



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VAASAN SATAMAN TARKISTUS

ASEMAKAAVA NRO 1045

ASEMAKAAVAN MUUTOS

12. kaupunginosa

Liike- ja toimistorakennusten-, toimitilarakennusten-, teollisuusrakennusten-, teollisuus- ja varastorakennusten, autopaikkojen-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Rakennussuojelualue, teollisuusraidealue, satama-alue, yleinen pysäköintialue ja katualue

13. kaupunginosa

Liike- ja toimistorakennusten-, toimitilarakennusten- ja teollisuusrakennusten korttelialue

Rakennussuojelualue, teollisuusraidealue, rautatiealue, satama-alue ja katualue

Kaavoitus 6.5.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

12. kaupunginosa

Liike- ja toimistorakennusten-, toimitilarakennusten-, teollisuusrakennusten-, teollisuus- ja varistorakennusten, autopaikkojen-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Rakennussuojelualue, teollisuusraidealue, satama-alue, yleinen pysäköintialue ja katualue

13. kaupunginosa

Liike- ja toimistorakennusten-, toimitilarakennusten- ja teollisuusrakennusten korttelialue

Rakennussuojelualue, teollisuusraidealue, rautatiealue, satama-alue ja katualue

Kaavan laatija: Juha-Matti Linna, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoitettu: 3.9.2013

Suunnittelujaosto: 6.5.2014

Suunnittelujaosto: 12.5.2020

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 51 hehtaarin kokoinen asemakaava-alue sijaitsee Vaskiluodossa noin 2,5 kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta lounaaseen. Kaava-alue on pääosin satamaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Reininkatuun, idässä Sahakatuun ja Moottorikatuun, etelässä Kutterisatamaan ja mereen sekä lännessä satamaan.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Laadittavan asemakaavan nimi on Sataman tarkistus ja kaavan numero Vaasan kaupungin järjestelmässä on 1045. Asemakaavan muutos perustuu 7.3.2013 voimaan tulleen Sataman asemakaavan nro 974 päivittämiseen. Asemakaavassa tarkistetaan tarpeellisilta osin sataman aluerajauksia, muita korttelimerkintöjä ja rahtiliikenteen toiminnalle oleellisia kulkuyhteyksiä. Lisäksi asemakaavan muutoksella päivitetään korttelinumerot, jolloin tonttijaot ovat mahdollisia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Maanomistus	7
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.3.1 Osalliset.....	8
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	9
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU JA SEN VAIKUTUKSET.....	11
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi	11
4.5.2 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	11
4.5.3 Asemakaavan muutosehdotus.....	12
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	12
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotus II.....	14
4.5.6 Asemakaavan muutosehdotuksen II nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet.....	16

<i>4.5.7 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen</i>	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	17
<i>5.1.1 Mitoitus</i>	17
5.2 ALUEVARAUKSET.....	18
<i>5.2.1 Korttelialueet</i>	18
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
<i>5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	18
<i>5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	18
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	20
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	20
LIITTEET	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 3.9.2013 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.4.-28.4.2014 ja se lähetetty niille osallisille, joita asemakaava tai asemakaavan muutos koskee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa) sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi)

Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 15.4. – 28.4.2014, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolokautena tuli kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 9.6.-24.6.2014 ja 4.8.-18.8.2014. Asemakaavan II muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä x.5.-x.6.2020, jolloin kaupunkilaisilla ja osallisilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Sataman asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Sataman tarkistuksen asemakaavamuutoksessa annetaan kortteli- ja tonttinumerot. Kaavamuutoksessa tarkistetaan kortteli- ja aluerajoja, joka edesauttaa sataman ja siihen liittyvien teollisuusalueiden rahtiliikenteen toimivuutta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Sataman asemakaavamuutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 aikana, jonka jälkeen sataman toimintojen laajentaminen on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Vaskiluodossa noin 2,5 kilometriä Vaasan kaupungin keskustasta lounaaseen. Kaava-alueella on öljy-yhtiöiden toimintaan liittyviä alueita, muutamia pieniä yrityksiä ja varastotoimintaa.

3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä satama- ja varastointitarkoitukseen. Suurehko osa maapinta-alasta on asfaltoitua katu- ja varastointialuetta. Muokkaamattomat alueet ovat pinta-alaltaan pieniä joutomaa-alueita tai harvakasvuisia taajamametsiköitä. Alueen metsäkuviot ovat lehtomaisia kankaita, jossa puuston valtalaji on koivu. Sekametsiköissä kasvaa valtapuu koivun lisäksi kuusta, pajua ja pieneltä osin haapaa.

Suunnittelualueelle tehtiin tarkentava maastokäynti 19.2.2020. Maastokäynnillä todettiin, että osa joutomaa-alueista oli otettu varasto- ja pienteollisuuskäyttöön. Osa taajamametsiköistä oli kärsinyt viime vuosien myrskyistä siten, että alueen puusto oli harventunut. Vaskiluodon osayleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä vuonna 2016 arvioitiin, että sataman alueella ei ole Euroopan unionin luontodirektiivin tiukasti suojeltujen lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Maastokäynnillä todettiin, että esitetty arvio on edelleen voimassa.

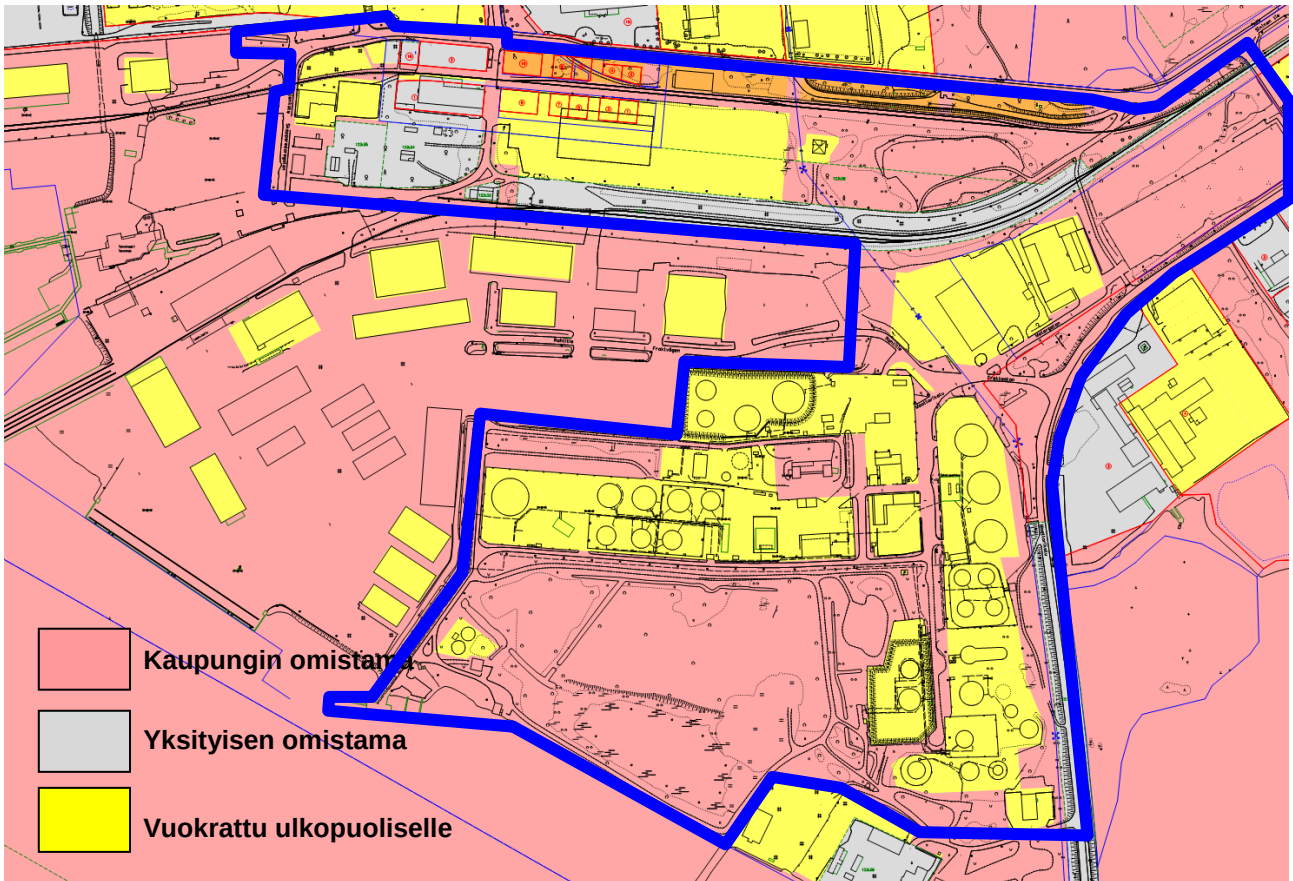
Lähes koko suunnitteluala on alavaa maastoa, alle viisi metriä meriveden pinnasta. Korkeimmat maastonkohdat ovat vain noin 5-7 metriä meren pinnan yläpuolella. Maaperä on pääosin moreenia, mutta lähempänä rantaa on savi- ja maata.



Kuva 2. Kaava-alueen taajamametsikköä.

3.1.3 Maanomistus

Pääosa asemakaavan muutosalueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Satama-alueella on määräaloja vuokrattu ulkopuolisille. Väylävirastolla on maanomistusta kaava-alueen pohjoisosissa.



Kuva 3. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 (kuva 4). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 (kuva 5). Vaskiluodon osayleiskaava on kaupunginvaltuuston vahvistama 2.3.1987 (kuva 6). Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 974, joka kaupunginvaltuuston vahvistama 21.1.2013. Ote asemakaavasta ak 974 on kuvassa 7.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.2.2019 § 2 ja tullut voimaan 1.2.2019.

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella on kolme rakennussuojelulla suojeltua kohdetta.

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Selvitys Vaskiluodon alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten (Gaia Consulting Oy 2019)
- Vaasan sataman luontoselvitys 2009 (kaavoitus, Vaasan kaupunki)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vaasan sataman asemakaavassa ak974 muodostuneille kortteleille tulee tehdä tonttijako, joka vaatii ensin korttelinumeroiden määrittämistä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 24 §:n mukaan korttelinumerot määritellään kaavassa. Lisäksi asemakaavan ak974 mukaista kaupunginosarajaa 12. ja 13. kaupunginosan välillä tulee tarkistaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 3.9.2013 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

Suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt, öljy-yhtiöt

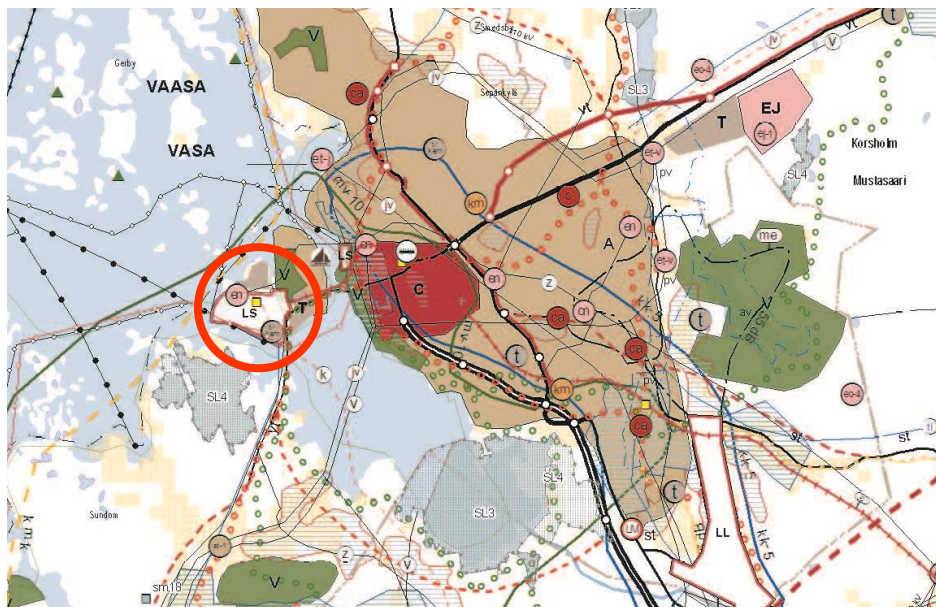
Viranomaiset: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Väylävirasto.

Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Satama, Vaasan Talotoimi ja Vaasan Vesi

4.4 Asemakaavan tavoitteet

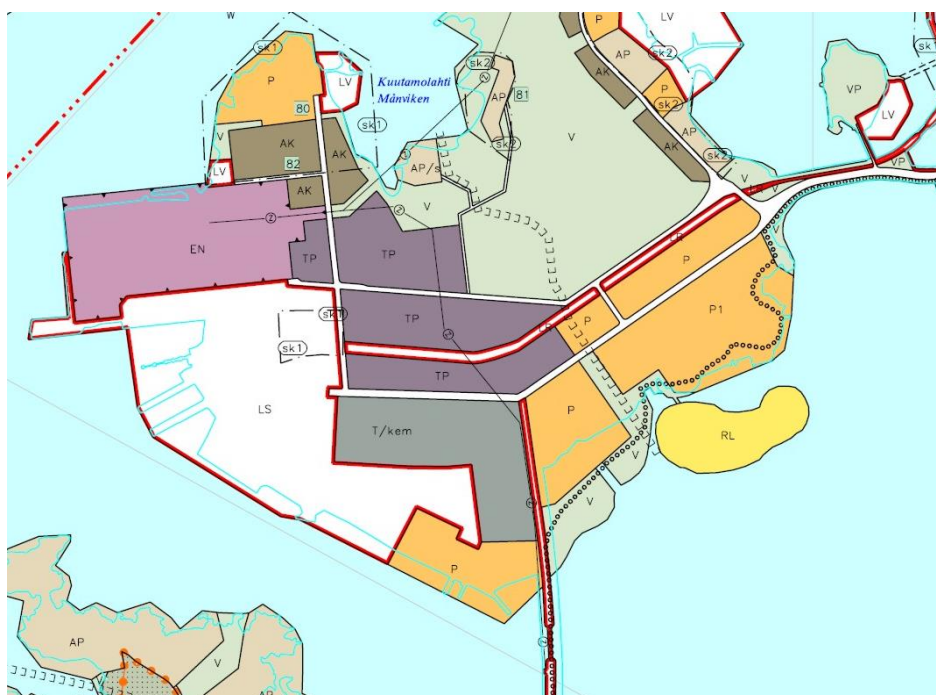
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Pohjanmaan maakuntakaavan ehdotus on Ympäristöministeriön vahvistama 21.12.2010 ja siinä kaava-alue on merkitty satama-alueeksi (LS) ja energiahuollon alueeksi (en).



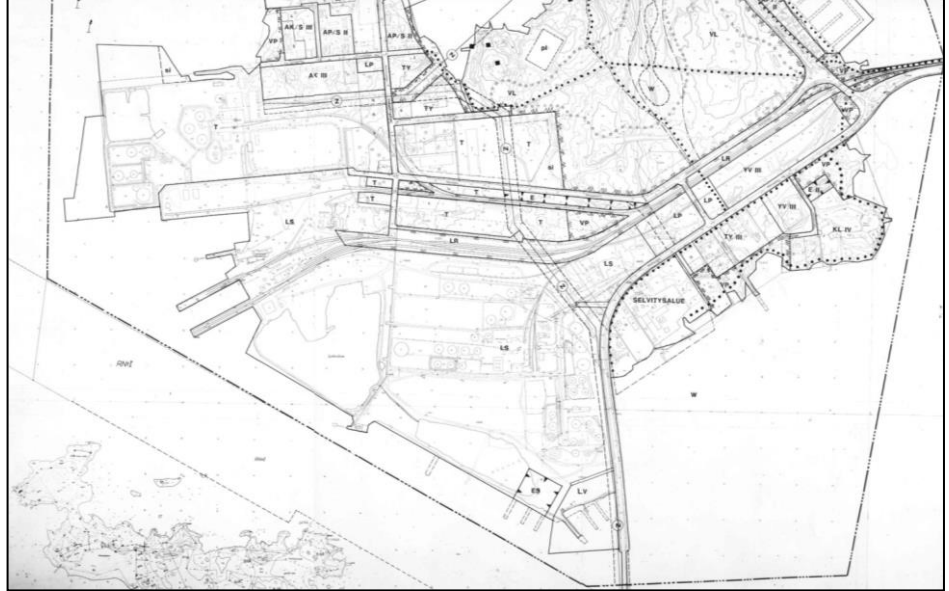
Kuva 4. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011. Kaava-alue koostuu satama-alueesta (LS), teollisuus- ja varastoalueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), työpaikka-alueesta (TP) ja palvelujen, kaupan ja hallinnon alueesta (P).



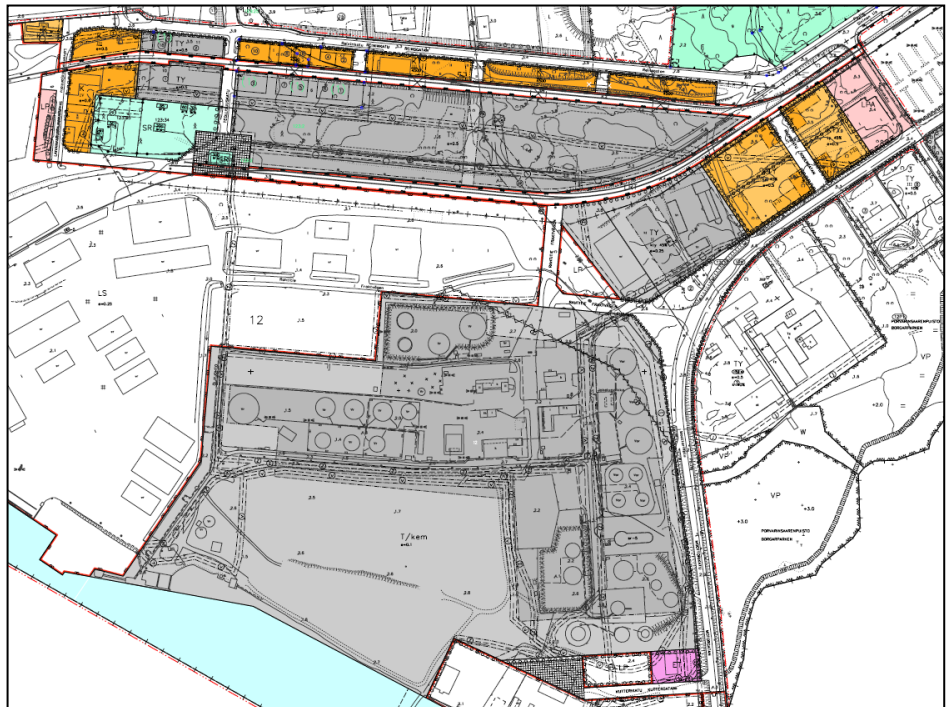
Kuva 5. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Vaskiluodon osayleiskaava on kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.3.1987 ja siinä kaava-alue muodostuu satama-alueesta (LS), rautatiealueesta (LR), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), puistosta (VP), yleisestä pysäköintialueesta (LP), erityisalueesta (E), väylähoitotukikohdasta ja öljyntorjuntavarastoalueesta (ES) ja katualueista.



Kuva 6. Ote Vaskiluodon osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 974. Ajantasa-asemakaavassa kaava-alue koostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), toimitilarakennusten korttelialueista (KTY), teollisuusrakennusten korttelialueista, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), teollisuusraidealueesta (LTR), rautatiealueesta (LR), autopaikkojen korttelialueesta (LPA), yleisistä pysäköintialueista (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) ja katualueista.



Kuva 7. Ote asemakaavasta ak974.

4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat vähäiset suhteessa suunnittelualueella voimassa olevaan asemakaavaan nro 974, joka kaupunginvaltuuston vahvistama 21.1.2013. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyt tarkennukset suhteessa voimassa olevaan asemakaava-ak 974:n ovat:

- Kaupunginosarajaa 12. ja 13. kaupunginosan välillä on siirretty siten, että sataman alue (LS) kuuluu kokonaisuudessaan kaupunginosaan 12 ja teollisuusraidealue kaupunginosaan 13. Teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) halkovaa kaupunginosarajaa on siirretty siten, että edellä mainitut korttelit kuuluvat kokonaisuudessaan kaupunginosaan 12. Rakennussuojelualueet (SR) ja Laivanvarustajankadun varren liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K) ovat kokonaisuudessaan 13. kaupunginosaan kuuluvia.
- Kaava-alueen kortteleille on määritetty korttelinumerot.
- Laivanvarustajankadun varren liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tehokkuusluku on poistettu ja laskennallinen rakennusoikeus on jaettu kortteliin muodostettaville tonteille pinta-alojen suhteen.
- Rakennussuojelualueella (SR) on rakennussuojelulailla suojellun ns. tullilaitoksen virkailijan asuintalon suojelumerkintä sr-5 muutettu rakennussuojelulain nojalla suojelluksi rakennukseksi (srs). Merkintä on lisätty myös kaavamääräyksiin.
- Liittymäkieltoa on poistettu Reininkadun varren teollisuusrakennusten korttelialueelta (TY).
- Kutterikadun varren Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (ET) on määritetty rakennusoikeusluku.

4.5.2 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 15.4.-28.4.2014 on tullut 3 lausuntoa ja 1 mielipide. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja mielipiteistä:

1. *Vaasan Talotoimi 24.4.2014 (saapunut 24.4.2014):*

Vaasan Talotoimi –liikelaitoksen mukaan asemakaavan ja tonttijaon muutos on Talotoimen toiveiden ja tavoitteiden mukainen.

2. *Kiinteistötoimi 25.4.2014 (saapunut 25.4.2014)*

Kiinteistötoimen mukaan asemakaavamuutos on tarpeellinen alueen toteuttamisen kannalta. Korttelien 8 ja 9 osalta olisi syytä siirtää tonttien ja LRT-alueen välinen raja kiinteistörajan mukaisesti, jolloin uusien tonttien muodostus ja käyttöönotto onnistuu ilman maakauppoja.

3. *Vaasa Parks 25.4.2014 (saapunut 25.4.2014)*

Vaasa Parks esittää, että korttelissa 13 vesijohtolinjauksen asemakaavamerkintä tulisi siirtää joko Reininkadun varteen tai korttelin 13 pohjoisrajalle. Sähkölaitteiden johtolinjauksen ja sen vieressä olevan maanalaisen johtovarauksen merkinä tulisi siirtää korttelin 13 eteläreunalle. Osa Teollisuuskadusta ja katuaukion itäinen osa tulisi merkitä tiealueiksi, joilla mahdollistettaisiin mm. satamakalustolla hoidettavat suurten kappaleiden siirrot ilman erityistoimenpiteitä.

4. Liikennevirasto 28.4.2014 (saapunut 28.4.2014)

Liikenneviraston näkemyksen mukaan Katuaukio/tori –merkintä tulisi jättää pois kaavasta LRT-alueen osalta, mikäli se rajoittaa alueen käyttöä rautatiealueena. Kaavaluonnoksessa on osoitettu Liikenneviraston hallinnoima raide LRT-alueina (teollisuusraidealue). Lähtökohtaisesti valtion rautatiet merkitään kaavoihin LR-alueina (rautatiealue). Liikenneviraston näkemyksen mukaan Liikenneviraston raiteet (etelän puoleinen haara) voitaisiin merkitä kaavaan LR-alueeksi ja kaupungin raiteet (pohjoinen haara) jättää LRT-alueeksi.

4.5.3 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana saatujen lausuntojen ja tarkennusten perusteella on kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä tarkistettu seuraavasti:

- Teollisuusraidealueen (LRT) eteläinen haara, joka on Liikenneviraston hallinnoima alue, on muutettu rautatiealueeksi (LR). Rautatiealuemerkintä on myös lisätty kaavamääräyksiin.

4.5.4 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana 6.9.-24.6.2014 ja 4.8.-18.8.2014 tai sen jälkeen on tullut kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastineista:

1. Liikennevirasto 9.6.2014 (saapunut 19.6.2014)

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Liikenneviraston kaavan luonnosvaiheessa 28.4.2014 antama lausunto on riittävässä määrin huomioitu kaavatyössä. Liikennevirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Liikenneviraston aiempi lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

2. Kuljetusliike Yrjö Halmesmäki Oy 18.8.2014 (saapunut 19.6.2014)

Yrjö Halmesmäki Oy:llä on Vaasan sataman kanssa tehty maanvuokrasopimus osoitteessa Moottorikatu 16, jonne on rakennettu noin 3000 m²:n varastorakennus. Nyt olevassa asemakaavaehdotuksessa on suunniteltu LPA-alue niin lähelle olemassa olevaa hallia, että siltä sivulta olevista ovista kulku pitkillä ajoneuvoyhdistelmillä estyy. Lisäksi Rahtitieltä oikealle kääntyvä tie ei johda minnekään ja leikkaa turhaan vuokraamaamme aluetta. Esitämme, että asemakaavassa Moottorikatu 16 kohdalla olevalle LP-alueelle etsitään toinen

paikka. Lisäksi Rahtitieltä oikealle kääntyvällä tiellä ei ole mitään käytännön tarvetta, joten se voidaan poistaa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Pysäköintialueen siirtämistä harkitaan suunnittelun edetessä.

3. Tekninen lautakunta 20.8.2014 (saapunut 22.8.2014)

Kaavamuutos on tarpeellinen alueen kehittämisen ja toteuttamisen kannalta. Korttelissa 13 sijaitsee suojeltu rakennus, joka on yksityisessä omistuksessa. Rakennuksen omistajalle on vuokrattu noin 1000 m²:n määräala. Korttelien 8 ja 9 tonttien ja LR-alueen välinen raja tulisi siirtää kiinteistörajoihin mukaisesti, jolloin uusien tonttien muodostus ja käyttöönotto onnistuu ilman maanhankintoja. Kaavaehdotuksen mukaisia tontteja ei voida muodostaa ennen kuin kaikki tontinosat on saatu saman omistajan omistukseen. Tontit ovat ennen muodostamista rakennuskiellossa. Kaavaehdotuksen mukaisesti piirrettyinä korttelien 8,9 ja 13 tonttien muodostusta varten on ostettava tai lunastettava yhteensä noin 40 000 m². Hankittavat alueet omistaa valtio / Liikennevirasto. Näiden lisäksi Liikennevirastolta on hankittava katu- ja torialueita noin 4 800 m². Alueiden hankintahinta on arviolta 1 049 000 €. Liikennevirastolta hankittavat alueet ovat vanhaa rata-alueita. Maan pilaantuneisuuden riski on siten hyvin suuri ja puhdistamistarve todennäköinen. Pilaantumisen lisäkustannuksia ei tiedetä ilman tutkimuksia.

Kaavamuutoksessa on tarpeen huomioida sataman ja sen lähellä sijaitsevan teollisuusalueen välinen raskaiden satama-ajoneuvojen välitön liikkumistarve. Ajoneuvot ovat akselipaino-ominaisuuksiltaan (kurottajat, satamavetoautot) yleiselle tieliikenteelle sopimattomia, ja siten niiden liikkuminen ilman ongelmia edellyttää, että valkoinen katualuemerkintä poistetaan Reininkadun ja sataman väliseltä osuudelta Teollisuuskatua. Samalla tulee poistaa myös suojellun rakennuksen ympärille määritelty torialuemerkintä. Katualueen ja torialueen osalta tulee tilalle vaihtaa katualuemerkintä teollisuusalueeksi, joka määritellään siten myös omaksi tontiksi. Tätä tonttia voivat käyttää siten yhteisesti satama-alueella toimivat huolintaliikkeet ja teollisuuslaitokset yhteystarpeensa satama-alueelle.

Muutoksen seurauksena tulee nykyisin em. Teollisuuskadun osuudella olevan yhden yksityisen puutalon liittymä Teollisuuskatuun poistaa, ja esittää uutta tonttiliittymää katualueelle, joka jää Teollisuuskadun ja Laivanvarustajakadun väliselle katuosuudelle.

Vaasan satamatien ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) ja siihen liittyvä yleissuunnitelman laadinta ovat käynnistyneet. Suunnittelu toteutetaan laajana, ja tämä tarkoittaa, että satamaan ja pääosin Mustasaaren kuntaan sijoitetun logistiikka-alueen välille suunnitellaan tieyhteyden lisäksi myös raidevaraus tulevaisuuden tarpeita varten. Satama-alueen asemakaavaehdotuksesta ei selviä, miten tilavarauks (LR-merkintä) raiteen sijoittamiselle satama-alueelle toteutetaan, ja miten em. raideyhteys suunnitellaan Myrgrundin sillan suuntaan.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Osa teollisuuskadusta ja Laivanvarustajankadusta muutetaan osaksi satama-aluetta. Katuaukio/tori –merkintä on poistettu kaavakartasta. Rakennussuojelualueiden (SR) tonttiliittymiä tarkistetaan. Raidevarausta Myrgrundin sillan suuntaan ei osoiteta tässä asemakaavassa.

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotus II

Kaavaprosessin aikana ilmeni tarve laajentaa sataman aluetta (LS) siten, että se pystyisi paremmin turvaamaan satamatoimintojen laajentamisen ja raskaiden kappaleiden siirron teollisuusalueilta satamaan laivattavaksi ja raiteilla kuljetettavaksi.

Muutosehdotusta tarkistettiin seuraavasti:

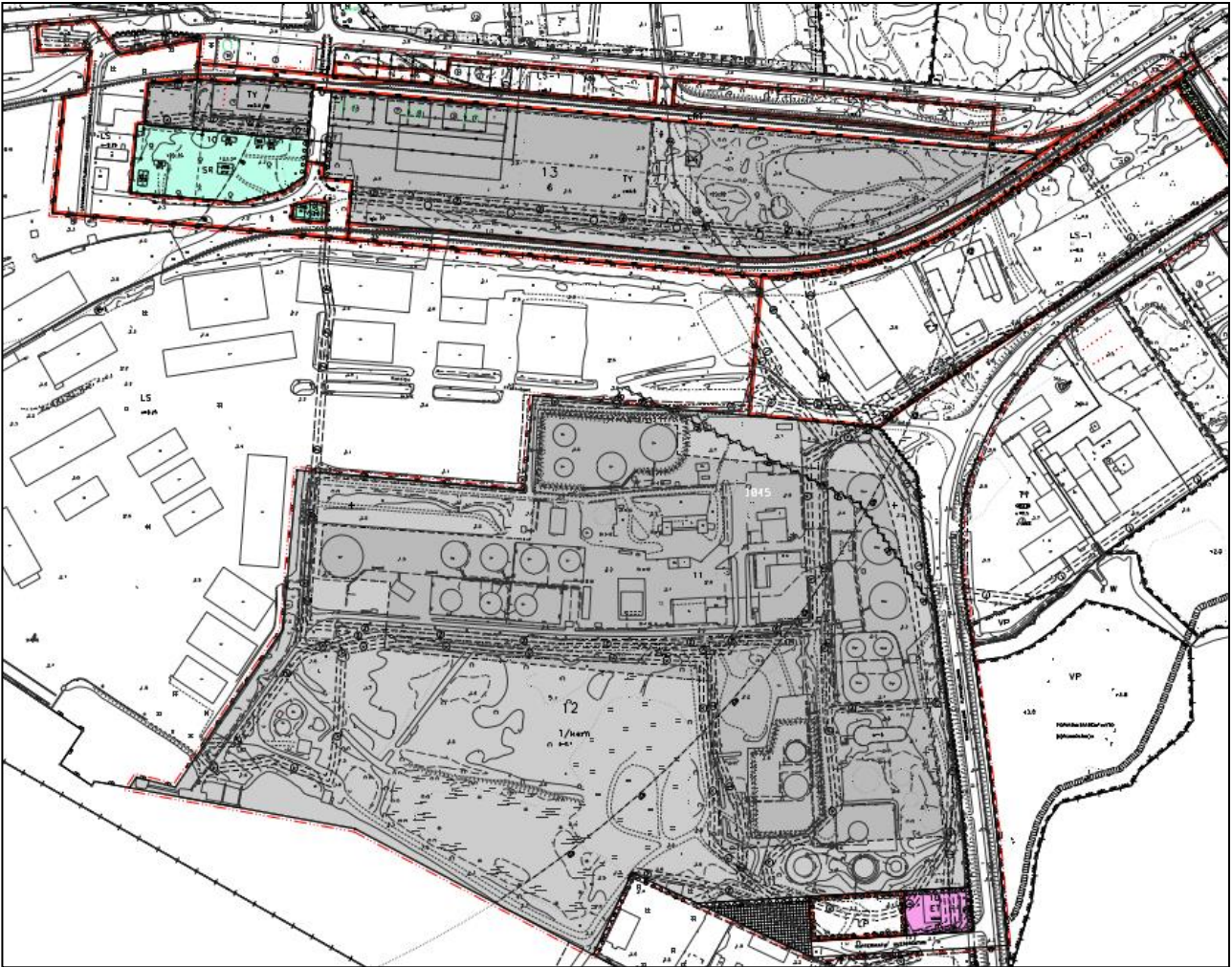
- Laivanvarustajankadun varren liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) on merkitty satama-alueeksi (LS).
- Satama-alueen (LS) rajaa on siirretty Reininkadulle itään päin ja Teollisuuskadulle etelän suunnasta.
- Rakennussuojelualueen (SR) rajoja on tarkistettu pienentämällä korttelia etelärajaltaan. Pientä SR-korttelia nro 19 on myös viistetty luoteisnurkastaan.
- Teollisuusraidealuetta (LRT) on siirretty Laivanvarustajankadulta idän suuntaan. Samoin rautatiealueen (LR) rajaa on siirretty jonkin verran itään.
- Reininkadun varren neljä liike- ja toimistorakennusten korttelia (K) on muutettu kahdeksi satama-alueeksi (LS-1).
- Rahtitie ja sen viereinen yleinen pysäköintialue (LP) on muutettu satama-alueeksi (LS-1) samoin kuin Moottorikadun varrella oleva teollisuusrakennusten korttelialue (TY), kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA).
- Ruorikatu on poistettu ja Sahakatu on palautettu nykyiselle paikalleen.
- Sahakadun ja satama-alueen (LS-1) väliin on jätetty kapea kaistale virkistysalueeksi (VL), jolle on merkitty moottorikelkkareitti.
- Moottorikadun varren satama-alueen (LS-1) rajaan on lisätty ajoneuvoliit-tymiskieltoa.
- Teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY) on lisätty kulkuyhteyksiä parantavia ajorasitteita.
- Reininkadun varren teollisuusrakennusten korttelialue (TY) on rajattu pois kaava-alueesta.
- Kaupunginosarajaa 12. ja 13. kaupunginosan välillä on muutettu siten, että satama-alue on kokonaisuudessaan 12. kaupunginosan puolella.
- Teollisuusraidealueen eteläpuolella olevan pienemmän teollisuusrakennusten korttelialueen (TY) tehokkuusluku $e=0.5$ on muutettu $e=0.6$.
- Moottorikadun varren satama-alueen (LS-1) tehokkuusluku $e=0.3$ on muutettu $e=0.5$.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- K-, KTY ja LPA –määräykset on poistettu.
- LS-1 –määräys koskee Moottorikadun ja Reininkadun varren satama-alueita: ”Satama-alue, logistiikka. Rakennukset tulee rakentaa kadunpuoleisilta sivuilta rakennusalan rajaan kiinni. Kadunpuoleiset julkisivut tulee

rakentaa vähintään 8 metriä korkeiksi ja ikkuna-aukoituksen tulee olla pääasiasiassa pystysuuntaista.”

- Määräyksiin on lisätty lähivirkistysalue (VL).
- Määräyksiin on lisätty moottorikelkkareitti.
- Määräyksiin on lisätty Vaarallisen säiliön suojavyöhyke (340 m): ” Alueen rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa. Vaara-alueen sisälle sijoitettavien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää sellaisia rakennusmateriaaleja, jotka eivät seurausanalyysissä määritetyn paineen vuoksi sirpaloidu ja aiheuta vaaraa ihmisille.”
- Yleismääräyksiin on lisätty seuraava määräys: ”Kaava-alue sijaitsee Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määräämällä konsultointivyöhykkeellä, jolla tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta.”



Kuva 8. Asemakaavan muutosehdotus II.

4.5.6 Asemakaavan muutosehdotuksen II nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Asemakaavan muutosehdotuksen II nähtävilläoloaikana x.5.-x.6.2020 tai sen jälkeen on tullut x lausuntoa ja x muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastineista:

1. xx x.x.2020 (saapunut x.x.2020)

xx

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: xxxx

4.5.7 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- xxx

Kaavaselistusta on täydennetty seuraavasti:

- xxxx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Sataman asemakaava-alueen koko on noin 50 ha. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) 7,31 ha, rakennusoikeus 37 253 k-m²
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem) 25,80 ha, rakennusoikeus 25 797 k-m²
- Rakennussuojelualue (SR) 0,98 ha, rakennusoikeus 890 k-m²
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) 0,25 ha, rakennusoikeus 1000 k-m²
- Satama-alue (LS) 2,05 ha, 5131 k-m²
- Satama-alue, logistiikka (LS-1) 7,13 ha, 32 831 k-m²
- Yleinen pysäköintialue (LP) 0,36 ha
- Rautatiealue (LR) LR 1,32 ha
- Teollisuusraidealue (LRT) 1,11 ha
- Lähivirkistysalue 1,01 ha

Pysäköintivaatimukset korttelialueilla ovat seuraavat:

- Teollisuusrakennusten korttelialue (TY) 1 ap/100 ka-m²



Kuva 9. Reininkatu sataman suunnasta nähtynä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaava-alue muodostuu satama-alueesta (LS), kolmesta sataman logistiikka-alueesta (LS-1), kolmesta teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY), yhdestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), kahdesta rakennussuojelualueesta (SR), raidealueesta (LR), teollisuusraidealueesta (LRT), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) ja yleisestä pysäköintialueesta (LP).



Kuva 10. Reininkadun ja Teollisuuskadun risteys.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos koskee vähäisiä muutoksia ja niille ei ole vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

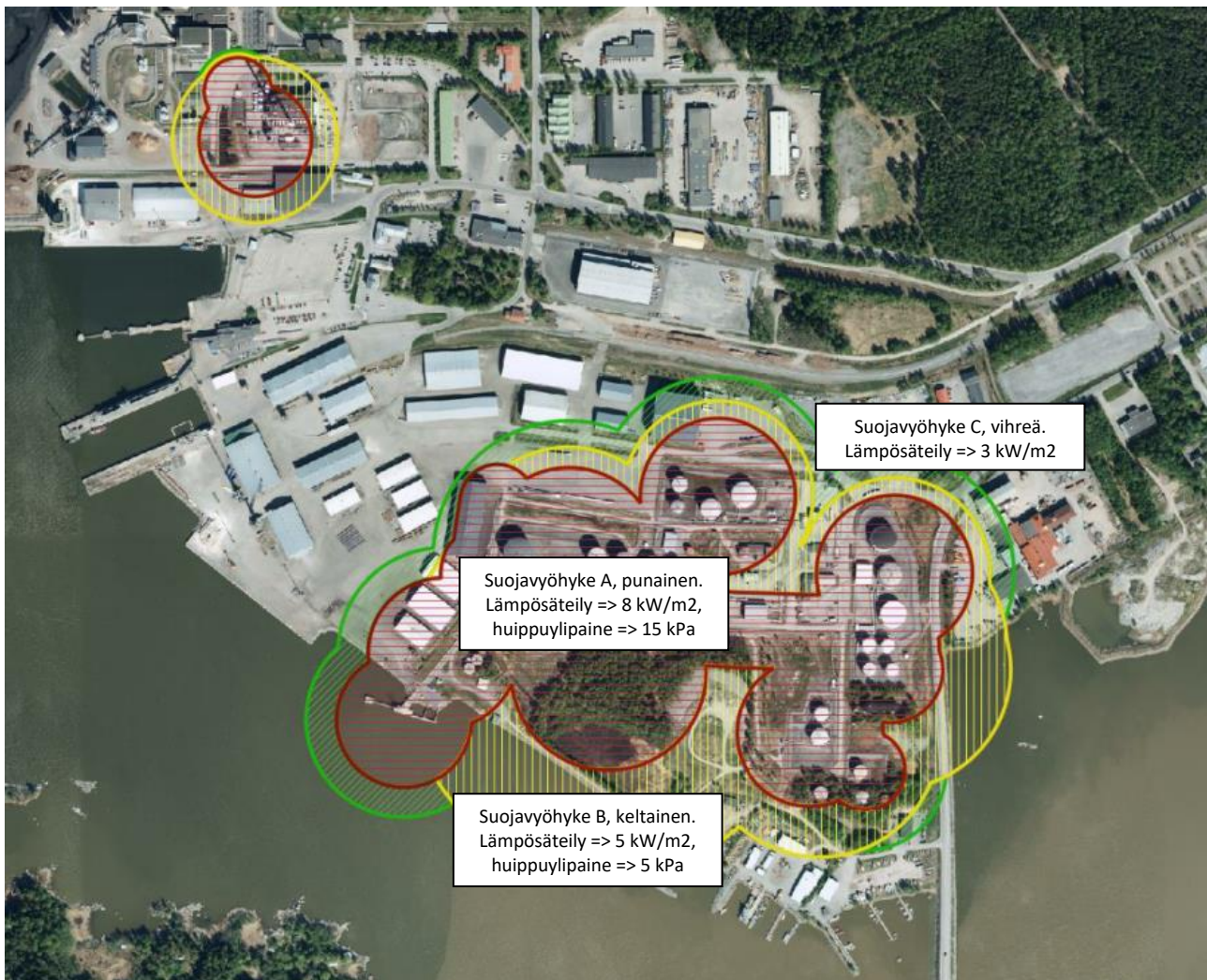
Asemakaavan muutos koskee vähäisiä muutoksia ja niillä ei ole vaikutuksia alueen luonnonympäristöön.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Öljysataman alue on asemakaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jonne saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Vaskiluodossa toimii neljä Turvallisuus- ja kemikaavirasto TUKESin valvonnassa olevaa laitosta. Lisäksi alueelle on siirtymässä Wärtsilän moottorituotanto ja mahdollisia LNG-terminaalitoimintoja. Gaia Consulting Oy on tehnyt selvityksen Vaskiluodon alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten 7.6.2019. Selvityksessä tutkittiin näiden toimintojen aiheuttamat keskeiset onnettomuusvaarat ja niiden vaikutukset.

Selvityksessä öljysatama on jaettu kolmeen eri suojavyöhykkeeseen (A,B ja C), joita koskevat erilaiset rajoitukset. Lievimmälle suojavyöhykkeelle C esitetään, että on sallittua sijoittaa työpaikkatiloja, joissa ei vieraile merkittäviä asiakasvirtoja. Kaavamääräysten yleismääräyksissä on huomioitu rakentamisen minimietäisyys öljysäiliöiden vallitilasta.



Kuva 11. Onnettomuusskenaarioiden yhdistettyjen vaikutusalueiden suoja-alueet (Lähde: Gaia Consulting Oy).

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite 1).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma