lisätään, että logistiikkakäytävän saa rakentaa johtorasitteiden päälle, mutta perustukset eivät saa kuormittaa johtoverkostoja. Kaavakartan ja kaavamääräysten vähäinen täydentäminen ei edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

8. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)

Tukesilla ei ole lausuttavaa tässä asiassa, sillä kaavamääräyksissä on jo riittävällä tavalla velvoitettu huomioimaan mahdollisen kemikaalionnettomuuden aiheuttama painevaikutus suunnittelualueen rakennuksiin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

9. Vaasan Vesi

Vaasan Vesi esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueen läpi kulkee Vaasan Veden vesi- ja jäteveden runkolinjat. Linjat ovat elintärkeitä EPV:lle, Vaskiluodon Voimalle, Wärtsilälle, satamalle ja Frilundintien varren kiinteistöille. Näille linjoille tulee perustaa rasitealueet (10-12 m leveä), joilla turvataan niiden olemassaolo ja kunnossapito. (ks. liite).

Kaarlentien suuntaiset vesihuoltolinjat voidaan siirtää katualueella tarvittaessa puuistutusten tieltä. Siirtokustannuksien jaosta sovitaan alueen kehittäjän kanssa.



Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa johtorasitteen leveys on 10 metriä. Korttelissa 3 tarkistetaan rasitealueen leveyttä verkoston "taitekohdassa" voimajohtolinjan alla.

Muutos on lähetetty tiedoksi maanomistajalle erikseen sähköpostilla. Muutos ei aiheuta muutoksia tontin rakennusaloihin, eikä se edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

MUISTUTUKSET

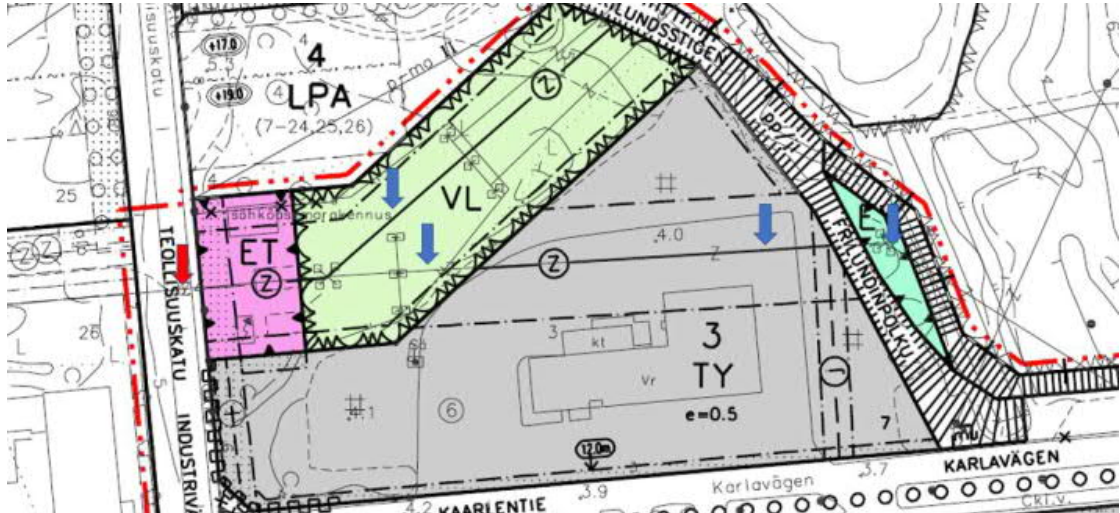
1. EPV Energia Oy (EPV)

EPV Energia Oy (EPV) antaa mielipiteensä yhdessä Vaskiluodon Voima Oy:n, EPV Alue-verkko Oy:n ja Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy:n kanssa, jotka ovat EPV -konsernin tytär- tai osakkuusyhtiöitä sekä osallisia asemakaavaprosessissa.

EPV Alueverkot Oy omistamalle 110 kilovoltin voimajohdolle tulee kaavassa varmistaa 30 metrin levyinen johtoalue eli 15 metriä keskilinjasta molemmin puolin, joka on myös rakennuskieltoalue. Kaavamääräyksistä puuttuu voimajohtoon ns. z -merkintä/rakennuskieltoalue ja voimajohtojen osalta kaavassa on epätarkkuuksia;

- Asemakaavaa on täydennettävä ET -alueelta (sähköasema) maanalainen johto -merkintä Teollisuuskadun poikki, koska sähkönsiirto jatkuu sähköasemalta 110 kilovoltin maakaapelein Vaskiluodon sähköasemalle voimalaitostontille (punainen nuoli kuvassa). Tiealuetta koskee myös ilmajohtoa vastaavat rasitteet.

- Asemakaava-alueella on välillä z- merkintä tummana ja välillä vain pohjakartassa (siniset nuolet). Koska voimajohto asettaa asemakaavalle rakennuskieltoalueen, tulee se merkitä vähintäänkin tummana koko asemakaava-alueen osalta ja katkoviivoin koko matkalta, esim. se puuttuu tie ja EV -alueilta. Rakennuskieltoalue koskee myös katualueita ja voimajohdot vaativat niillä myös tietyn sähköturvallisuuden edellyttämän alituskorkeuden.



Asemakaavaehdotuksen selostuksesta eikä vastineesta edelleenkään käy ilmi, miten Vaskiluodon Voiman voimalaitoksen pelastustie sekä raskasliikenne- ja erikoiskuljetus -yhteydet Frilundintien suuntaan on varmistettu.

Asemakaavaehdotuksessa on ilmeisimmin varmistettu riittävä kulkuyhteys raskaille kuljetuksille voimalaitosalueelle Reininkadun päästä.

EPV:llä ei ole muuta lisättävää. Yhtiö pyytää kaupunkia tiedottamaan kaavoituksen etenemisestä.

Vastine:

Voimalinjan rasite lisätään kaavaehdotukseen lukuun ottamatta katualueita, joille johdot on mahdollista sijoittaa ilman johtorasitetta. Käytännöstä ei poiketa myöskään tässä asemakaavassa.

Kaava-alueen pohjoisosassa lähivirkistysalueella (VL) johtoalue laajennetaan pohjoisemman osa-alueen viivan osalta VL-alueen luoteis-/pohjoisrajalle ja yhteneväisesti viereisen teknologiakeskuksen asemakaavan merkintöjen kanssa. Muutos ei edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

2. Novafloor Oy

Vastustamme Teollisuuskadun sulkemista Wärtsilän kuljettimen takia. Kuljetin on täysin toteutettavissa tavanomaisin ratkaisuin siltana, jolloin hyvin toimivaa katuyhteyttä Teollisuuskadun kautta ei tarvitse sulkea.

Wärtsilän antaman selvityksen mukaan kuljettimessa voi olla 4 % nousu. Tämä tarkoittaisi, että sillan 4,8 m alituskorkeus olisi saavutettavissa n. 120 m matkalla. Etäisyys Logistiikkakes-

kuksen suuntaan on 170 m ja Wärtsilän tontilla on myös tarpeeksi tilaa tehdä kuljettimeen laskeva osuus jolloin 4% vaatimus toteutuu tai voidaan jopa oleellisesti alittaa. Täten ei myöskään tarvita hissejä, joita Wärtsilä on ilmoittanut vastustavansa niiden vikaantumisriskin takia.

Kaavaehdotus sallisi tuotantolaitteen (kuljettimen) rakentamisen kadun poikki ja siten kadun katkaisun, mikä ei ole kohtuullinen ratkaisu.

Päätöstä tehtäessä on myös punnittava yleinen etu ja kustannukset. Uuden korvaavan kadun rakentamisen Kaarlentien ja Reininkadun välille aiheuttaa kaupungille kustannuksia. Tämä vain sen takia että Wärtsilä voisi rakentaa mahdollisimman halvan ratkaisun tavaransäilytykseen. Haitat ja kustannukset jäävät alueen nykyisten toimijoiden ja kaupungin kannettaviksi.

Wärtsilä on hankkinut entisen Kiitolinjan terminaalintontin tietäen alueen maanomistus yms. asiat, joten ei voida olettaa, että kaava sallii kuljettimen rakentamisen kadun poikki, kun vaihtoehtoinenkin ratkaisu on olemassa. Viitaamme tässä em. siltaratkaisuun.

Toimivan katuyhteyden sulkeminen on lopullisesti menetetty mahdollisuus. Sulkemisella on myös huomattava merkitys joukkoliikenteen vaihtoehtoisin reitteihin tulevaisuudessa.

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu Pohjanmaan museon lausuntoa, jonka mukaan "Vasa-bladet (Novafloor-kiinteistö) on todettu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi rakennusperinteen ja arkkitehtuurin vuoksi. Lausunnon mukaan rakennuksella on teollisuushistoriallista ja ympäristöarvoa. Rakennuksen sijainti on maisemallisesti keskeisellä paikalla teiden solmukohdassa". Kuljetin peittää rakennuksen julkisivun pääosin yhdelle Vaasan pääsisääntuloväylälle. Siltaratkaisussa näkyvyys olisi oleellisesti parempi.

Viitaamme myös aiempiin, kaavoitukselle toimittamiimme mielipiteisiin asiassa.

Vastine:

Muistutuksessa vastustetaan Teollisuuskadun sulkemista liikenteeltä ja ehdotetaan, että logistiikkakäytävä sijoitetaan siltana Teollisuuskadun yläpuolelle. Muistuttajan mukaan logistiikkakäytävä olisi mahdollista toteuttaa ilman hissiratkaisua luiskien avulla.

Logistiikkakäytävän toteuttamismahdollisuuksia on tutkittu kaavan luonnosvaiheessa, jolloin nähtävillä oli myös toimijan laatimat selvitykset siitä, miksi käytävän tulisi olla maan tasossa. Tämän kaavavaiheen jälkeen perusteluihin on saatu vielä lisää tarkennuksia, painavimpana niistä materiaalivirtojen kuljettaminen logistiikkakäytävässä automatisoidusti. Se asettaa toteutukselle tiukkoja reunaehdoja. Loivallakin kaltevuudella toteutettu pitkä luiska aiheuttaa turvallisuus- ja laaturiskejä. Myöskään jyrkät käännökset eivät sovellu yhdyskäytävään, jossa kulkee automatisoitua tavaraliikennettä.

Yhdyskäytävä tulee siis toteuttaa mahdollisimman tasaisena (ei luiskia) ja mahdollisimman suorana (ei jyrkkiä käännöksiä). Suorana yhdyskäytävä olisi mahdollista toteuttaa vain Reininkadun puoleiselle julkisivulle. Luiskan tulisi olla vähintään 120 metrin pituinen, mikä tarkoittaisi, että yhdysputki saavuttaisi maan tason noin puolessa välissä tehtaan ulkoseinää ja lastausaluetta. Näin sijoitettuna yhdyskäytävä peittäisi julkisivuilla olevia lastausovia ja estäisi lastausalueella liikennöinnin. Myös pelastusteiden järjestäminen vaikeutuisi.

Yksi hankkeen tärkeimmistä suunnitteluperiaatteista on ollut raskaan liikenteen ohjaaminen teknologiakeskuksen alueelle etelästä Reininkadun suunnasta. Asia korostui viereisen alueen asemakaavaa (1091 Smart Technology Hub) laadittaessa. Alueen liikennemäärät kasvavat Wärtsilän liiketoiminnan siirtyessä alueelle. Liikennejärjestelyjen suunnittelussa on kiinnitetty erityishuomiota asuinalueen olosuhteisiin, sillä teknologiakeskus rakennetaan hyvin lähelle Suomen Sokerin asuinalueutta. Tehtaan lastaustoiminta sijoittuu Reininkadun puoleiselle julkisivulle, jotta mahdollisimman vähän raskasta liikennettä ohjautuisi Suomen sokerin suuntaan.

Alueen asukkaiden tarpeita ajatellen on nähty tärkeänä osoittaa uusi kulkureitti jatkamalla Kaarlentietä Reininkadulle. Tällöin Teollisuuskatu voidaan sulkea ja keskittää asuinalueen ja Kaarlentien varrella olevien yritysten liikenne Kaarlentien uudelle väylälle. Kaarlentien jatkeen toteuttaminen Reininkadulle ulottuvana mahdollistaa Suomen sokerin alueelle suuntautuvan liikenteen erottamisen satamaan kulkevasta raskaasta liikenteestä jo nykyistä Teollisuuskadun liittymää aiemmin keskustan suunnalta saavuttaessa. Lisäksi Kaarlentien jatke mahdollistaa muualla Vaskiluodon alueella liikennejärjestelyt, joilla ajoneuvoliikennettä ohjataan pois Vaskiluodon virkistyskäytön kannalta tärkeitä metsäalueilta. Myös joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuudet on huomioitu suunnittelussa. Näistä syistä asemakaavatyössä ei ole tutkittu sellaista vaihtoehtoa, jossa Kaarlentien jatke jätettäisiin rakentamatta.

Novafloorin toimitalo on entinen Vasabladetin painotalo, joka edustaa tyyliltään 1980-luvun postmodernismia. Vaskiluodon osayleiskaavaa varten laaditussa Vaskiluodon Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä sen on todettu olevan rakennushistoriallinen (R, mrp) modernirakennusperintökohde (v. 1945 jälkeen rakennetut kohteet), alueen teollisuushistoriaan kuuluvana kohteena historiallinen (H) ja että kohteella on ympäristöarvoa maisemallisesti keskeisen sijaintinsa vuoksi (Y). Sijaintia on vielä täsmennetty, että usealla kohteella on maisemallisesti keskeinen sijainti teiden solmukohdassa. Selvityksen työryhmä on arvioinut inventoinnissa esitettyjä kohteita ja niille esitettyjä arvoja ja antanut toimenpidesuosituksia osayleiskaavaa varten. Näissä toimenpidesuosituksissa kohteelle ei ole esitetty suoraan suojelumerkintää, eikä suojelumerkintää varten riittäviä perusteita ja tietoja. Selvityksen tarkoituksena oli muodostaa kokonaisarvio ja selvittää erityisesti mahdollisia moderneja rakennusperinnön kohteita, joita ei aikaisemmin ole kartoitettu. Selvityksessä on todettu, että näistä ei kuitenkaan muodostunut selkeää, yhtenäistä kokonaisuutta, vaan modernin ajan rakennukset sijaitsevat hajallaan ympäri saarta, sopeutuen vakiintuneisiin alueellisiin käyttötarkoituksiin. Selvityksen johtopäätöksen mukaan erityisiä moderneja suojelukohteita alueelta ei löytynyt. Asemakaavaa ei ole tarpeen tältä osin muuttaa.

3. Oy Backman-Trummer Ab / KWH Logistics

Olemme iloisia, että asemakaavaehdotus edistyy ja haluamme osallistua Vaskiluodon kehittämiseen.

Muistutuksina esitämme seuraavaa;

1. Tontti 13-2-25, julkisivumateriaali:

Asemakaavan määräyksissä esitetään seuraavaa: ”Harjakattojen kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikatetta. Julkisivumateriaalina käytetään profiililtaan matalaa vaakasuuntaista poimulevyä.”

Yhtenäisten ja toimivien ratkaisujen muodostamiseksi määräystä tulee täydentää seuraavasti: ”Harjakattojen kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää tai profiililtaan matalaa

laa peltiä, yksitasoista kattoa tai tontilla jo nykyisellään käytettyjä materiaaleja kuten huopakattoa. Julkisivumateriaalina käytetään profiililtaan matalaa vaakasuuntaista poimulevyä, pellillä verhottuja seinäelementtejä tai muuta peltijulkisivua tai vaihtoehtoisesti tontilla jo käytössä olevaa betonijulkisivua.

2. Tontti 13-2-25, Auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asemakaavan määräyksissä ehdotetaan auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismääriä.

Tähän on lisättävä: Autopaikat voidaan osoittaa toiselle kiinteistön läheisyydessä sijaitsevalle tontille.

3. Teollisuuskadun sulkemisesta aiheutuvat vaihtoehtoiset kuljetusreitit:

Sataman ja Kuulahden teollisuusalueen (entinen Suomen Sokeri) välillä tapahtuvien säännöllisten tavarankuljetusten vuoksi on kehitettävä ja varmistettava vaihtoehtoisia ja tehokkaita kuljetusreittejä sataman ja Frilundintien välille turvallisten ja kustannustehokkaiden tavaravirtojen varmistamiseksi toimipisteiden välille.

Vastine:

1. Julkisivumateriaalit

Asemakaavaan lisätään rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin myös vaihtoehtoisia julkisivumateriaaleja. Kattomateriaaleihin lisätään vaihtoehtoksi myös matalaprofiilinen suoraaurainen peltikate. Huopakattoa ei sallita katemateriaaliksi satulakatoilla. Tasakattojen materiaalia ei ole tarpeen määritellä.

2. Autopaikkojen ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asemakaavassa edellytetään pysäköintinormien mukaisten auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen osoittamista tontille. Tämä periaate on maanomistajien tasapuolisuuden, kiinteistön kestävästä käytöstä (riskitön myös maanomistustilanteiden muuttuessa), liikenteellisen toimivuuden ja turvallisuuden näkökulmasta paras ratkaisu.

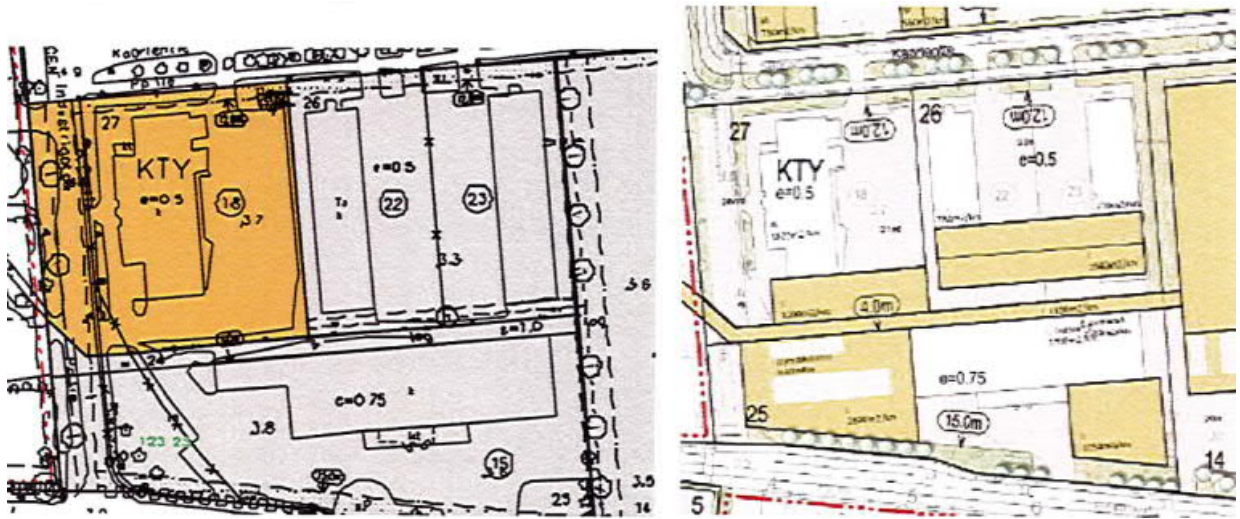
3. Vaihtoehtoinen kuljetusreitti

Vaihtoehtoisen ajoyhteyden osoittaminen satama-alueelta Suomen sokerin alueelle ei sijoitu nyt laadittavan asemakaavan alueelle. Maanomistajat voivat sopia keskenään tonttien lävitse kulkevasta liikenteestä, mutta raskaan liikenteen ohjaamista Frilundintielle tulee välttää.

Rakentamistapaa ohjaavien määräysten tarkentaminen ei edellytä asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista. Muilta osin asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa.

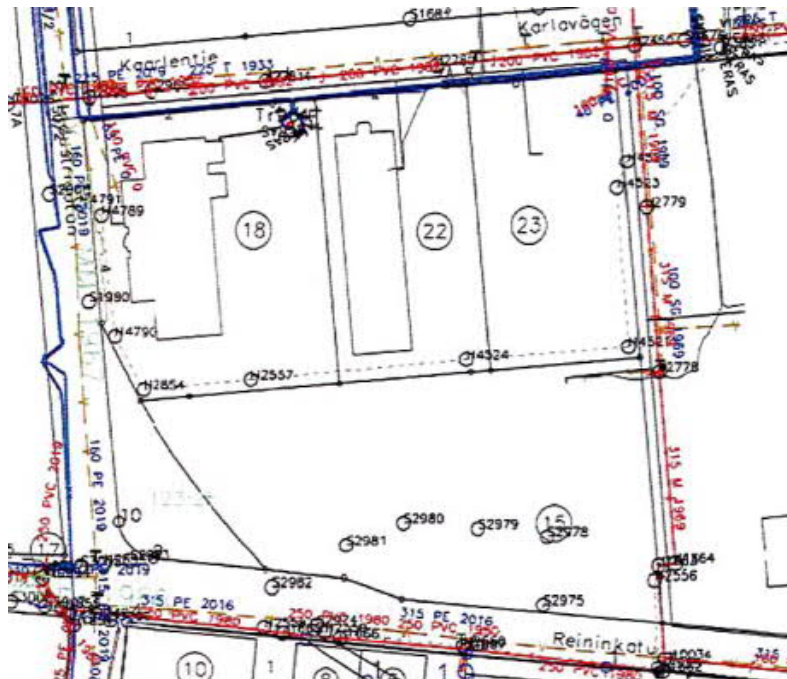
4. Oy Micky Björkholm Trading Ab

Muistutus koskee asemakaavaehdotuksen tonttia 13-2-26. Kaavaehdotus ja piirustus alla.



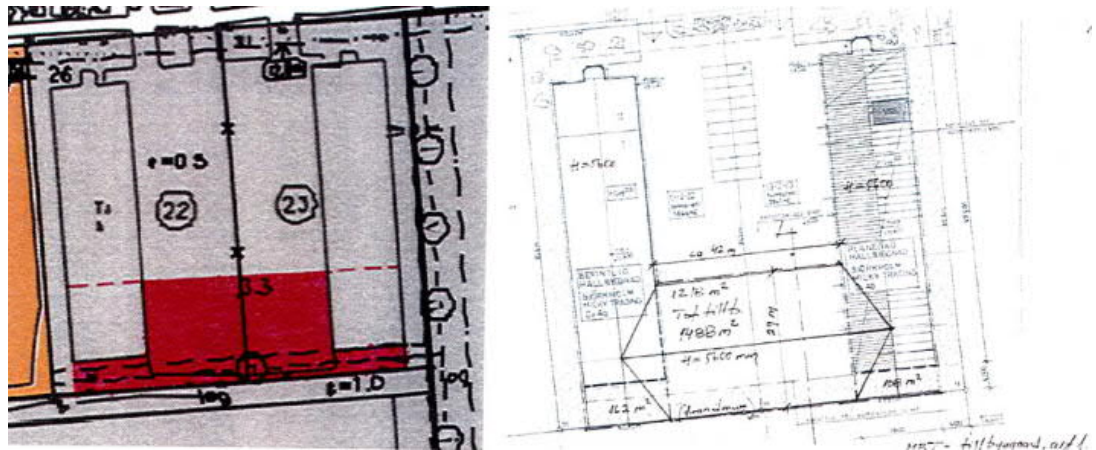
1. Rakennusoikeuden sijainti / laajennus

Rakennusala (rakennuksen rajaa) on muutettava siten, että se sijoittuu kiinni tontin 13-2-24 rajaan aiemmin haltijalle toimitetun ehdotuksen mukaisesti. Kaavaselostuksen kartan mukaan alueelle ei ole osoitettu sadevesiputkia.



Nykyistä varausta ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, sillä alue on puristuksissa ympäröivien rakennusten välissä eikä sitä voida hoitaa tarkoituksenmukaisella tavalla. Kahden tontin välissä sijaitseva alue on poistettava. Rakennusten kattovedet voidaan hoitaa normaalisti.

Varsinainen laajennusmahdollisuus (m²) on pienempi kuin piirustuksessa, jonka mukaan suhteellisen suuri osa nykyisistä rakennuksista "puretaan". Rakennettavan osan tulee olla alla osoitetun mukainen (katon muuttaminen on osittain tarpeellista laajennuksen korkeudesta johtuen).



Varsinainen laajennusmahdollisuus

Rakennusoikeuden hyödyntämiseksi rakentaminen tulee mahdollistaa kiinni rajaan, muutoin tontille muodostuu merkittäviä liikenne- ja paikoitusongelmia.

2. Julkisivumateriaali

Asemakaavamääräyksissä todetaan seuraavaa: "Julkisivumateriaalina käytetään punatiiltä tai profiililtaan matalaa vaakasuuntaista poimulevyä". Julkisivua ja väritystä koskeviin määräyksiin tulee lisätä seuraava: Laajennuksen julkisivumateriaalina saa käyttää myös tummia betonielementtejä ja/tai olemassa olevaa julkisivumateriaalia, -rakennetta ja väritystä.

Vastine:

Hulevesirasite tontin etelärajalta voidaan poistaa ja samalla laajentaa tontin rakennusala kiinni tontin etelärajaan. Havainnekuva päivitetään muutetun kaavaratkaisun mukaiseksi. Hulevedet voidaan johtaa Kaarlentielle toteutettavaan uuteen hulevesijärjestelmään.

Rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin lisätään vaihtoehtoisia julkisivumateriaaleja.

Asemakaavaehdotukseen tehtävät muutokset eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia, eivätkä edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

5. Tuija Mikkonen

Uusi jalankulun ja pyöräilyn katu, jolla myös joukkoliikenne sallitaan

Uusi jalankulun ja pyöräilyn katu (Frilundinpolku), jolla myös joukkoliikenne sallitaan (pp/jl), vie jo muutoinkin vähäistä viher- ja virkistysaluetta Sokerin asuntoalueen (RKY) läheisyydessä. Väylän leveys on kaavakartalla silmämääräisesti katsottuna noin 20 metriä, eteläosastaan 30 - 35 metriä, mikä näin herkäällä ja vähämetsäisellä alueella on erittäin merkittävä. Lisäksi väylän jatke Kaarlentien pohjoispuolella myös pienentää virkistysalueita. Tällä ratkaisulla vähennetään asukkaiden vähäistä lähivirkistysaluetta merkittävästi sekä voidaan välillisesti lisätä turvattuutta ja viihtyisyyttä asuntoalueella (ks. myöhemmin kohdassa Vaikutukset RKY-alueeseen...).

Jalankulku ja pyöräily Sokerin alueelta ja Frilundintieltä voidaan ohjata kokonaisuudessaan Teollisuuskatua pitkin Kaarlenkadun väylälle ja siitä edelleen Vaskiluodon metsän

läpi rakennettavalle uudelle pyörätielle ja / tai Kaarlentien ja Reininkadun välisen uuden katu yhteyden reunaan. Esitän Kuulahden rannan tuntumaan suunnitellun uuden jalankulun ja pyöräilyn kadun (pp/jl) poistamista kaavasta. Jo nyt pyöräilijät käyttävät Kaarlentien pyöräilyväylää, mikäli jatkavat metsän halki keskustaan. Yhteys toimii hyvin.

Vaikutukset RKY-alueeseen, ml. turvallisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan vaikutukset on selvitettävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikka ehdotusvaiheen kaavaselostuksen sivulla 85/94 (luku 5.4.1) todetaan, että asemakaavan muutos ei johda muutoksiin RKY-alueen sisällä, tulee vaikutuksia arvioida kokonaisuutena ja laajemmassa yhteydessä.

MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista. Myös sellaiset vaikutukset tulee huomioida, jotka tapahtuvat RKY-alueen ulkopuolella, kuten esim. merkittävän päivittäisen ihmismäärän lisääntyminen alueella, mikä vaikuttaa suoraan asuntoalueen elinympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Esimerkiksi uusi pyöräilyväylä asuntoalueen kupeessa tulisi lisäämään ulkopuolisten liikkujien määrää myös asuntoalueella ja siten mm. vähentämään asukkaiden turvallisuutta, viihtyisyyttä ja yksityisyyden suojaa. Ongelman ratkaisu esimerkiksi rakentamalla aita ja portti asuntoalueen ympärille tällaisten haittavaikutusten ehkäisemiseksi ei sovi RKY-alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, eikä kaavan haittavaikutusten korjaamista tule siirtää kaava-alueen ulkopuolisten hoidettavaksi.

Edellä kuvattuja elinympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen kohdistuvia kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu. Tältä osin vaikutusten arviointia on täydennettävä ja arvioinnin tuloksia tarvittaessa hyödynnettävä kaavaratkaisua muuttamalla.

Teollisuuskadun yhteyden katkaiseminen

Ehdotukseen valitun vaihtoehdon 1 mukaan näkymä ja avoin akseli Reininkadulta Sokerin asuntoalueelle katkaistaan (vrt. Pohjanmaan Museon lausunto). Kaavaratkaisussa olisi hyvä luoda edellytykset sille, että Wärtsilän tarvitsema yhteys Teollisuuskadun yli voitaisiin toteuttaa siten, että Teollisuuskadun näkymälinja ja kadun käyttö olisi myöhemmin palautettavissa, mikäli kadun poikki menevää yhteyttä ei enää tarvita.

Koirapuisto ja koiraharrastuksen alueet

Liikennejärjestelyt pienentävät koirapuiston ja koiraharrastukselle varattua aluetta. Kaavaselostuksessa todetaan, että koirapuisto ja muut koiraharrastusalueet on suhteellisen helppo sijoittaa myös muualle virkistysalueella. Koiraharrastukseen varatut alueet ovat kuitenkin pääsääntöisesti pois ihmisten vapaalta liikkumiselta ja virkistäytymiseltä. Jos ko. alueet sijoitettaisiin muualle Vaskiluotoon, voivat ne edellyttää Vaskiluodon luonnonvaraisen metsän raivaamista ja virkistysalueiden pienenemistä, mitä ei tule sallia. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa sellaisia muutostarpeita, joita ei voida ratkaista kyseisellä kaavalla tai joita ei ole huomioitu muussa suunnittelussa. Vaadin selvitystä asiaan.

Vastine:

Uusi jalankulun ja pyöräilyn katu, jolla myös joukkoliikenne sallitaan

Muistuttajan mielestä nykyinen reitti Suomen sokerin alueelta Kaarlentien kautta Vaskiluodon metsän halki kulkevalle polulle toimii hyvin. Nykytilannetta ei voi suoraan verrata

tulevaan tilanteeseen, sillä Kaarlentien liikennemäärät lisääntyvät lähitulevaisuudessa merkittävästi. On arvioitu, että Wärtsilän teknologiakeskuksen synnyttämä ruuhka-ajan liikenne on noin 500 ajoneuvoa tunnissa. Kaarlentie, joka on nykyisin päättyvä katu, muuttuu läpikulkukaduksi, minkä seurauksena metsäreitille suuntautuvalla kevyelle liikenteelle tulee yksi ylimääräinen kadun ylitys lisää. Jo nykytilanteessa Kaarlentien pyörätie risteää teollisuustonttien ajoneuvoliittymien kanssa ja tämän lisäksi tulevaisuudessa Teollisuuskadun kevyt liikenne risteää Wärtsilän teknologiakeskuksen tonttiliittymän kanssa. Kaavoitus katsoo, että uusi kevyen liikenteen reitti, jolla saadaan kevyt liikenne turvallisesti ohjattua Vaskiluodosta keskustaan ilman turhia tienylityksiä ja risteämisiä tonttiliittymien kanssa, on erityisesti Suomen sokerin alueella asuville lapsille niin merkittävä turvallisuustekijä, että vähäinen viheralueiden pieneneminen reitin kustannuksella on perusteltua.

Frilundinpolku jatkaa viereisessä teknologiakeskuksen asemakaavassa osoitettua katu-alueetta, jolloin saadaan muodostettua uusi tarkoituksenmukainen reitti Teollisuuskadun pohjoispäästä Kaarlentielle kävelyä ja pyöräilyä varten sekä yksisuuntainen ympäriajettava reitti joukkoliikennettä varten. Toteutuessaan tämä reitti palvelee nimenomaan asukkaiden liikkumista, kun kävely ja pyöräily saadaan erotettua yksityisestä ajoneuvoliikenteestä ja etenkin raskaasta liikenteestä omalle reitilleen teollisuusalueen reunalle. Joukkoliikenteelle reitti on yksisuuntainen, mikä lisää kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta. Teknologiakeskuksen kehittäminen ja työmatkaliikenteen lisääntyminen parantaa joukkoliikenteen kehittämisen edellytyksiä, mistä hyötyvät myös alueen asukkaat. Reitti myös vähentää kävelijöiden ja pyöräilijöiden kadunylitysten määrää. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa Vaskiluodosta pääsee viihtyisämpää, vihreämpää ja teollisuusalueen ja sataman liikenteestä erillistä reittiä aina keskustaan asti.

Frilundinpolun katualue osoitetaan kaavassa mahdollisimman kapeana laaditun liikenteen yleissuunnitelman mukaisesti. Kaavassa katualueen leveys vaihtelee 7,5 – 20 m, ol-
len leveimmillään olemassa olevan muuntamon kohdalla Kaarlentien varressa, jossa muuntamo lisää katualueen leveyttä. Katualueen leveys on noin 14 metriä siinä kohdas-
sa, jossa jalankulku ja pyöräily eriytyy Frilundinpolun joukkoliikennekadusta. Kapeimmil-
laan katualue on korttelin 3 pohjoiskärjen kohdalla (9,1 m) ja EV-alueen voimalinjan pyl-
vään kohdalla (7,5 m). Katualueen leveys on keskimäärin 11,7 m kahdestatoista pisteestä
mitattuna. Katualueen leveydessä huomioidaan paitsi ajoväylä, niin myös sen reunaan
tulevat luiskaukset (yleensä nurmea). Varsinainen ajorata on tarkoitus tehdä niin kapea-
na kuin vain yksisuuntaiselle joukkoliikenteelle on mahdollista. Ajoradan leveys tarkentuu
katusuunnitelmassa.

Vaikutukset RKY-alueeseen, ml. turvallisuus

Vaikutusten arviointia tarkennetaan kaavaselostukseen rakennetun kulttuuriympäristön, sosiaalisen ympäristön, viihtyisyyden, terveellisuuden ja turvallisuuden osalta. Ympäris-
tössä liikkuvien ihmisten määrä ei suoraan tarkoita turvattomuuden lisääntymistä alueel-
la. Kun kaupunkitilassa liikkuu ja oleskelee enemmän ihmisiä, myös kaupungin turvalli-
suus paranee ns. sosiaalisen valvonnan lisääntyessä.

Vaikutusten arvioinnin täydentäminen ei muuta kaavaratkaisua, sillä kaavamuu-
toksen tarkoituksena on olemassa olevan ja jo aiemmin asemakaavoitetun teollisuusalueen
edelleen kehittäminen elinkeinoelämän toiminnan edistämiseksi ja liikenteen järjestä-
miseksi turvallisesti. Uudet liikenneyhteydet palvelevat myös virkistyskäyttöä ja paranta-

vat liikenneturvallisuutta asukkaiden näkökulmasta, kun kävely- ja pyöräily-yhteydet voidaan osoittaa erilleen raskaasta liikenteestä. Asemakaavamuutoksen laadinnassa huomioidaan MRL:n mukaisesti, ettei asemakaavalla aiheudu elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Erityisesti alueelle muodostuvaan kaupunkikuvaan ja siten teollisuusalueen läpi kulkevien reittien viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota rakentamistapaa ja pihatiloja ohjaavilla kaavamääräyksillä sekä katualueelle istutettavilla puuriveillä. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksella vähennetään rakennusoikeutta ja osittain kaavamuutoksella nostetaan julkisivujen enimmäiskorkeutta.

Teollisuuskadun yhteyden katkaiseminen

Reininkadulta ei todellisuudessa ole näkymäyhteyttä Suomen sokerin alueelle, vaikka kätulinja on aksiaalisen suora. Suomen sokerin arvokas rakennettu ympäristö näkyy vasta Kaarlentien liittymän ja muuntamorakennusten jälkeen. Asemakaavassa korttelin 2 tonttien 25 ja 27 rakennusalat osoitetaan kuitenkin siten, että nykyisen Teollisuuskadun päälle ei ole mahdollista rakentaa. Logistiikkakäytävän kaavamääräystä muokataan lisäksi niin, että Teollisuuskadun osalla logistiikkakäytävä olisi toteutettava lasisin julkisivuin.

Koirapuisto ja koiraharrastuksen alueet

Koirapuisto voi jäädä myös nykyiselle paikalleen hieman nykyistä pienempänä. Koirapuisto ei vaadi järeitä rakenteita, vaan tarvittaessa puisto voidaan aidata myös puustoiselle virkistysalueelle suhteellisen pienin toimenpitein muualla Vaskiluodon alueella.

4.5.10 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

Kaavakartassa

- Tontin 13-2-27 (Novafloor) käyttötarkoitus muutettiin Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TY-1). Ehdotusvaiheessa käyttötarkoitus oli Toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Tontin omistaja Vaasan kaupungin kiinteistötoimi ja kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistaja Novafloor ovat sopineet asiasta 14.2.2020 pidetyssä kokouksessa.
- Logistiikkakäytävän korkeutta on rajoitettu 5 metriin vain Teollisuuskadun kohdalla.
- Korttelissa 3 tontilla 7 on lisätty vesihuoltorasitetta johdon taitekohdassa (vesijohto + viemäri) voimajohtolinjan alla siten, että 5 m etäisyys johtolinjasta täyttyy. Muutoksesta on tiedotettu maanomistajalle. Maanomistajan rakennusalaan muutos ei vaikuttanut.
- Hulevesirasite on poistettu korttelin 2 tontin 26 eteläosasta ja laajennettu rakennusala kiinni tontin etelärajaan. Muutoksesta on tiedotettu naapuritontin 27 omistajaa.
- Teollisuuskadulla olevaan johtorasitteeseen on lisätty myös kirjain z sähkölinjan takia.
- Tontilla 25 ja 27 johtorasite on osoitettu koko matkalle yhtä leveänä kuin se on Teollisuuskadun reunassa tontin 27 pohjoisosassa.
- Voimalinjan osa-alue on laajennettu kaava-alueen pohjoisosassa VL-alueella alueen rajaan asti.

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset

- TY-1- (ehdotusvaiheessa KTY), TY- ja T-korttelialueiden rakentamistapaa ohjaaviin määräyksiin on lisätty materiaaliveikkeitä.

- Logistiikkakäytävän (log) määräystä on tarkennettu: liittyminen viereisiin rakennuksiin, vedenpoisto, käytävän korkeuden rajoittaminen rasitealueen kohdalla, johtorasitteiden päälle rakentaminen ja julkisivun läpinäkyvyyden vaatimus Teollisuuskadun kohdalla.
- Johtoa varten varatun alueen osan kaavamääräyksestä on poistettu muut kirjainmerkinnät paitsi z=sähkö, koska muita maanpäällisiä johtoja ei ole.
- Maanalaisen johdon määräykseen on lisätty hulevesiä ja kaukolämpöä koskevat kirjainmerkinnät (h=hulevesi, l=kaukolämpö).
- Yleismääräykseen on lisätty: "Maanpinnan korkeuksia ei saa oleellisesti muuttaa."
- Yleismääräyksistä on poistettu pyöräkatoksia koskeva määräys: "Tontin istutettavasta alueesta saa käyttää enintään 5 % polkupyöräkatoksiin, muita edellä mainittuja rakennelmia ei istutettavalle alueelle sallita." Kaava-alueella on vain vähän istutettavaksi määrättyjä alueen osia, eikä niiden kohdalle sallita rakentamista.
- Autopaikkoja ja pyöräpaikkoja koskevaan yleismääräykseen on lisätty: "Logistiikkakäytävää varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja eikä polkupyöräpaikkoja."

Kaavaselostukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset

- Kappaleeseen 4.5.9 "Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot" on täydennetty annetut lausunnot ja muistutukset ja niihin mahdolliset vastineet.
- Kappaleeseen 3.1.5 "Rakennettu kulttuuriympäristö" on täydennetty Vasabladetin entistä painotaloa koskevia tietoja Vaskiluodon osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesta selvityksestä.
- Lukuun 5.3 tehtiin kaavamerkintöihin tulleet muutokset.
- Lisäksi täydennettiin asemakaavan vaikutusten arviointia luvussa 5.4 erityisesti rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin, viihtyisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvien vaikutusten osalta.
- Kaavaselostuksen luvussa 5.5 "Ympäristön häiriötekijät" suojavyöhykkeen kaavamerkintä "vaa" on muutettu "v":ksi.

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, eivätkä edellytä asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Reininkadun asemakaavan muutosalue rajautuu lännessä satama-alueeseen ja teknologia-keskuksen alueeseen, etelässä asemakaavoitettuihin, mutta pääosin vielä toteutumattomiin toimitilakortteleihin, idässä sekä pohjoisessa laajoihin Vaskiluodon virkistysalueisiin ja Teollisuuskadun varren autopaikkojen korttelialueeseen. Asemakaavassa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueita (T, TY, TY-1), satama-alueita (LS) sekä lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja katualueita.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaava-alueen länsipuolelle suunnitteilla olevaan teknologia-keskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen toteutuminen kortteliin 2 tontille 14. Myös muiden alueella toimivien yritysten toimintaedellytykset säilytetään. Logistiikkakeskus, joka on suunnitteilla korttelin 2 keskiosaan, yhdistetään logistiikkakäytävällä Teollisuuskadun länsipuoliseen teknologia-keskukseen. Tämän mahdollistamiseksi Teollisuuskatu suljetaan Reininkadun ja Kaarlentien välillä ja Teollisuuskadun katualue liitetään korttelialueisiin.

Alueelle liikennöidään Reininkadun kautta. Asemakaava mahdollistaa Kaarlentien yhdistämisen Reininkatuun uudella etelä-pohjoissuuntaisella katulinjauksella, mikä korvaa Teollisuuskadun suljettavan osuuden. Liikennejärjestelyillä erotetaan raskas liikenne Suomen sokerin alueelle suuntautuvasta liikenteestä ja Wärtsilän teknologia-keskuksen työpaikka- ja asiakasliikenteestä. Raskas liikenne kulkee pääasiassa Reininkatua pitkin. Reininkadun länsipäässä muutetaan asemakaavan katualue vastaamaan nykytilannetta ja muutetaan voimassa olevan asemakaavan toimitilojen korttelialue katualueeksi ja satama-alueeksi.

Kaava-alueen pohjoisosassa jatketaan aiemmin asemakaavoitettua (ak 1091) Frilundinpolkua korttelin 3 itäpuolitse Kaarlentielle. Frilundinpolulla sallitaan myös yksisuuntainen joukkoliikenne.

Asemakaavaehdotus laadittiin kaavaluonnosvaihtoehdon 1 pohjalta sitä edelleen kehittäen.

5.2 Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on 132 995 m² (13,30 ha).

Kaava-alue jakautuu eri toimintoihin seuraavasti:

Teollisuusrakennusten korttelialue (T)	68 467 m ²
Teollisuusrakennusten korttelialueet (TY-1)	7 584 m ²
jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	
Teollisuusrakennusten korttelialueet (TY)	15 136 m ²
jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	
Virkistysalue (VL)	4 684 m ²
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	1 197 m ²
Suojaviheraluetta (EV)	405 m ²
Satama-alueita (LS)	1707 m ²
Katualueet	33 815 m ²

Asemakaavalla osoitetaan maanpäällistä rakennusoikeutta yhteensä 60 216 k-m², josta 3 792 k-m² teollisuusrakennuksille TY-1-korttelialueella, 7 568 k-m² teollisuusrakennuksille (TY) ja loput 48 856 k-m² teollisuus- ja varastorakennuksille (T).

Voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeus on määriteltä rakennuksen korkeutena ja että puolet rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Rakennusoikeudet lasketaan tällöin niin, että arvioidaan annettuun rakennuksen korkeuteen (12m maanpinnasta) sijoittuvan neljä kerrosta. Rakennusoikeuksia pienennetään suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan yhteensä noin 123 000 kerrosalaneliömetriä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA (TY-1)

Tontti 13-2-27 (Novafloor, entinen Vasabladet) merkitään teollisuusrakennusten korttelialueiksi, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä tutkimustoimintaa palvelevia rakennuksia 20 % rakennusoikeudesta sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Novafloorin tontille 13-2-27 osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.5$ (yhteensä 3835 k-m²). Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 12 metriä.

Korttelialueen rakennusalalle saa sijoittaa rakenteellista pysäköintiä. Korttelialueelle voidaan sijoittaa kellaritiloja kahteen kerrokseen. Kellarikerrokseen voidaan sijoittaa väestönsuojatiloja, teknisiä tiloja, pysäköintiä ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Huolto- ja lastauslaiturit on katettava. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita. IV-konehuoneet sekä muut tekniset järjestelmät ja tilat tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta. Rakennuksen julkisivuihin ja katolle saa sijoittaa aurinkoenergiajärjestelmiä.

Korttelialueille osoitetaan maanlaisten johtojen varaukset olemassa olevien verkostojen mukaisesti.

Aluetta koskee kaavamääräys:

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) läheisyydessä. Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä ja rauhallinen. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto. Harjakattojen kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikattotä tai matalaprofiilista suorausta peltikattotä tai vihreää peltikattotä. Julkisivumateriaalivaihtoehdot ovat punatiili, peittomaalattu puu, profiiltaan matala vaakasuuntainen poimulevy tai sileä aurinkopaneelilla varustettu tai muu sileä julkisivukasetti, perforoitu teräs tai corten-teräs, hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai graafisen betonin menetelmällä kuvioitu väribetoni tai vastaava. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Tehostevärin käyttö liittyy rakennuksen eri toiminnallisiin osiin tai eri rakennusosiin. Tehostevärillä voidaan korostaa esimerkiksi toimistotiloja, asiakaspalvelutiloja tai sisäänkäyntejä tai ikku-

napuitteita ja niihin liittyviä yksityiskohtia kuten pellityksiä. Laajoista väripinnoista syntyy selkeä ja rauhallinen yleisilme. Ikkunat sommitellaan isommiksi kokonaisuuksiksi.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvin osin. Tontin sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet tulee toteuttaa turvallisiksi ja helppokulkuisiksi Kuljetus- ja lastausalueilla tulee pystyä kääntymään toimintojen edellyttämällä kulkuneuvoilla. Tontti voidaan aidata, mikäli se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Ulkoasultaan aidat ovat metallirakenteisia ja huomaamattomia esim. 3-lankaverkkoa sävyltään tummanharmaita. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa.

Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnot tulee sijoittaa katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla. Varastointi tapahtuu sisätiloissa tai katetussa ulko-varastossa.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä läheiselle asuinalueelle tai häikäisyä liikenteelle.

Mainoslaitteet suunnitellaan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Lisäksi tontilla sallitaan yksi piha-alueelle sijoitettu mainoslaitte, jonka leveys on enintään 2 m ja korkeus 6 m. Mainoslaitteen on materiaalivalinnoiltaan ja väriykseltään liityttävä tontin rakennuskantaan. Mainoslaitteen yhteyteen tulee toteuttaa istutuksia.

TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA (TY)

Kaava-alueella Reininkadun eteläpuolella radan varressa oleva korttelin 11 osa sekä kaava-alueen pohjoisosassa lähinnä asutusta sijaitseva kortteli 3 merkitään TY-alueiksi (Axel Williamsson). Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.5$. Korttelissa 11 rakennusoikeutta on 1 328 k-m² ja korttelissa 3 rakennusoikeutta on 6 241 k-m². Korttelissa 3 julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määrätty 12 m vastaavasti kuin Kaarlentien eteläpuolisella kortteli-alueella.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä tai muuta ilman tai ympäristön pilaantumista. Suunnittelussa huomioidaan sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohje-arvoja. Korttelialueen rakennusosalalle saa sijoittaa rakenteellista pysäköintiä. Korttelialueelle voidaan sijoittaa kellaritiloja kahteen kerrokseen. Kellarikerrokseen voidaan sijoittaa väestönsuojatiloja, teknisiä tiloja, pysäköintiä ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Huolto- ja lastauslaiturit on katettava. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita. IV-konehuoneet sekä muut tekniset järjestelmät ja tilat tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta. Toiminnan kannalta välttämättömiä hormoneja, teknisiä laitteita ja muita rakennelmia saa sijoittaa asemakaavassa määritellyn ylimmän sallitun korkeusaseman yläpuolelle. Rakennuksen julkisivuihin ja katolle saa sijoittaa aurinkoenergiajärjestelmiä.

Korttelialueille on osoitettu johtorasitteita olemassa olevien viemäri-, tietoliikenne-, sähkö- ja kaukolämpölinjojen mukaisesti.

Aluetta koskee kaavamääräys:

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla satamaan johtavan väylän varrella ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) läheisyydessä. Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä ja rauhallinen. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto. Harjakattojen kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikattotetta tai matalaprofiilista suorauraista peltikattoa. Julkisivumateriaalina käytetään korkeintaan kahta eri materiaalia. Materiaalivaihtoehdot ovat profiililtaan matala vaakasuuntainen poimulevy tai sileä aurinkopaneeleilla varustettu tai muu sileä julkisivukasetti, perforoitu teräs tai corten-teräs, punatiili tai hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai graafisen betonin menetelmällä kuvioitu väribetoni tai vastaava. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Tehosteväriin käyttö liittyy rakennuksen eri toiminnallisiin osiin tai eri rakennusosiin. Tehosteväriä voidaan korostaa esimerkiksi toimistotiloja, asiakaspalvelutiloja tai sisäänkäyntejä tai ikkunapuitteita ja niihin liittyviä yksityiskohtia kuten pellityksiä. Laajoista väripinnoista syntyy selkeä ja rauhallinen yleisilme. Ikkunat sommitellaan isommiksi kokonaisuuksiksi.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvin osin. Tontin sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet tulee toteuttaa turvallisiksi ja helppokulkuisiksi sekä erottaa raskaasta liikenteestä, huolto-, lastaus- ja pysäköintialueista. Kuljetus- ja lastausalueilla tulee pystyä kääntymään toimintojen edellyttämällä kulkuneuvoilla. Mikäli tontti on tarpeen aidata, aidan tulee olla ulkoasultaan huomaamaton esim. 3-lankaverkkoa, sävyltään tummanharmaa. Etenkin pitkä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa.

Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnot tulee sijoittaa katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla. Varastointi tapahtuu sisätiloissa tai katetussa ulko-varastossa.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä läheiselle asuinalueelle tai häikäisyä liikenteelle.

Mainoslaitteet suunnitellaan osaksi rakennuksen julkisivuja, ei esim. rakennuksen katolle. Lisäksi tontilla sallitaan yksi piha-alueelle sijoitettu mainoslaitte, jonka leveys on enintään 2 m ja korkeus 6 m. Mainoslaitteen on materiaalivalinnoiltaan ja väriykseltään liityttävä tontin rakennuskantaan. Mainoslaitteen yhteyteen tulee toteuttaa istutuksia.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE (T)

Kaava-alueen keskiosan kortteli 2 osoitetaan pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (poislukien tontti 13-2-27). Rakennusalat on osoitettu väljästi, jotta kaavan toteuttamiselle olisi mahdollisimman paljon vaihtoehtoja. Korttelin rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteittain, ollen suurimmillaan alueen keskiosassa $e=1.0$, tontilla 13-2-25 (nykyinen Backman-

Trummer Oy Ab) $e=0.75$ ja muualla $e=0.5$. Yhteensä rakennusoikeutta osoitetaan 48 856 m^2 :ä.

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

Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista. Suunnittelussa huomioidaan sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja. Korttelialueen rakennus- alalle saa sijoittaa rakenteellista pysäköintiä. Korttelialueelle voidaan sijoittaa kellaritiloja kahteen kerrokseen. Kellarikerrokseen voidaan sijoittaa väestönsuojatiloja, teknisiä tiloja, pysäköintiä ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Huolto- ja lastauslaiturit on katettava. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita. IV-konehuoneet sekä muut tekniset järjestelmät ja tilat tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta. Toiminnan kannalta välttämättömiä hormoneja, teknisiä laitteita ja muita rakennelmia saa sijoittaa asemakaavassa määritellyn ylimmän sallitun korkeusaseman yläpuolelle. Rakennuksen julkisivuihin ja katolle saa sijoittaa aurinkoenergiajärjestelmiä.

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

Aluetta koskee kaavamääräys:

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla satamaan johtavan väylän varrella ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) läheisyydessä. Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä ja rauhallinen. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto. Harjakattojen kattomateriaalina käytetään tummanharmaata sileää peltikattetta tai matalaprofiilista suorauraista peltikattoa. Julkisivumateriaalina käytetään korkeintaan kahta eri materiaalia. Materiaalivaihtoehdot ovat profiililtaan matala vaakasuuntainen poimulevy tai sileä aurinkopaneeleilla varustettu tai muu sileä julkisivukasetti, perforoitu teräs tai corten-teräs, punatiili tai hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai graafisen betonin menetelmällä kuvioitu väribetoni tai vastaava. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Tehosteväriin käyttö liittyy rakennuksen eri toiminnallisiin osiin tai eri rakennusosiin. Tehosteväriä voidaan korostaa esimerkiksi toimistotiloja, asiakaspalvelutiloja tai sisäänkäyntejä tai ikkunapuitteita ja niihin liittyviä yksityiskohtia kuten pellityksiä. Laajoista väripinnoista syntyy selkeä ja rauhallinen yleisilme. Ikkunat sommitellaan isommiksi kokonaisuuksiksi.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvin osin. Tontin sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet tulee toteuttaa turvallisiksi ja helppokulkuisiksi sekä erottaa raskaasta liikenteestä, huolto-, lastaus- ja pysäköintialueista. Kuljetus- ja lastausalueilla tulee pystyä kääntymään toimintojen edellyttämällä kulkuneuvoilla. Mikäli tontti on tarpeen aidata, aidan tulee olla ulkoasultaan huomaamaton esim. 3-lankaverkkoa, sävyltään tummanharmaa. Etenkin pitkä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa.

Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnot tulee sijoittaa katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla. Varastointi tapahtuu sisätiloissa tai katetussa ulkovarastossa.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyytit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä läheiselle asuinalueelle tai häikäisyä liikenteelle.

Mainoslaitteet suunnitellaan osaksi rakennuksen julkisivuja, ei esim. rakennuksen katolle. Lisäksi tontilla sallitaan yksi piha-alueelle sijoitettu mainoslaitte, jonka leveys on enintään 2 m ja korkeus 6 m. Mainoslaitteen on materiaalivalinnoiltaan ja väriykseltään liityttävä tontin rakennuskantaan. Mainoslaitteen yhteyteen tulee toteuttaa istutuksia.

5.3.2 Muut alueet

SATAMA-ALUE (LS)

Reininkadun eteläpuolella kadun länsipäässä satamaa lähinnä oleva alue osoitetaan satama-alueeksi. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Alueelle saa sijoittaa maamerkin, joka muodostaa identiteettiä ja tunnistettavuutta korostavan kohokohdan satamaan johtavien väylien yhteyteen kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Maamerkki voi olla esim. ympäristö- tai valotaideteos, istutusten ja valaistuksen muodostama kokonaisuus tai informatiivinen opaste.

Alueelle on osoitettu johtorasite ja erikseen rakennusala muuntamorakennukselle. Muuntamon rakennusala jouduttiin siirtämään katualueelta pois, joten se on siirretty johtolinjan eteläpuolelle. Asemakaavamääräyksen mukaan ”Muuntamon tulee olla väriykseltään luonnonmukainen ja ympäristöön sopiva. Julkisivumateriaalina voidaan käyttää punatiiltä, ke-raamista laattaa, corten-terästä tai vastaavaa materiaalia.”

LÄHIVIRKISTYSLUUE (VL)

Voimalinjan alle jäävä viheralue, jonka pinta-ala on 4 684 m² osoitetaan lähivirkistysalueeksi kaava-alueen pohjoisosassa.

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE (ET)

Olemassa olevien muuntamoiden alue Teollisuuskadun varressa osoitetaan ET-alueeksi.

SUOJAVIHERALUE (EV)

Kaava-alueen pohjoisosassa pyöräilylle ja jalankululle varattujen katujen (pp ja pp/jl) keskelle jäävään osaan, jossa sijaitsee voimalinjan pylväk, on osoitettu suojaviheraluetta. Alueelle saa sijoittaa muuntamon.

KATUALUEET

Kaava-alueesta noin 33 815 m² on katualueita. Tästä 2002 m² on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla sallitaan lisäksi joukkoliikenne (pp/jl). Lisäksi Kaarlentien pohjoispuolella on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta (pp) 1494 m².

Kaarlentien katualueelle on osoitettu asemakaavassa istutettava puurivi. Merkinnän kohdalle ei saa sijoittaa maanalaisia johtolinjoja.

5.3.3 Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt

Kaava noudattaa laadittua liikenteen yleissuunnitelmaa (Vaasan kaupunki 24.10.2019, kuva luvussa 3.1.7). Kevyen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty erityishuomiota. Yleissuunnitelmassa varaudutaan siihen, että raskaan liikenteen tilantarve kasvaa tulevaisuudessa kaava-alueen eteläosalla ja Teollisuuskadun eteläosa välillä Reininkatu-Kaarlentie suljetaan läpikulkuliikenteeltä. Suomen sokerin alueelle ja teknologiakeskuksen toimistosalalle saapuvalla liikenteelle järjestetään uusi reitti Reininkadulta Kaarlentien kautta Teollisuuskadulle. Kevyelle liikenteelle ja joukkoliikenteelle järjestetään suurempi reitti Kuulahden rannan tuntumaan, joka on osa Vaskiluodon metsään sijoittuvaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua kevyen liikenteen pääreittiä.

Pysäköinti tapahtuu korttelialueilla ja kaavassa annetaan pysäköintinormit eri toiminnoille. Asemakaavassa vaadittu pysäköintinormi:

AUTOPAikkojen ja polkupyörien vähimmäismäärät

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

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

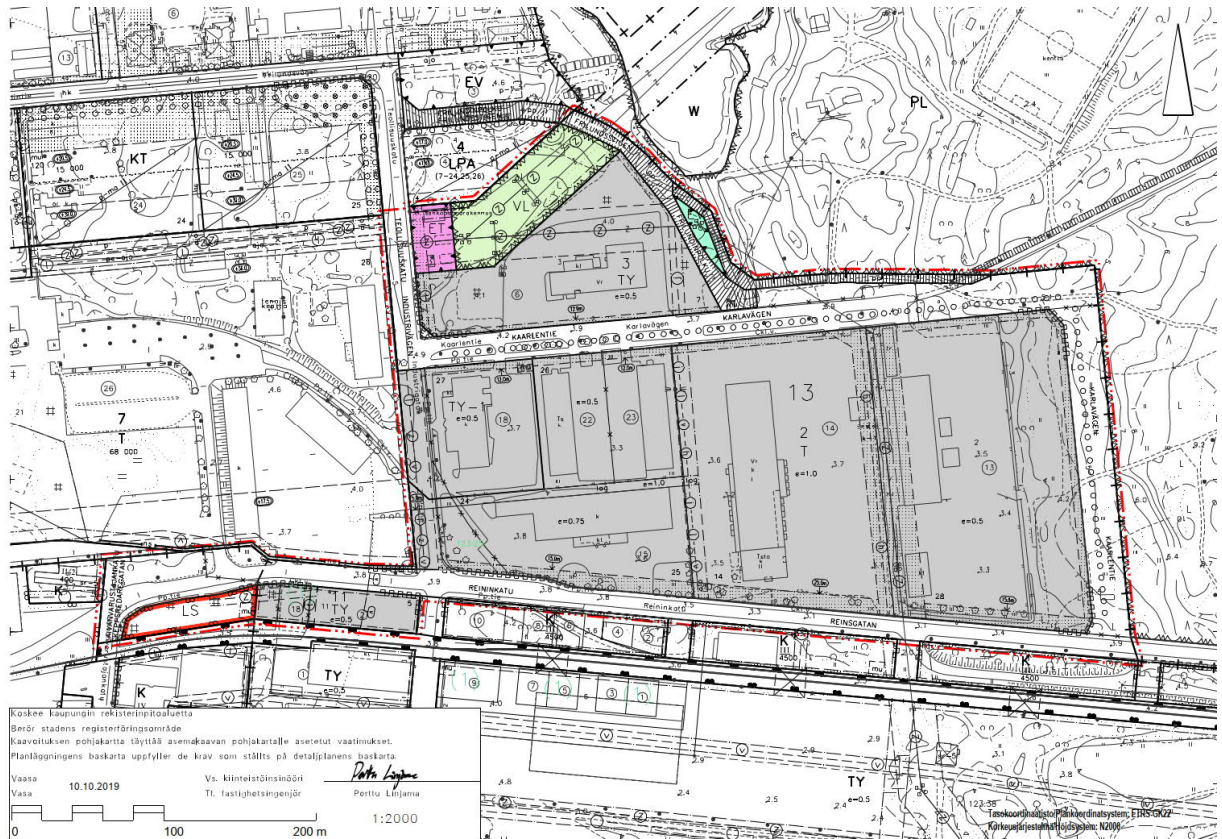
Automaatiota hyödyntävät logistiikkatoiminnot 1 ap / 300 kem² sekä 1 polkupyörä / 300 kem², josta puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

Logistiikkakäytävää varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja eikä polkupyöräpaikkoja.

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

- o TY-tontti 13-11-5, autopaikat 7 kpl
- o TY-tontti 13-3-7, autopaikat 31 kpl
- o T-tontti 13-2-28, autopaikat 66 kpl
- o T-tontti 13-2-14, autopaikat 77 kpl (oletettu automaatiota hyöd. logistiikkakeskukseksi)
- o T-tontti 13-2-25, autopaikat 38 kpl
- o TY-1-tontti 13-2-27, autopaikat 54 kpl
- o T-tontti 13-2-26, autopaikat 20 kpl
- o T-tontti 13-2-24 (logistiikkakäytävä), autopaikkoja ei tarvitse osoittaa

5.3.4 Kaavaehdotus

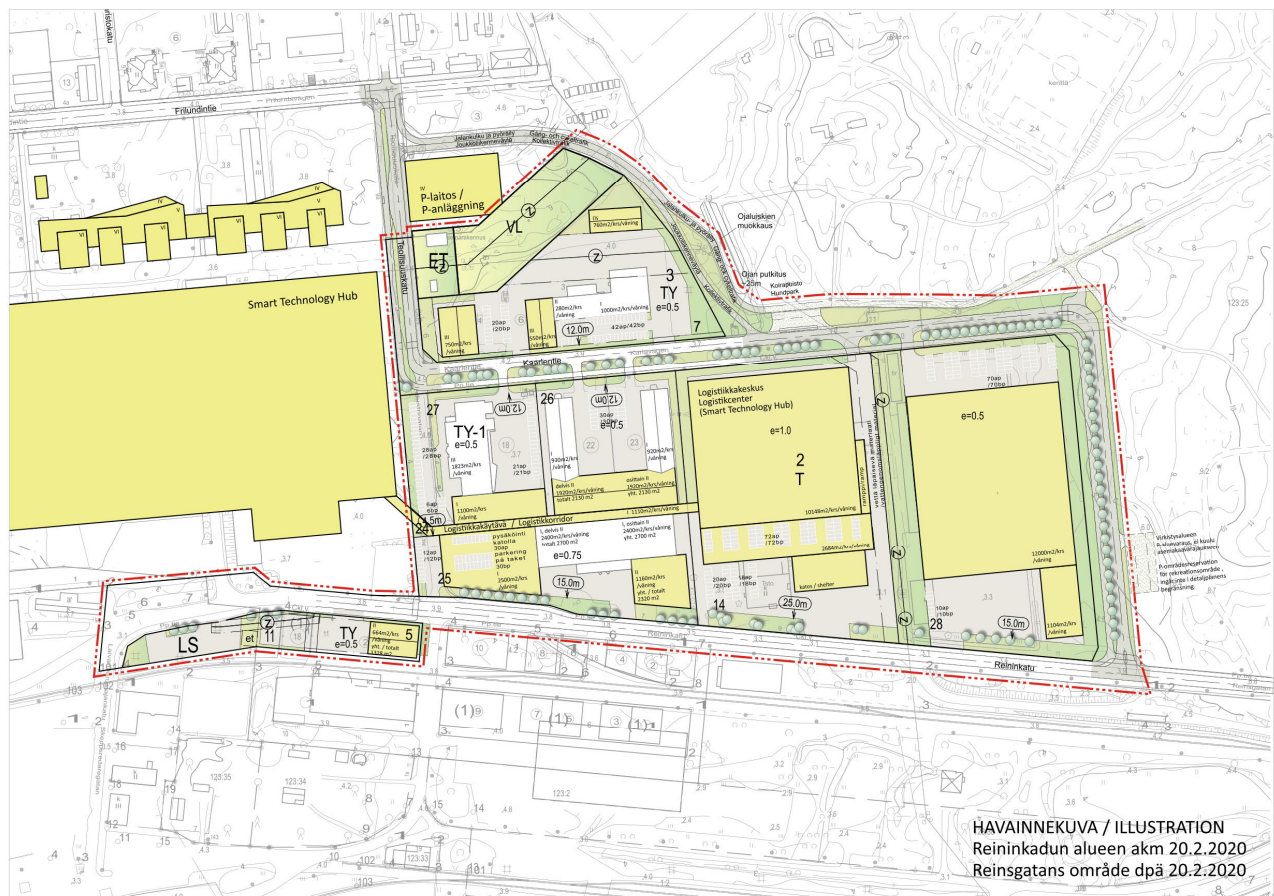


Asemakaavan muutos 20.2.2020

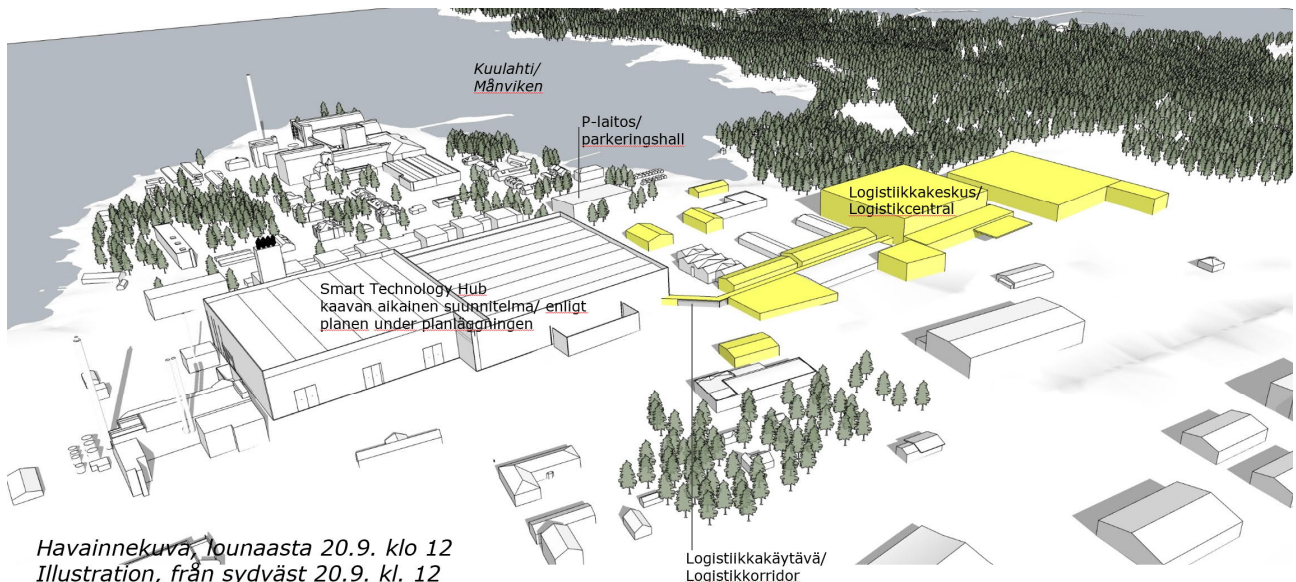
5.3.5 Kaavan havainnekuva

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

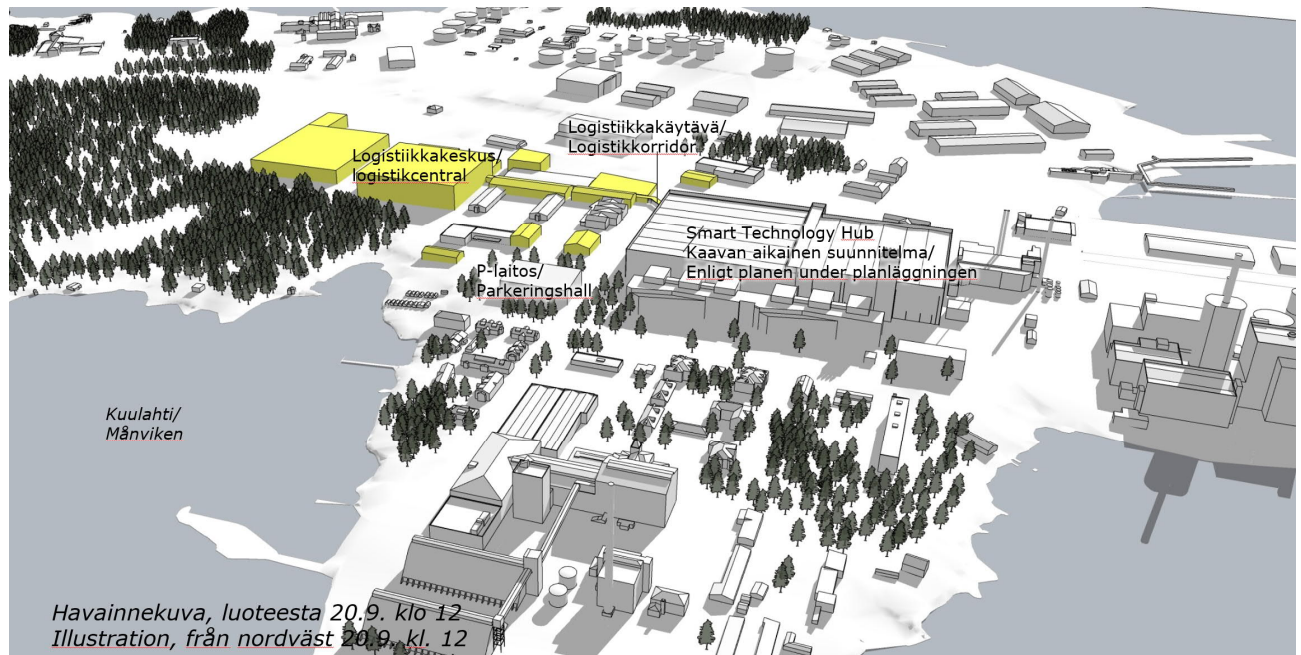
Reininkadun alue / ak1092
Asemakaavan kaavaselostus – 20.2.2020



Havainnekuva 20.2.2020; havainnekuvasa esitetään yksi mahdollinen kaavan toteutusvaihtoehto, se ei ole suunnitelma alueen toteutuksesta.



Havainnekuva lounaasta, kaavan mahdollistama uusi rakentaminen osoitettu keltaisella.



Havainnekuva luoteesta, kaavan mahdollistama uusi rakentaminen osoitettu keltaisella.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaasan kaupungin strategia vuosille 2018-2021 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 ja sitä päivitetään parhaillaan. Vaasan visio ”Pohjolan energiapääkaupunki – virtaa hyvään elämään” rakentuu viidelle paikalliselle vahvuudelle; energisyys, nopealiikkeys, historia, hyvinvointi ja kansainvälisyys. Näiden vahvuuksien pohjalta kaupunki on strategiasaan antanut arvolupauksia, jotka ohjaavat vision ja strategialauseiden kanssa hallintokuntien toimintaa. Reininkadun kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiassa määritellyjä kehitysmistavoitteita tukemalla energia- ja logistiikka-alan yritysten toimintaedellytyksiä, kohentaen näin Vaasan elinvoimaa ja kilpailukykyä. Yhdyskuntarakenteen vetovoimaisuus kasvaa paranevien liikenneyhteyksien ja infran myötä.

Nyt laadittavana olevalla asemakaavalla mahdollistetaan mm. Wärtsilän teknologiakeskityksen toiminnan edellytyksenä olevan logistiikkakeskuksen toteuttaminen. Tästä johtuen on laadittavana olevalla kaavalla (ak 1092) yhdessä teknologiakeskuksen asemakaavan (ak1091) kanssa, vaikutuksia laajasti, ei pelkästään kaava-alueen läheisyydessä tai Vaskiluodon saaresa. Teknologiakeskuksen asemakaavan toteutuessa Wärtsilä siirtää keskustan toimipisteensä pois nykyisestä sijainnistaan, jolloin alue vapautuu keskustassa muuhun käyttöön. Wärtsilän toiminnan siirtyessä Vaskiluotoon nykyiset kaasusäiliöt poistuvat, eikä niiden vaatimia suoja-aluevyöhykkeitä tarvitse enää huomioida ruutukaavakeskustan reuna-alueen ja Vöyrinkaupungin maankäytön suunnittelussa. Asemakaavan toteutumisen seurauksena myös liikenneolosuhteet muuttuvat, kun aikaisemmin Vöyrin kaupungille suuntautuneet liikennevirrat siirtyvät keskustan läpi tai muuta reittiä pitkin Vaskiluotoon.

Tämä asemakaava edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia kaikilla niillä yrityksillä, jotka toimivat kaava-alueella.



Ote Vaasan kaupungin opaskartasta, yleistys Vaskiluodon yhdyskuntarakenteesta. Suunnittelualueen ohjeellinen sijainti Vaskiluodon saaden keskiosissa on osoitettu sinisellä soikiolla, teollisuus- ja satama-alueiden kokonaisuus harmaalla rajauksella, Suomen sokerin alue ruskealla ja viheralueiden ja matkailun ja vapaa-ajan alueiden kokonaisuus vihreällä.

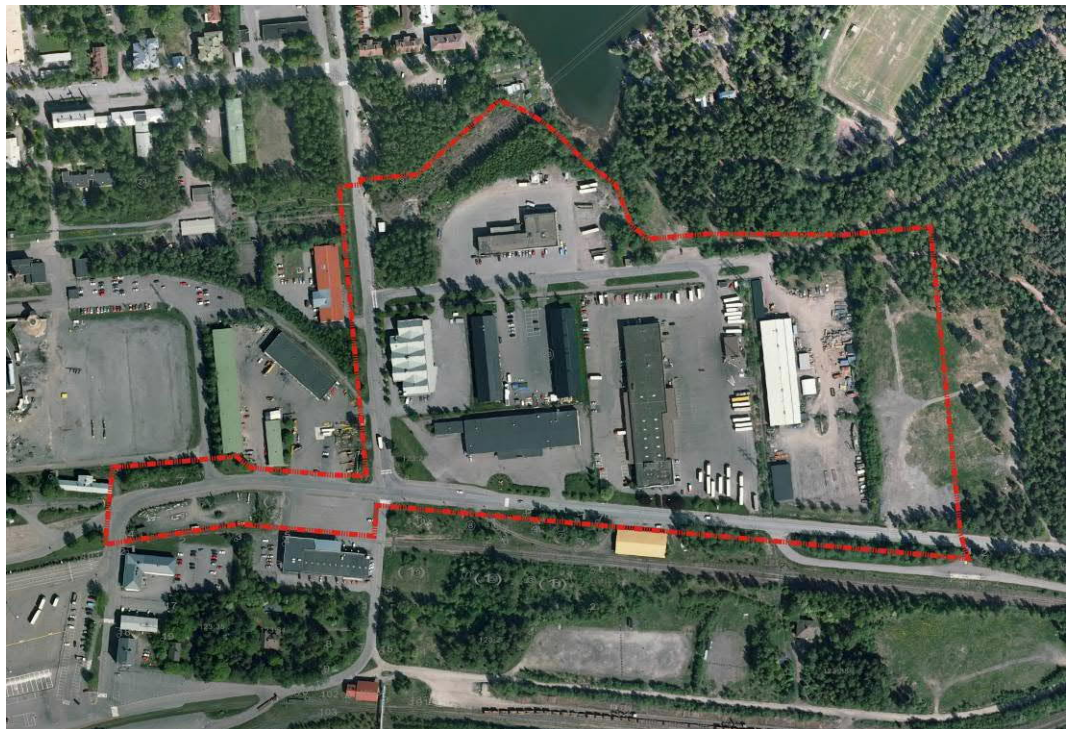
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaavoitettavaan alueeseen

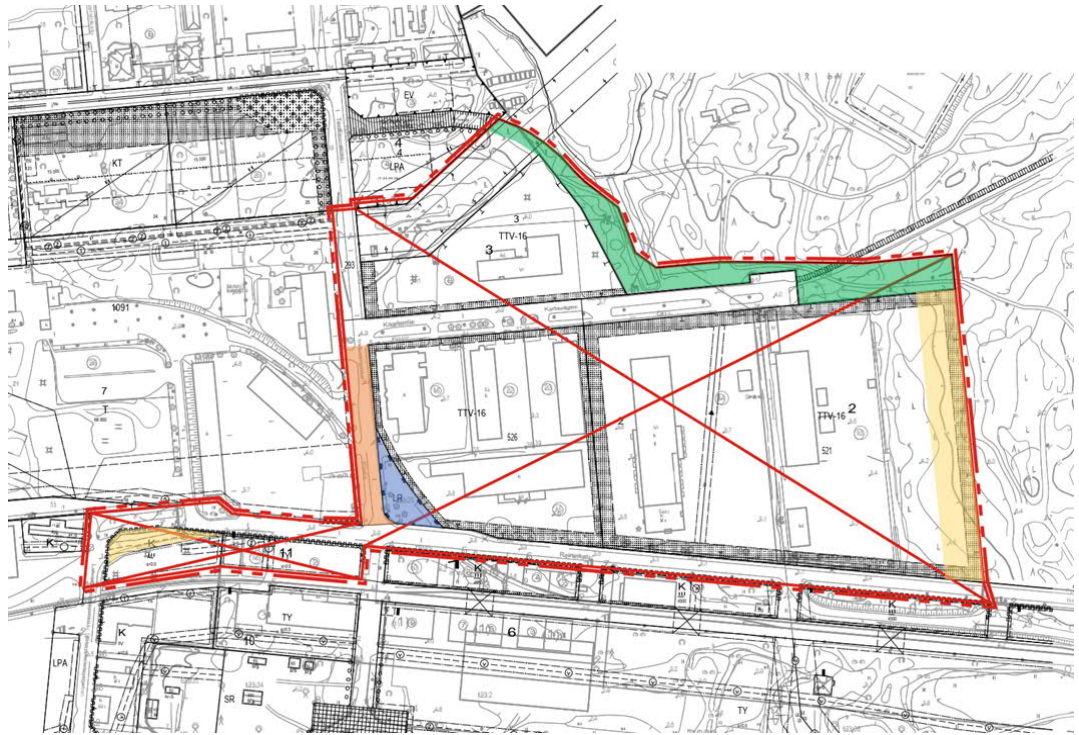
Nyt kaavoitettavana oleva alue on pääasiassa rakennettua ympäristöä ja kasvillisuudenkin osalta kulttuurivaikutteista. Korttelialueita ei laajenneta rakentamattomille alueille, mutta liikenneverkon muutokset sijoittuvat alueen reunoille ja vähentävät siten virkistysalueiden määrää kapeina kaistoina noin 7 716 m². Kaarlentien ja Teollisuuskadun yhdistävä uusi jalankululle ja pyöräilylle sekä joukkoliikenteelle tarkoitettu katu sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle virkistysalueelle. Katualueen reuna sijoittuu lähimmillään noin 16 metrin päähän rannasta. Ehdotusvaiheessa kävely- ja pyöräilytie linjattiin voimalinjan pylvään itäpuolelta ja se sijoittuu aivan laskuojan varteen. Lisäksi Kaarlentien länsi-itäsuuntainen jatke sijoittuu voimassa olevan asemakaavan virkistysalueelle.

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

Teollisuuskadun katualue liitetään kortteliin 2 Reininkadun ja Kaarlentien välisellä osuudella. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen toteutumaton rautatiealue Teollisuuskadun ja Reininkadun liittymässä yhdistetään kortteliin 2 tarpeettomana.



Ilmakuva nykytilanteesta



Poistuva asemakaava, kuvassa on merkitty väreillä alueet, joita muutokset koskevat; keltaisena katualueiksi muuttuvat korttelialueet, oranssina korttelialueisiin liitettävä katualue, sinisellä korttelialueeseen liitettävä rautatiealue ja vihreällä katualueiksi muuttuvat virkistysalueen osat.

Rakennusalat osoitetaan asemakaavassa väljästi, jotta asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden joustavan toteutuksen ja tonttijakojen muutokset tarpeen mukaan.

Suurin muutos kaavan toteutuessa on Teollisuuskadun sulkeminen liikenteeltä ja sen korvaaminen Kaarlentien jatkeella.

Suurin muutos rakennetussa ympäristössä tapahtuu tontilla (14) korttelin 2 keskiosassa logistiikkakeskuksen toteutuessa. Lisäksi logistiikkakäytävä muuttaa kaupunkikuvaa logistiikkakeskuksen ja teknologiakeskuksen välisellä alueella. Kaava-alueen rakentaminen on nykytilanteessa matalaa ja suhteellisen kapearunkoista teollisuus- ja varastorakentamista. Kaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin 2 keskiosaan tontille 14 huomattavasti nykytilannetta korkeampi rakentaminen automaatioon perustuvan logistiikkakeskuksen toteuttamiseksi. Rakentamisen korkeus on rajoitettu voimassa olevassa asemakaavassa 12 metriin, kun kaavamuutoksella sallitaan 25 m korkea rakentaminen. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan tontilla 13-2-25 (Backman-Trummerin tontti) huomattavasti laajempi rakennusala verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, jolloin rakentaminen voi ulottua lähemmäksi Reininkatua ja entistä Teollisuuskatua (LR-alue poistuu asemakaavasta). Mikäli kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on sillä merkittävä vaikutus Reininkadun ja Kaarlentien kaupunkikuvaan. Logistiikkakeskus on myös rakennusmassaltaan eli leveydeltään ja pituudeltaan huomattavasti alueen nykyisiä rakennuksia suurempi. Toisaalta jo voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle olisi mahdollista toteuttaa huomattavasti nykyistä suurempia rakennuksia. Kaikilla tonteilla on toteutumaton rakennusoikeutta, mutta toiseksi ei ole tiedossa ajankohtaisia rakennushankkeita. Todennäköisesti tontille 13-2-27

(Novafloor) tullaan toteuttamaan varastotilaa tontin eteläosiin. Rakennusoikeuksia lasketaan nyt laadittavalla asemakaavalla yhteensä noin 123 000 k-m²:ä.

Koska kaava-alue sijaitsee satamasta kaupunkiin johtavan pääkadun varrella ja lähellä Suomen sokerin RKY-aluetta, ohjataan rakentamistapaa kaavamääräyksiin. Reininkadun varren rakennukset luovat ensimmäistä mielikuvaa kaupungista satamasta kaupunkiin saapuville. Laadulliset tavoitteet tulevalle rakentamiselle tulevat olemaan tiukemmat kuin teollisuusalueilla keskimäärin. Asemakaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota mm. julkisivujen jäsentelyyn, väreihin ja materiaaleihin sekä lastausalueisiin ja -rakenteisiin. Alueelle tavoitellaan konkreettista selkeyttä ja rauhallisia rakennuksia, mutta kuitenkin niin, että materiaali- vaihtoehtoja on useita, joista valita kulloiseenkin rakennusmassaan ja käyttötarkoitukseen sopiva.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä joidenkin yritysten näkyvyys Reininkadun suuntaan vähenee. Erityisesti Novafloorin tontin näkyvyys vähenee Reininkadun suunnasta katsottuna. Näkyvyyttä vähentää Wärtsilän logistiikkakäytävän rakentaminen, mutta mahdollisesti myös täydennysrakennus, jonka kaava mahdollistaa tontille 13-2-25 (Backman-Trummerin tontti). Novafloorin suuntaan säilyy kapea näkymä Reininkadulta sataman suunnasta lähestyttäessä. Vastapainoksi yritys saa huomattavasti lisää näkyvyyttä Kaarlentien suunnasta, kun Wärtsilän toimisto-osan työntekijä- ja vierailijaliikenne ohjautuu sitä pitkin. Jatkossa Novafloorin rakennus hahmottuu vahvemmin osana Suomen sokerin aluetta ja teknologiakeskuksen toimitilojen aluetta.

Teollisuuskatu liitetään korttelialueeseen Reininkadun ja Kaarlentien välisellä osuudella, jolloin se muuttaa se myös Suomen sokerin ja teknologiakeskuksen suuntaan saapumista. Aiemmin suora yhteys Teollisuuskatua pitkin on ollut kaupunkirakenteellisesti pitkä akseli kohti sokerin tehdasaluetta. Vuonna 2018 laaditussa rakennushistoriaselvityksessä Teollisuuskatu on osoitettu merkittäväksi näkymäksi Reininkadulta Suomen sokerin alueelle, vaikka todellisuudessa Teollisuuskadulta ei voi havaita Suomen sokerin rakennuksia ennen kuin vasta Kaarlentien liittymän jälkeen. Reininkadulta ei ole varsinaista näkymää Suomen sokerin alueelle, vaikka katulinjaus on suora. Katu nousee noin 1,4 metriä Reininkadun liittymästä muuntamoille ja laskee muuntamoiden jälkeen Suomen sokerille noin metrin verran. Asemakaavamääräyksellä ohjataan toteuttamaan logistiikkakäytävä Teollisuuskadun kohdalla läpinäkyvänä.

Kaavan mahdollistama uusi saapuminen Suomen sokerin alueelle on luonteeltaan ”mutkikkaampi”, mutta voidaan toteuttaa nykyistä turvallisempaan erityisesti kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta, kun kävellen ja pyörällä kuljetaan eri reittejä raskaan liikenteen kanssa. Kaarlentietä käytetään edelleen raskaan liikenteen reittinä korttelin 2 pohjoisosan tonttien ja korttelin 3 osalta, mutta isojen logistiikkakeskusten raskas liikenne liittyy tonteille Reininkadun puolelta. Edellä mainittujen lisäksi myös voimalaitosalueelle ja Suomen sokerin alueelle suuntautuu nykyisinkin ajoittain raskasta liikennettä. Asemakaavan muutos ei tuo muutosta tähän tilanteeseen.

Vuonna 2018 laaditussa rakennushistoriaselvityksessä on mainittu nykyinen Novafloor Vasa-bladet -painotalona, joka edustaa 1980-luvun post-modernismista tyyliä. Rakennus on selvityksessä todettu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi (r, mrp = modernirakennusperintökohde, ennen vuotta 1945 rakennetut) sekä todettu rakennuksen sijaitsevan maisemallisesti keskeisellä paikalla ja omaavan huomattavaa ympäristöarvoa (Y, mks=maisemallisesti kes-

keinen sijainti). Ympäristöllinen arvo liittyy rakennuksen sijaintiin liikenteellisessä solmukohdassa. Kohteelle ei ole Vaskiluodon osayleiskaavaa varten laaditussa Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä esitetty suojelumerkintää. Selvityksen johtopäätöksissä on todettu, ettei modernin ajan rakennuksista muodostu selkeää, yhtenäistä kokonaisuutta, vaan modernin ajan rakennukset sijaitsevat hajallaan ympäri saarta sopeutuen vakiintuneisiin alueellisiin käyttö-tarkoituksiin. Lisäksi rakennushistoriaselvityksessä on todettu, ettei Vaskiluodon alueelta löytynyt erityisiä moderneja suojelukohteita.

Nykyisessä käytössä rakennuksen säilyminen ei ole uhattuna. Korttelialuetta koskevalla kaavamääräyksellä ohjataan alueen rakentamistapaa olemassa olevan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvaksi. Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä Teollisuuskadun ja Reininkadun liittymäkohta on osoitettu maisemalliseksi solmukohdaksi sekä Reininkadun länsipää ja Kaarlentien ja Teollisuuskadun liittymä maiseman fokuskohdaksi. Lisäksi Kuulahden puolelle on osoitettu puistomainen ja luonnontilainen viheralue, jolla on puistopuita ja tiivis metsäraja.



Viistokuva etelästä, Vaskiluodon rakennushistoriaselvityksessä todetut arvot; maisemallinen solmukohta (punainen ympyrä), maisemalliset fokuskohdat (siniset tähdet) ja tiivis metsäraja, puistopuita (vihreällä viivalla).

Selvityksessä osoitettu ”merkittävä näkymä” (oranssi nuoli) tarkoittaa enemminkin kaupunkirakenteellista akselia, sillä todellisuudessa pitkää suoraa näkymää Teollisuuskadun ja Reininkadun liittymästä Suomen sokerin alueelle ei ole maastossa havaittavissa.

Korttelialueille on osoitettu kapeita istutettavia alueen osia, jotta kortteleiden reunat toteutuisivat yhtenäisinä istutettavina vyöhykkeinä lukuun ottamatta ajoneuvoliittymien kohtia. Korttelin 2 pohjoisosassa Kaarlentien suuntaan tonteilla 28 ja 14 kavennetaan istutettavaa alueen osaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Istutettavaa tai vettä läpäisevillä materiaaleilla pinnoitettava alueen osaa osoitetaan tonttien 28 ja 14 väliselle rajalle voimalinjan alle, jolla turvataan hulevesien hallintaa.

Asemakaavan rakennusalojen väljyyden vuoksi rakennusoikeuden toteutumisen vaikutuksia on vaikea arvioida kovin tarkasti. Olemassa olevien verkostojen kohdille osoitetaan johdoille tai maanalaisille johdoille varattuja alueen osia, jotka rajoittavat rakentamista tai vaihtoehtoisesti rakennushankkeisiin ryhtyvät vastaavat myös verkostojen siirtämisen kustannuksista.

Vaikutukset ympäröiviin alueisiin

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä virkistysalueisiin. Alueen liittymistä virkistysalueisiin pyritään pehmentämään katualueelle istutettavilla puuriveillä (annettu kaavamääräys). Kaava-alueen pohjoisosassa uusien kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksien kehittäminen edellyttää virkistysalueen muuttamista osittain katualueeksi. Uudet yhteydet palvelevat myös virkistyskäyttöä ja parantavat liikenneturvallisuutta asukkaiden näkökulmasta, kun kävely- ja pyöräily-yhteydet voidaan osoittaa erilleen raskaasta liikenteestä.

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

Muut ympäröivät alueet (satama-, voimalaitos- ja teollisuusalueet) ovat muutoksensietokyvyltään vähemmän herkkiä. Näiden alueiden toiminta kestää paremmin erilaisia ympäristöhäiriöitä, esimerkiksi visuaalisia häiriöitä tai liikenteen melua. Niiden toiminnan kannalta merkitykselliset muutokset liittyvät liikenteen sujuvuuteen ja yhteyksiin Suomen sokerin alueella olevien varastojen ja Reininkadun varrella olevien toimintojen välillä. Reininkadun länsipäässä katualuetta laajennetaan voimassa olevaan asemakaavan verrattuna. Uusi katualueen raja on tältä osin nykyisten liikennejärjestelyiden mukainen.

Vaikutukset ympäröiviin teollisuus-, voimalaitos- ja satama-alueisiin

Asemakaavamuutos ei tuo merkittävää muutosta aluetta ympäröivien teollisuus-, voimalaitos- ja satama-alueiden luonteeseen. Verrattuna alueen nykyiseen ilmeeseen teknologiakeskittymän ja logistiikan rakennuksilla on mahdollista kohottaa alueen profiilia panostamalla suurten rakennusmassojen arkkitehtuuriin. Suomen sokerin alueella olevien varastorakennusten ja suunnittelualueella olevien rakennusten sekä Reininkadun eteläpuolisten rakennusten välillä on nykytilanteessa jonkin verran trukki- ja raskaan liikennöintitarpeita. Mikäli Suomen sokerin aluetta tulevaisuudessa kehitetään nykyistä tiiviimmäksi asuinalueeksi tai jos varastointitoiminnot eivät muuten sovi alueen tulevaan käyttötarkoitukseen, voidaan varastointia joutua siirtämään pois Suomen sokerin alueelta.



Ilmakuva Vaskiluodosta; suunnittelualue liittyy nykyistä selvemmin suurimittakaavaiseen satama- ja teollisuusrakentamiseen, mikäli kaavan mahdollistama rakennusoikeus toteutuu kokonaisuudessaan. Nykyisiä alueen toimintoihin liittyviä liikennöintitarpeita on esitetty sinisillä nuolilla.

Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY)

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

Suomen sokerin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö rajautuu selväpiirteisesti Frilundinkatuun. Nyt laadittava asemakaava ulottuu noin 100 metrin etäisyydelle ja uusi logistiikkakeskus sijoittuisi noin 230 metrin etäisyydelle Suomen sokerin alueesta. Logistiikkakeskuksen tontilla korttelissa 2 mahdollistetaan voimassa olevaa asemakaavaa huomattavasti korkeampi rakentaminen, mutta koska tontti sijaitsee kaukana Suomen sokerin alueesta, ei sillä ole välittömiä vaikutuksia Suomen sokerin alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Suomen sokerin alueen ja nyt kaavoitettavan alueen väliin on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti mahdollista toteuttaa pysäköintilaitos. Lisäksi pysäköintilaitoksen ja Suomen sokerin alueen väliin on asemakaavoitettu noin 30 m leveä suojaviheralue ja Frilundintien varteen saman levyisenä istutettavaa alueen osaa. Viheralueet pehmentävät suurimittakaavaisen teollisuus-/toimitila-/logistiikkakeskusrakentamisen liittymistä Suomen sokerin alueeseen. Teollisuus-, logistiikka- ja toimitilarakentamisesta muodostuu suurimittakaavaisen rakentamisen vyöhyke Kaarlentien ja Reininkadun väliselle alueelle noin 120-200 metrin etäisyydelle Suomen sokerin alueesta, mikäli asemakaavat toteutuvat kokonaisuudessaan. Korttelialueiden rajaukset eivät kuitenkaan muutu nyt laadittavassa asemakaavassa.

suhteessa voimassa olevaan asemakaavatilanteeseen. Myös rakennusoikeuksien määrää lasketaan suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Historiallisen jatkuvuuden näkökulmasta asemakaava-alueen kehittyminen edelleen teollisuusalueena on perusteltua. Kulttuurihistoriallisen näkökulman lisäksi on tärkeää pohtia myös asemakaavamuutoksen tuottamaa konkreettista muutosta rakennettuun ympäristöön. Suomen sokerin alueen kannalta olennaista on se, että asemakaavamuutos ei johda muutoksiin alueella RKY-alueen sisällä. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on kuitenkin mitataavaltaan niin suurta, että se muuttaa alueelle saapumisen luonnetta. Suomen sokerin alueelle saapumiseen kohdistuu merkittäviä yhteisvaikutuksia, joita syntyy nyt kaavoitettavasta logistiikkakeskuksesta, aikaisemmin kaavoitetusta Wärtsilän tehdas- ja toimistokokonaisuudesta ja niiden aiheuttamista liikennereittien muutoksista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia Kuulahden rantoihin tai vesistöön. Kaavassa annetaan hulevesien käsittelyä koskevia yleismääräyksiä, joilla turvataan hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa ennen niiden johtamista vesistöön. Kun uusia katuja rakennetaan virkistysalueen reunalle, on mahdollista, että rakentamisaikana aiheutuu veden väliaikaista samenumista Kuulahden pohjukassa. Samentuman leviämistä voidaan ehkäistä rakenteellisin/teknisin keinoin rakentamisen aikana.

5.4.3 Muut vaikutukset

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

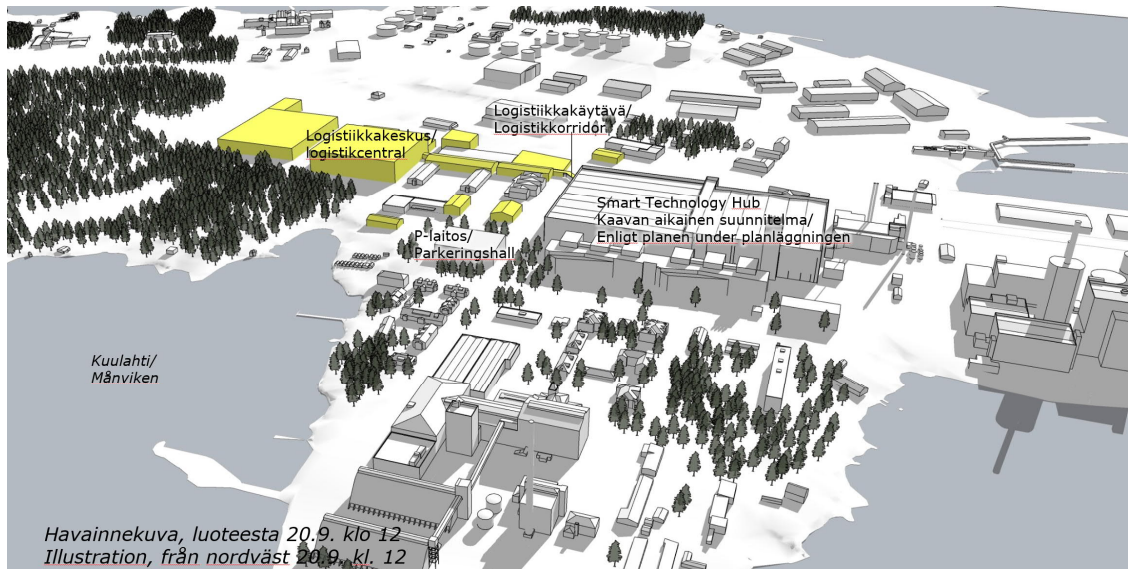
Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueiden kaavamääräyksessä on rajoitettu, ettei korttelialueelle saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista. Teollisuusrakennusten korttelialueille, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä tai muuta ilman tai ympäristön pilaantumista. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

5.4.4 Kaavan mahdollistaman rakentamisen varjovaikutukset

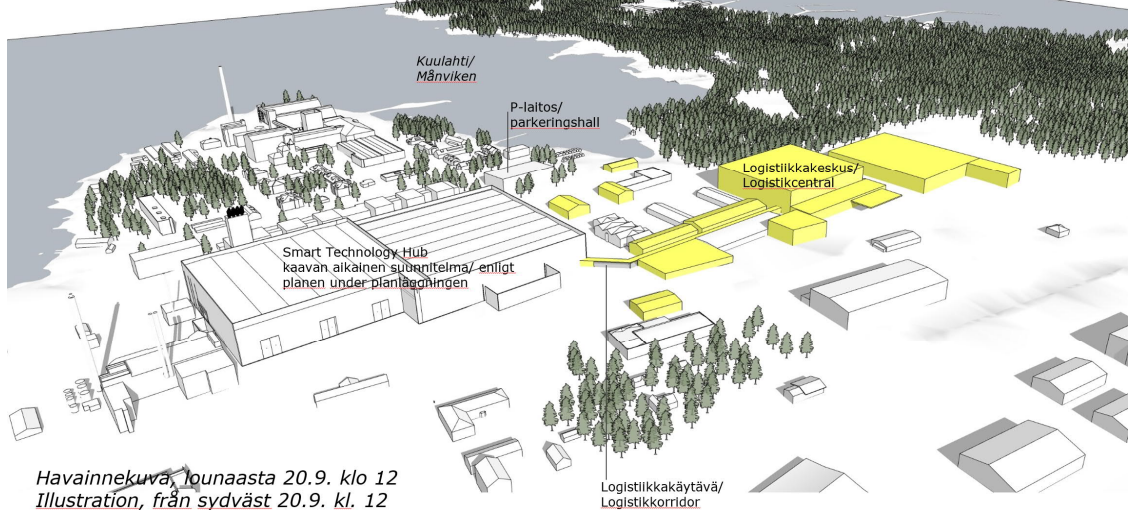
Rakentamisen varjovaikutuksia eri vuorokauden- ja vuodenaikoina on tutkittu mallintamalla. Luonnosvaiheen varjoanalyysissa otettiin huomioon kesä- ja talviaikojen vaihtelu ottamalla mallinnuskuvat maaliskuussa iltapäivällä ja syyskuussa keskipäivällä. Seuraavien sivujen kuvissa esitetään varjostustutkielmat eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Jatkokehittäväksi

valitun luonnosversion 1 kuvat on suurempina nähtävissä kaavaehdotuksen liitteenä olevassa havainnemateriaalissa.

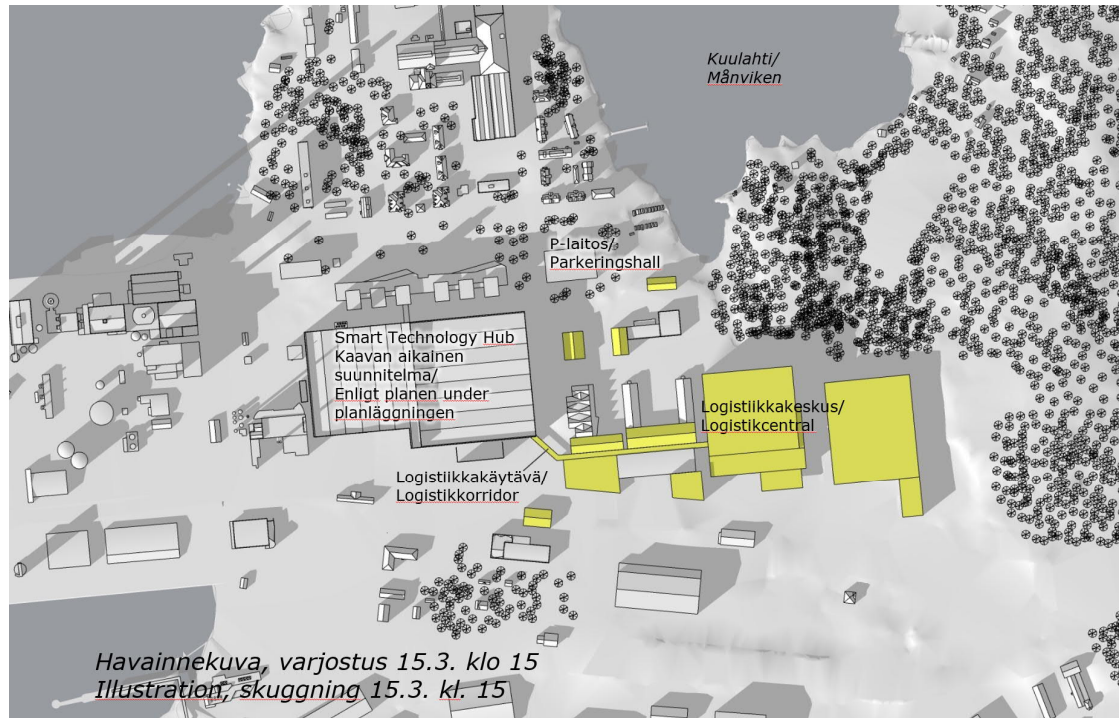
Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 95 metrin etäisyydellä lähimmistä asunnoista, joten maksimissaan 25 metriä korkealla rakentamisella ei ole vaikutuksia asuinalueiden varjostukseen. Ympäröivät teollisuus- voimalaitos- ja satama-alueet ovat luonteeltaan sellaisia, että varjostus ei haittaa niiden toimintaa.



Havainnekuva luoteesta, varjostus 20.9. klo 12:00



Havainnekuva lounaasta, varjostus 20.9. klo 12:00



Havainnekuva, varjostus 15.3. klo 15:00

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Ehdotusvaiheessa saatiin muistutus, jossa Suomen sokerin alueella asuva yksityishenkilö esittää huolensa siitä, että asuinalueen turvallisuus ja viihtyisyys heikkenee, kun asemakaavan toteutuessa alueella päivittäin liikkuvien ihmisten määrä kasvaa. Vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tästä näkökulmasta.

Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat lähinnä alueella työssäkäyvien ja lähialueen asukkaiden elinoloihin sekä lähialueen virkistyskäyttöön. Elinoloihin kohdistuvat vaikutukset koskevat pääasiassa asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Lähialueen asukkaat saattavat kokea suurimittakaavaisen teknologiakeskuksen (kaava-alueen ulkopuolella) ja siihen liittyvän logistiikkalaitoksen toteuttamisen heikentävän elinolojaan ja kokea sen turvallisuutta uhkaavaksi, sillä ympäristössä tapahtuva muutos on suuri. Suomen sokerin alueella asuvat saattavat kokea lähialueiden käytön lisääntymisen yksityisyyttä vähentävänä ja siten asumisviihtyvyyttä heikentävänä. Lisääntyneen alueiden käytön ei voida päätellä suoraan lisäävän ongelmia alueella. Ihmisten liikkuminen lisää myös ns. sosiaalista valvontaa ympäristössä.

Vireillä olevassa asemakaavassa ei lisätä rakennusoikeutta eikä alueella nykyisin oleva käyttötarkoitus olennaisesti muutu. Kaavoitettava toiminta itsessään ei tuo alueelle nykyistä enempää kulkijoita. Myös katuverkon muutokset (Teollisuuskadun sulkeminen / Kaarlentien jatke), joilla reitti Suomen sokerin alueelle tehdään mutkikkaammaksi, todennäköisesti vähentävät satunnaisten kulkijoiden määrää alueella. Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen reitti (Frilundintien jatke) saattaa lisätä Suomen sokerin alueelle saapuvia kulkijoita, mutta toisaalta myös alueen ns. sosiaalinen valvonta paranee, kun Wärtsilän työntekijöiden työmatkaliikenne kulkee reittiä pitkin. Vieressä olevan Wärtsilän teknologiakeskuksen alueen toteutumisella on elinoloihin suurempi vaikutus kuin nyt vireillä olevalla asemakaavalla. Ase-

makaava 1091 (Smart Technology Hub) sai lainvoiman vuonna 2019. Kaavamuutoksella muutettiin Suomen sokerin asuinalueen eteläpuolella olevien korttelialueiden käyttötarkoitusta niin, että asuinkerrostaloille varattu alue muuttui KT-korttelialueeksi (Toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä tutkimustoimintaa palvelevia rakennuksia). Sellainen tulevaisuuden kehityskuva, jossa kyseiset korttelialueet olisivat jääneet kokonaan rakentumatta, tai että asuinkerrostalojen korttelialue oltaisiin asemakaavalla muutettu esimerkiksi viheralueeksi, on hyvin epätodennäköinen. Alueella kulkevien ihmisten määrä olisi siis lisääntynyt joka tapauksessa. Kun verrataan nykytilanteeseen, teknologiakeskuksen kaavan toteutuminen lisää päiväsaikaan liikkuvien ihmisten määrää merkittävästi, kun Wärtsilän työntekijöiden työmatka- ja lounasajan liikenne suuntautuu alueelle. Verrattuna siihen vaihtoehtoon, että aikaisemmin voimassa ollut asuinkerrostalokaava olisi toteutunut täysimittakaavaisesti, teknologiakeskuksen toteutuminen tuo alueelle todennäköisesti merkittävästi enemmän ihmisiä päiväsaikaan, mutta merkittävästi vähemmän ihmisiä ilta-aikaan. Myös liikenteen tuottama häiriö on helpommin ennakoitavissa ja hallittavissa, koska asemakaavassa 1091 on asemakaavamääräys, jonka mukaan Wärtsilän teknologiakeskuksen alueelle saa ohjata Frilundintien kautta vain huolto- ja asiakasliikennettä. Muu liikenne alueelle tulee ohjata Teollisuuskadulta. Wärtsilällä on vuosikymmenien kokemus toimimisesta asutuksen keskellä. Vaskiluotoon siirtyvä keskustan toimipiste sijaitsee Vöyrin kaupungilla, Vaasan kaupungin ruutukaava-alueella ja tehtaan välittömässä läheisyydessä on nykyäänkin pientaloasutusta.

Asemakaavamääräyksillä on rajoitettu, ettei TY-/T-korttelialueelle saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä tai muuta ilman tai ympäristön pilaantumista. Suunnittelussa huomioidaan sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja. Asemakaava ei mahdollista asuinalueen lähelle sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat vaaraa terveydelle.

Uusien liikenneyhteyksien toteuttaminen vähentää virkistysalueen määrää noin 7700 m² virkistysalueen reunoilla. Uudet katualueet osoitetaan kaavassa niin kapeina kuin vain on mahdollista. Pinta-alamuutos on vähäinen verrattuna koko virkistysalueen kokoon, eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä negatiivisia vaikutuksia asukkaiden virkistäytymisen mahdollisuuksiin. Uudet yhteydet palvelevat myös virkistyskäyttöä ja parantavat liikenneturvallisuutta asukkaiden näkökulmasta, kun kävely- ja pyöräily-yhteydet voidaan osoittaa erilleen raskaasta liikenteestä. Vaskiluodossa säilytetään laajat yhtenäiset metsäalueet virkistyskäytössä. Virkistysreittien, kävelyn ja pyöräilyn reittien jatkuvuudesta huolehditaan. Yhteyksiä Suomen sokerin alueelta kohti keskustaa virkistysalueiden kautta pyritään parantamaan, jotta kävely- ja pyöräilyreitit olisivat houkutteleva vaihtoehto autoilulle. Reitit virkistysalueiden kautta ovat miellyttävämpiä ja turvallisempia käyttää kuin kävely tai pyöräily teollisuusalueen tarkoituksiin suunnitellulla katuverkolla.

Virkistyskäytön mahdollisuuksia ei tutkita laajemmin tällä asemakaavalla, vaan myöhemmin lähialueen virkistysalueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaava-alueeseen rajoituvilla alueilla virkistyskäytön mahdollisuuksia pyritään parantamaan mm. lisäämällä pysäköintimahdollisuuksia. Koiraharrastuksille aiheutuu merkittäviä vaikutuksia. Kaarlentien pohjoispuolisten liikenneyhteyksien toteuttaminen vähentää koirapuiston käyttöön jäävää pinta-alaa. Lisäksi Kaarlentien uusi yhteys Reininkadulle vähentää nykyisin koiraharrastuksen käytössä olevaa pinta-alaa kaava-alueen itäosassa, vaikka katulinjaus sijoittuukin asemakaavan mukaiselle teollisuusalueelle. Koirapuisto ja muut koiraharrastustilat on kuitenkin suhteellisen helppo sijoittaa myös muualle virkistysalueella. Koirapuisto voi jäädä myös nykyiselle

paikalleen hieman nykyistä pienempänä. Koirapuisto ei vaadi järeitä rakenteita, vaan tarvittaessa puisto voidaan aidata myös puustoiselle virkistysalueelle suhteellisen pienin toimenpitein muualla Vaskiluodon alueella.

Kaava-alueen sisäiset liikennejärjestelyt on tarkoitus hoitaa niin, että suurin osa raskaasta liikenteestä käyttäisi Reininkatua, jolloin siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Suomen sokerin asuinalueelle. Kaarlentien varren yritystonttien (2-27, 2-26 ja 3-7) raskas liikenne tulee edelleenkin käyttämään Kaarlentietä. Logistiikkakeskuksen toiminnan tuottama raskas liikenne ja lastaus tapahtuvat alueen eteläosassa, kauempana asutuksesta. Bussiliikenne ohjataan Reininkadulta Kaarlentien uuden yhteyden kautta Teollisuuskadulle ja joukkoliikennettä varten on mahdollista toteuttaa yksisuuntainen yhteys korttelin 3 takaa Teollisuuskadun ja Kaarlentien välille. Joukkoliikenne palvelee sekä työssäkäyviä että asukkaita.

Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn reitistöjen muutokset ovat välttämättömiä, sillä raskaan liikenteen määrät kasvavat Reininkadulla ja työmatkaliikennettä suuntautuu entistä enemmän Kaarlentien kautta teknologiakeskukselle ja sitä palvelevalle pysäköintilaitokselle.

5.4.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan mahdollistamat logistiikkaratkaisut ovat olennainen osa Wärtsilän Smart Technology Hubin toimintaa. Asemakaavan toteutuminen vaatii kaava-alueen maanomistuksen yhtenäistämistä, kunnallistekniikan muutoksia sekä pilaantuneen maaperän kunnostamista rakentamisen yhteydessä. Kaupungille syntyy kustannuksia mm. maa-alueiden ostamisesta, pilaantuneen maaperän kunnostamisesta sekä katuverkkoon ja liikennejärjestelyihin tehtävistä muutoksista.

Maanomistuksen yhtenäistäminen voidaan pääosin toteuttaa maanvaihdoilla, kun osa Teollisuuskadusta sekä LR-alue liitetään tontteihin. Tontinosien luovutuksesta kaupungin nettotulo on n. 24 t€. Kaupungin omistukseen tulevat tontinosat luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kuntatekniikka on arvioinut katu- ja hulevesiverkkoon kaavan myötä tehtävien muutosten kustannukseksi n. 1,0 milj. €

Kaupungin vastuulle kuuluvan tontin 13-2-14 pilaantuneen maaperän puhdistuskustannukseksi on arvioitu olevan suuruusluokkaa 0,2 milj. €, alustaviin tutkimuksiin perustuen. Maaperän puhdistuskustannukseen liittyy epävarmuutta, koska olemassa oleva rakennus peittää suhteellisen suuren osan tontista eikä jätejakeiden seulonnan onnistumista pystytä arvioimaan etukäteen.

Maanvuokran ja tontinosien myyntitulojen lisäksi kaavan mukaisen rakennusmassan toteuttaminen tuo kaupungille tuloja kiinteistöveron muodossa. Kaavan mukainen rakentaminen luo omalta osaltaan toimintaedellytyksiä Wärtsilän STH:n toiminnalle. Liikennejärjestelyiden parantamisen edistää myös Vaskiluodon yritysalueen, sataman sekä Suomen sokerin alueen kehittymistä. Wärtsilän, alihankkijoiden sekä sataman toimintojen tehokkaampi integraatio edesauttaa energiaklusterin kilpailukykyä ja parantaa täten seudun elinvoimaa.

Uutta kokoojakatua tulee rakennettavaksi noin 350 metriä ja uutta kävely- ja pyöräilyväylää noin 220 metriä, josta yli puolet myös joukkoliikenteen reittiä. Kaupunki omistaa kyseiset alueet, joten maanhankintakuluja ei synny.

Tavoitteena on, ettei yhdyskuntateknisiä verkostoja siirretä, mutta jos niitä joudutaan rakennushankkeista johtuen siirtämään, siirtokustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Lisäksi kaavaprosessin aikana alueella toimivat yritykset selvittävät mahdollisuuksia järjestellä toimintoja uudelleen erityisesti varastotoimintojen osalta, kun Teollisuuskadun liikennöinti tulevaisuudessa estyy.

5.4.7 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Vaskiluodon osayleiskaavassa, alueen liikenteen yleissuunnitelmassa ja voimassa olevassa Smart Technology Hub-asemakaavassa (ak 1091) suunniteltuja liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on erottaa Suomen sokerin alueelle, Kaarlentien ja Frilundinkadun työpaikoille suuntautuva liikenne sataman ja teollisuusalueen raskaasta liikenteestä. Asemakaavan yhteydessä on suunnittelun tueksi laadittu liikenteellinen yleissuunnitelma, jonka mukaisesti alueen uudet liikennejärjestelyt tullaan järjestämään. Suunnitelma on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.7 Liikenne.

Teknologiakeskuksen asemakaavaa laadittaessa on todettu, että liikennemäärien kasvu voi aiheuttaa ajoittaista jonoutumista Reininkadun ja Teollisuuskadun liittymässä. Kun Teollisuuskatu suljetaan liikenteeltä välillä Reininkatu-Kaarlentie, jonoutumisen mahdollisuus siirtyy uuden Kaarlentien linjauksen ja Reininkadun liittymään. Mahdollinen jonoutuminen liittyy työmatkaliikenteen aamu- ja iltapäiväruuhkiin. Kaarlentien varrella olevat yritykset voivat kokea Teollisuuskadun sulkemisen yrityksensä saavutettavuutta heikentävänä tekijänä.

Kaavoitettavalla alueella voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat merkittävän määrän lisärakentamista suhteessa nykytilanteeseen. Nyt laadittavana olevalla asemakaavalla rakennusoikeuksia pienennetään suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Liikennemäärät kuitenkin todennäköisesti kasvavat suhteessa nykytilanteeseen elinkeinotoiminnan laajentuessa ja uudistuessa alueella. Teollisuuskatu välillä Reininkatu-Kaarlentie korvataan Kaarlentien jatkeella. Liikenteen jonoutumisen näkökulmasta alueelta poistuvien jonoutumiseen on tarvittaessa enemmän tilaa Kaarlentiellä ja sen jatkeella kuin nykyisin Teollisuuskadulla Reininkadun ja Kaarlentien välillä. Lisäksi asemakaavassa on kaksi tilavarausta, joille on myöhemmin tarvittaessa mahdollista suunnitella pysähtymispaikat satamaan saapuville rekoille: kaavassa osoitettava LS-alue Reininkadun päässä ja Reininkadulla sijaitseva kääntyvien kaista, joka jää tarpeettomaksi, kun Teollisuuskatu suljetaan liikenteeltä.

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

Kevyen liikenteen olosuhteiden kehittäminen parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikumismahdollisuuksia Vaskiluodossa. Tässä asemakaavassa kaavoitettavat kevyen liikenteen yhteydet ovat osa laajempaa suunnittelukokonaisuutta. Kaikilla kaavatasoilla sekä myös tar-

kemmassa yleisten alueiden suunnittelussa pyritään parantamaan yhteyksiä, jotta kävely ja pyöräily olisivat houkutteleva vaihtoehto yksityisautoilulle.

Ympäröivien alueiden pysäköintiolosuhteet eivät muutu, sillä kaava-alueelle tulevan toiminnan edellyttämä pysäköinti tapahtuu korttelialueilla. Tavoitteena on lisätä Kaarlentien läheisyyteen tämän kaava-alueen ulkopuolelle yleiseen pysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja, jotka palvelisivat alueen virkistyskäyttöä.

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

5.4.8 Riskikartoitus

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, Wärtsilän teknologiakeskuksen toiminnan edellyttämää logistiikkakeskusta ei pystytä toteuttamaan voimassa olevan asemakaavan perusteella. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus riittää logistiikkakeskuksen tarpeisiin, mutta rakentamisen korkeus on rajoitettu 12 metriin. Teollisuuskadun katualue tulee säilyttää, koska korvaavaa Kaarlentien jatketta ei saataisi voimassa olevan asemakaavan perusteella toteutettua. Logistiikkakäytävää ei näin ollen pystyittäisi toteuttamaan logistiikkakeskuksen ja teknologiakeskuksen välille. Myöskään kaava-alueen pohjoisosaan osoitettuja uusia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen katuyhteyksiä ei pystyittäisi toteuttamaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Vaskiluodossa kaava-alueen läheisyydessä on toimijoita, joiden vaarallisten aineiden käsittelystä aiheutuu suuronnettomuusvaara – ns. Seveso III laitoksia. Kemikaali- ja turvallisuusvirasto TUKES määrittelee suuronnettomuusvarallisten toimijoiden ympärille kaavoituksessa huomiotavat konsultointivyöhykkeet, sekä ylläpitää rekisteriä vyöhykkeistä. Kaavan yleismääräyksissä on todettu kaava-alueen sijaitsevan Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määräämällä konsultointivyöhykkeellä, jolla tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta.

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

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

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

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

Asemakaavaan on osoitettu Wärtsilän toimintaan liittyvän vaarallisen säiliön 340 metrin etäisyydelle ulottuva suojavyöhyke (kaavamerkintä "v") aiemmin asemakaavoitetun Smart Technology Hubin asemakaavassa todetun mukaisesti. Merkintä ulottuu tontille 13-11-5. Suojavyöhykkeellä rakentamisessa tulee noudattaa, voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa.

Säiliöiden 1,0 km konsultointivyöhyke ulottuu kaava-alueen ulkopuolelle, eikä näy kaavakartassa. Alueella tapahtuvasta merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

T-korttelialueen asemakaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista. TY-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä tai muuta ilman tai ympäristön pilaantumista. Laitosten suunnittelussa huomioidaan sitä

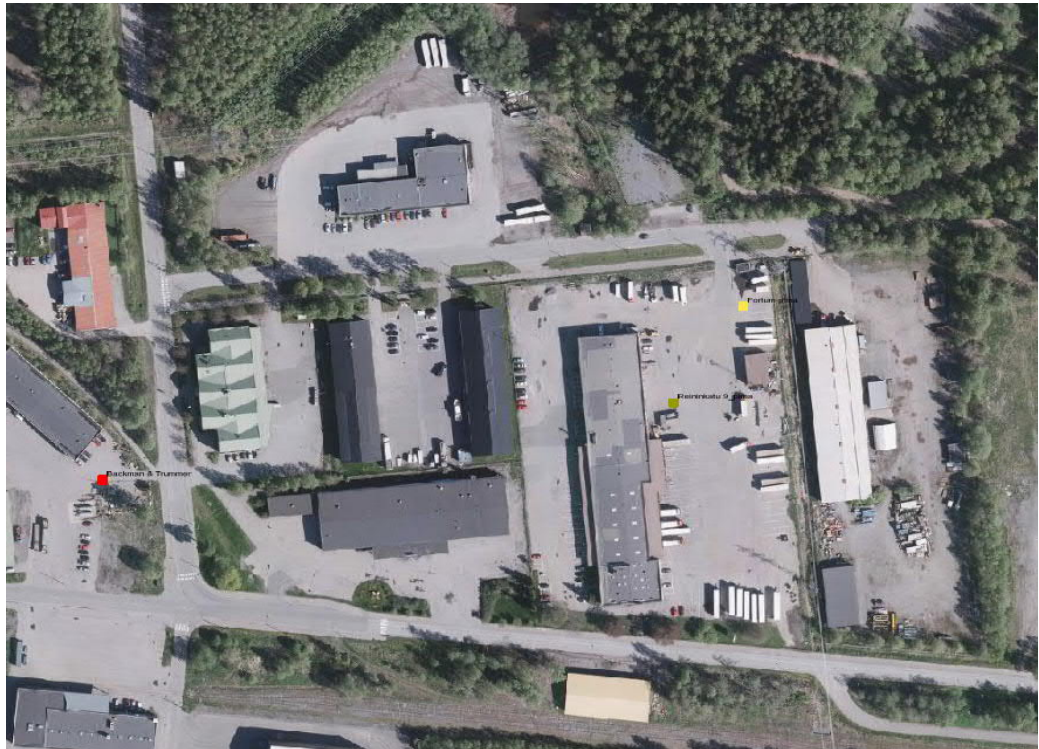
ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että laitoksen toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Pilaantuneet maat

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

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

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



Pilaantuneiden maiden likimääräinen sijainti kartalla (Vaasan kaupungin karttapalvelu)

Alueelle rakennettaessa maaperää tulee kunnostaa siten, että maaperän haitta-ainepitoisuus alittaa VNa 214/2007 ylempät tai alemmat ohjearvot, ellei pilaantuneen maa-alueen taustauskohtaisella riskinarviolla muuta osoiteta. Pilaantuneisuuden vertailuarvona käytetään

asuin- ja virkistysalueilla alemmaa ohjearvoa ja teollisuus-, varasto- ja liikennealueilla tai muilla vastaavilla alueilla ylempää ohjearvoa.

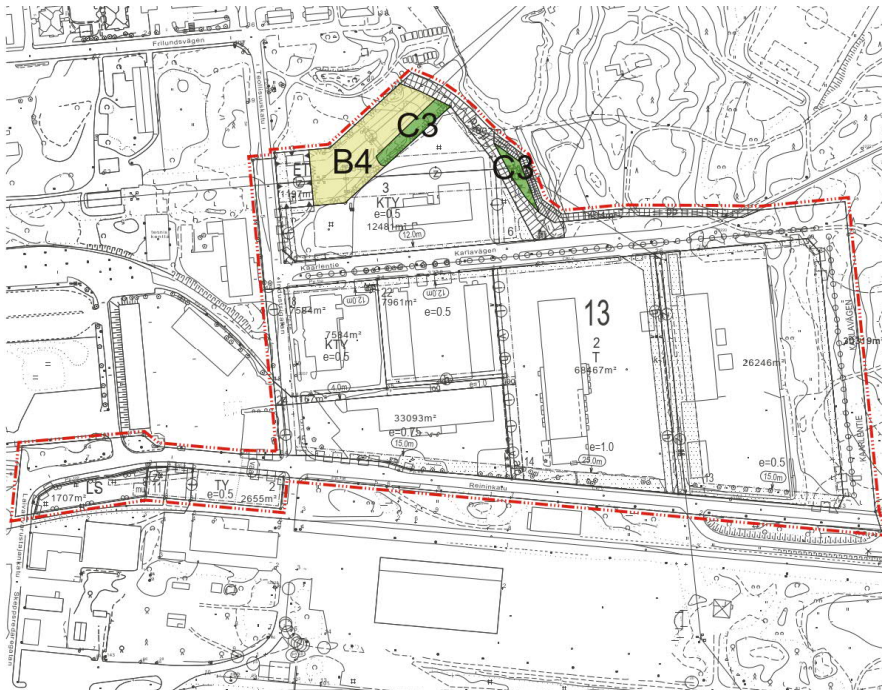
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Wärtsilän teknologiakeskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen (13-2-14) rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava ja sen yhteydessä hyväksyttävät tonttijaot saavat lainvoiman.

Kaarlentie tulee toteuttaa ennen kuin Teollisuuskatua voidaan sulkea. Alustavasti tavoitteena on, että toteutus alkaa 2020-2021 vuodenvaihteessa.

6.1.1 Viheralueiden hoitoluokitus



Reininkadun alue Reinsgatans område HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER

C3 Suojametsä.
Skyddskog.

PINTA-ALAT
AREALER 779 m²
405 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 1184 m²

B4 Avoin alue ja näkymä.
Öppet område och vy.

PINTA-ALAT
AREALER 3907 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 3907 m²

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
20.2.2020

Kaavaselostuksen liitteet

- LIITE 1. Asemakaava ja kaavamääräykset
- LIITE 2. Havainnemateriaali
- LIITE 3. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2019
- LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 5. Tonttijakokartat (3 kpl)