



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 19.3.2021

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: 12.4.2021

Kaupunginvaltuusto: 3.5.2021

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 Rakennussuojelu.....	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.3.1 Osalliset.....	10
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU JA SEN VAIKUTUKSET	13
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi	13
4.5.2 Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet.....	13
4.5.3 Asemakaavan muutosehdotus.....	14
4.5.4 Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet	14
4.5.5 Asemakaavan muutosehdotus II	16
4.5.6 Asemakaavan muutosehdotuksen II nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet.....	18

<i>4.5.7 Julkisen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen</i>	28
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	30
<i>5.1.1 Mitoitus</i>	30
5.2 ALUEVARAUKSET.....	31
<i>5.2.1 Korttelialueet</i>	31
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	31
<i>5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	31
<i>5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	32
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	35
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	35
LIITTEET	35

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. Nähtävilläoloaikana 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 25.5.-24.6.2020, 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 2021 aikana, jonka jälkeen sataman toimintojen laajentaminen on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue 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 suunnittelualue 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 Rakennussuojelu

Vaskiluodon rautatieasema-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueella rakennussuojelulailla on suojeltu Vaskiluodon asemarakennus, asemapäällikön asuinrakennus ja sen talousrakennukset. Asemarakennuksen poikkeuksellisesti tekee se, että siinä konttori ja tavaramakasiini ovat samassa rakennuksessa. Myös asemapäällikön asuinrakennus talousrakennuksineen on harvinaista tyyppiä. Kohteen erityisyyttä lisää saman alueen länsireunalla sijaitseva entinen tullipäällikön asuinrakennus, joka katsotaan osaksi asema-aluetta. Tullipäällikön asuinrakennusta eikä sen talousrakennusta ole kuitenkaan suojeltu rakennussuojelulailla, vaan ne on suojeltu Sataman asemakaavassa ak974.

Suunnittelualueella oleva Vaskiluodon entinen paloasema, Nobel Standardin puinen vahtitupa ja Gulf Oilin betoninen öljysäiliö on suojeltu sr-5 – merkinnällä. Merkinnän mukaan kohteet ovat suojeltuja rakennuksia, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Niiden ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkupe räisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.



Kuva 3. Vaskiluodon asema.



Kuva 4. Asemapäällikön asuinrakennus.



Kuva 5. Tullipäällikön asuinrakennus.



Kuva 6. Vaskiluodon paloasema.



Kuva 7. Nobel Standardin vahtitupa.



Kuva 8. Gulf Oilin betonisäiliö.

Kaava-alueella sijaitsevien suojelurakennuskohteiden osalta kaupunki teetti rakennusinventoinnin (Ramboll Finland Oy 2020) kolmen kaava-alueeseen kuuluvan suojellun rakennuksen osalta. Rakennusinventoinnin tuloksia käsiteltiin 24.11.2020 Vaasan sataman inventointikohteiden arvotustyöryhmässä, johon kuului Museoviraston, Pohjanmaan museon, ELY-keskuksen, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen edustajia.

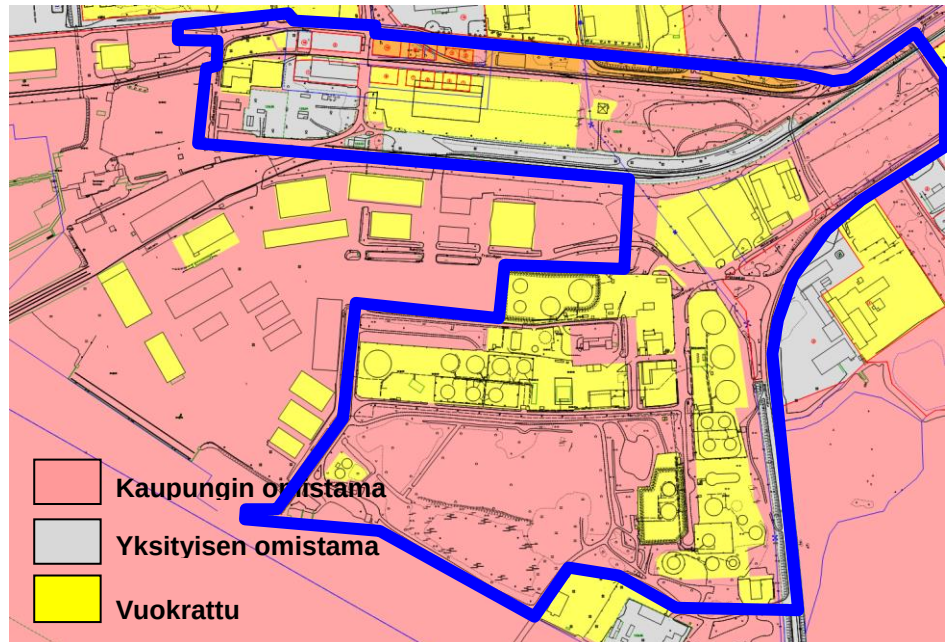
Rakennusinventoinnissa entisellä tullipäällikön asunnolla ja ulkorakennuksella katsotaan olevan rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. Rakennukset kuuluvat rautateiden suojelusopimukseen ja suojelumerkinnäksi on esitetty sr-3.

Vaskiluodon entisellä paloasemalla on rakennusinventoinnissa katsottu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa. Maisemallista arvoa ei enää ole muuttuneen ympäristön vuoksi. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella on arvioitu, että rakennus vaatii huomattavia investointeja sen kuntoon saattamiseksi, mikäli tavoitteena on saada rakennus täysin kuntoon. Olemassa oleva suurjännitelinja estää uuden rakennuksen rakentamisen entisen paloaseman paikalle ja siksi arvotustyöryhmän mukaan olemassa olevan ja kaavassa olevan tilanteen huomioiminen on olennaista toteutuksessa. Rakennusta voidaan hyödyntää varastona, taukotilana tms. Arvotustyöryhmä päätyi esittämään rakennuksen suojelumerkinnäksi nykyistä sr-5 –merkintää.

Nobel Standardin vahtituvalla oli rakennusinventoinnin mukaan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa, mutta sen korjaustarve katsottiin arvotustyöryhmässä olevan niin suuri, ettei sen suojelu ole tarkoituksenmukaista kyseisellä paikalla. Hirsirunkonsa puolesta rakennus on todennäköisesti siirrettävissä ja hyödynnettävissä muualla entisöinti tai korjausrakentamiskohteena. Koska rakennuksella on kuitenkin katsottu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa, tulee siirtomahdollisuus selvittää ennen suojelumerkinnän poistamista asemakaavassa. Vaskiluodon sataman alueelle on odotettavissa kaavamuutostarpeita jo lähivuosina, jolloin rakennussuojelumerkintöjen ajankohtaisuutta voidaan tarkastella uudestaan ja selvittää mm. Nobel Standardin vahtituvan siirtoa.

3.1.4 Maanomistus

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



Kuva 9. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotus on maakuntavaltuuston hyväksymä 15.6.2020 (kuva 10). Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 (kuva 11). Vaskiluodon osayleiskaavan luonnos on kuvassa 12. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 974, joka kaupunginvaltuuston vahvistama 21.1.2013. Ote asemakaavasta ak 974 on kuvassa 13.

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

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

Alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Rakennusinventointi Vaskiluodon satama (Rambol Finland Oy, 2020)
- Selvitys Vaskiluodon alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten (Gaia Consulting Oy 2019)
- Vaasan sataman luontoselvitys 2009 (kaavoitus, Vaasan kaupunki)
- Vaskiluodon kulttuurihistoriallinen selvitys 21.5.2019 (Sitowise)

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. kaupungin-osan välillä tulee tarkistaa.

Kaavaprosessin aikana ilmeni tarve tarkistaa kaava-alueella olevien kortteleiden rajoja ja käyttötarkoituksia, koska kaava-alueen viereen kaavoitettiin Wärtsilän Smart Technology Hub –työpaikka-alue. Lisäksi sataman sisäisten toimintojen uudistaminen mm. uuden laivan vaatimat rahti- ja matkustajaliikenteen järjestelyt vaativat Reininkadulle ulottuvia liikennejärjestelyjä. Vaskiluodon osayleiskaavaa ja sataman tarkistuksen asemakaavaa on tehty samanaikaisesti erityisesti liikenneyhteyksien parantamisen ja suuronnettomuusriskien hallinnan näkökulmista.

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:

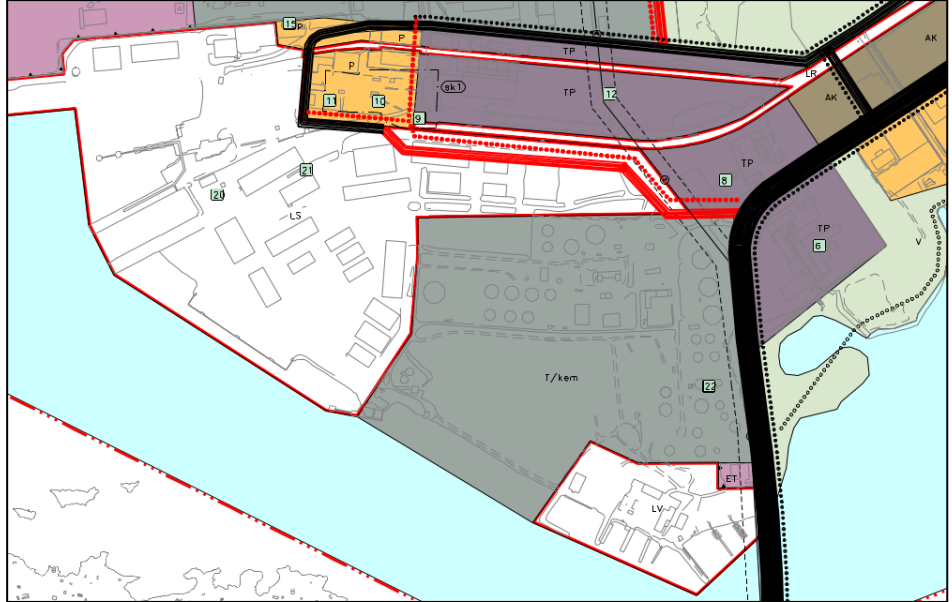
Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat:

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

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

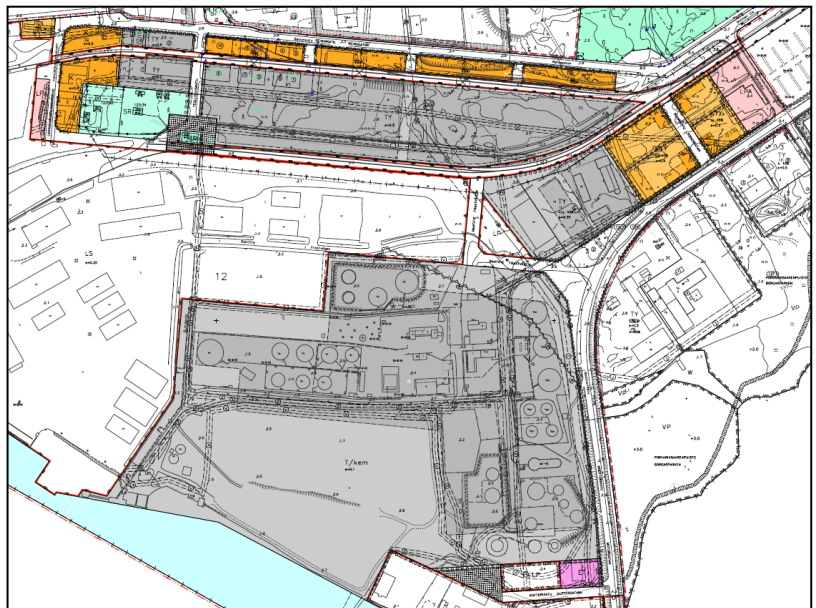
Vaasan kaupungin hallintokunnat ja liikelaitokset: Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Satama, Vaasan Talotoimi ja Vaasan Vesi

Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 luonnos oli nähtävillä 1.7.-30.8.2019. Siinä kaava-alue muodostuu satama-alueesta (LS), työpaikka-alueesta (TP), teollisuus- ja varastoalueesta, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, kemiallisia aineita valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), palvelujen, kaupan ja työpaikkojen alueesta (P), rautatieliikenteen alueesta (LR), yhdyskuntateknisen huollon alueesta (ET), asuinkerrostalojen alueesta (AK) ja katualueista. Suunnittelualueella on myös valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (sk 1).



Kuva 12. Ote Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 luonnoksesta.

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 varistorakennusten 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 13. 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. Säh-

köjohtolinjauksen ja sen vieressä olevan maanalaisen johtovarauksen merkin­nät 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). Rautatiealumerkintä 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 riittävissä 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 kiinteistörajojen mukaiseksi, 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-aluetta. 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 katualuumerkintä poistetaan Reininkadun ja sataman väliseltä osuudelta Teollisuuskatua. Samalla tulee poistaa myös suojellun rakennuksen ympärille määritelty torialuumerkintä. Katualueen ja torialueen osalta tulee tilalle vaihtaa katualuumerkintä teollisuusalueeksi, joka määritellään siten myös omaksi tontiksi. Tätä tonttia voivat käyttää siten yhteisesti satama-alueella toimivat huolintaliikkeet ja teollisuuslaitokset yhteystarpeissaan 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 tilavaraus (LR-merkintä) raiteen sijoittamiselle satama-alueelle toteutetaan, ja miten em. raideyhteys suunnitellaan Myrgrundin silan suuntaan.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Osa teollisuuskadusta ja Laivanvarustajakadusta muutetaan osaksi satama-aluetta. Katuaukio/tori –merkintä on poistettu kaavakartasta. Rakennussuojelualueiden (SR) tonttiliittymiä tarkiste-

taan. Raidevarausta Myrgrundin sillan suuntaan ei osoiteta tässä asemakaavassa.

4.5.5 Asemakaavan muutosehdotus II

Sataman asemakaavan tarkistus perustui kaavoituksen tultua vireille vuonna 2013 Sataman asemakaavan ak974 päivittämiseen. Tarkoituksena oli tarkistaa tarpeellisilta osilta sataman aluerajauksia, korttelimerkintöjä ja rahtiliikenteen toiminnallisia oleellisia kulkuyhteyksiä. Lisäksi tarkoituksena oli päivittää korttelinumerot. Ensimmäisen vuonna 2014 laaditun kaavaehdotuksen jälkeen satamassa ja siihen liittyvillä teollisuusalueilla syntyi kehittämistarpeita mm. Wärtsilän ilmoitettua teollisuus-, tutkimus- ja tuotekehitystoimintojensa siirtämisestä Vaskiluotoon. Smart Technology Hubin asemakaava ak1091 sai lainvoiman 14.6.2019. Tässä asemakaavassa tavoitteena oli luoda edellytykset kehittää aluetta teknologiakeskittymän tarpeisiin soveltuvaksi teollisuus- ja toimitila-alueeksi. Reininkadun alue ak1092 sai lainvoiman 12.5.2020. Tässä kaavassa tavoitteena oli osoittaa rakennusoikeutta toimitila-, teollisuus- ja varastorakentamiselle, joka palvelee sataman toimintaa ja lähialueiden yritystoimintaa. Kaavamutoksella pyrittiin mahdollistamaan Wärtsilän teknologiakeskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen rakentaminen.

Kaavaprosessin aikana ilmeni myös tarve laajentaa sataman aluetta (LS) siten, että se pystyisi paremmin turvaamaan satamatoimintojen laajentamisen ja raskaiden kappaleiden siirron teollisuusalueilta satamaan laivattavaksi ja raitteilla kuljetettavaksi. Sataman tarkistuksen asemakaavan alkuperäiset tavoitteena olleet pienehköt tarkistukset laajenivat näin ollen teollisuuden ja sataman välisten logistiikkatoimintojen parantamiselle.

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 ajoneuvoliitetyiskieltoa.
- 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 14. Asemakaavan muutosehdotus II.

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

Asemakaavan muutosehdotuksen II nähtävilläoloaikana 25.5.-24.6.2020 tai sen jälkeen on tullut seitsemän lausuntoa ja viisi muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastineista:

1. ELY-keskus 16.6.2020

Vaskiluodon sataman asemakaavaa koskevan päivitystarpeen (2014) jälkeen alueella on virinnyt uusia maankäyttöhankkeita, joista kaavamuutoksen valmisteluvaiheen ja ensimmäisen ehdotusvaiheen aikana ei ole ollut tietoa. Kaavan alkuperäisten ja uusien tavoitteiden yhdistäminen samaksi hankkeeksi voi olla osallisten vaikutusmahdollisuuksien kannalta haasteellista ja edellyttää kaavaselistuksesta erityistä tarkkuutta. Selostuksesta tulee ilmetä selkeästi alueen tilan kehittyminen hankkeen käynnistymisvaiheesta nykyhetkeen ja prosessin aikana tapahtuneet muutokset ja niiden syyt. Pitkittyneiden asemakaavahankkeiden osalta on usein tarkoituksenmukaisinta käynnistää prosessi uutena kaavahankkeena.

Asemakaavaehdotukseen ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset koskevat pitkälti Vaskiluodon osayleiskaavatyön sekä Vaskiluodon Smart Technology Hubin asemakaavan muutoksen edellyttämiä tarkistuksia alueen maankäyttöön eikä ELY-keskuksella ole varsinaisesti huomautettavaa niiden sisällöstä tai tavoitteista, jotka on selvitetty ko. hankkeiden yhteydessä.

Asemakaavaselistuksesta ei kuitenkaan riittävän selkeästi ilmene toimenpiteiden syyt, eivätkä alueen muut suunnitelmat. Selvitysten osalta voi pitää suurimpana puutteena alueen hulevesitarkastelun puuttumista. Vaikka selvitystä ei ole kaavan käynnistymisen aikana pidetty välttämättömänä se tulisi kaava-alueen laajuus ja maankäytön sisältö huomioiden liittää asemakaavan selvitysaineistoon ja huomioida tarvittaessa kaavamääräyksissä.

ELY-keskus esittää, että asemakaavaselistusta täydennetään seuraavilta osin:

- Pohjanmaan maakuntakaava 2040:n, Vaskiluodon osayleiskaavan ja Vaskiluodon Smart Technology Hubin vaiheet sekä niiden vaikutus kaavan sisältöön.
- Hulevesiselvitys osana selostusta tai erillisselvityksenä sekä sen mahdollisesti edellyttämät tarkistukset kaavamääräyksiin.
- Kuvaus ehdotusvaihe I (2014) ja II (2020) sisällöstä (mitkä muutokset perustuvat alkuperäisiin tavoitteisiin ja mitkä koskevat muuttunutta maankäyttöä).

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Kaavaselistuksen kohdassa 4.4.1 *Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet* on korvattu kuvaus Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 Pohjanmaan maakuntakaavalla 2040 ja Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 luonnoksen kuvaus koskien asemakaava-aluetta on lisätty. Kohtaan 4.1. *Asemakaavan suunnittelun tarve* on lisätty kuvaus Vaskiluodon Smart Technology Hubin ja Vaskiluodon osayleiskaavan vaikutuksesta Sa-

taman tarkistuksen asemakaavan sisältöön. Kohdassa 5.3.2 *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön* on käsitelty hulevesien hallintaa kaava-alueella. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty hulevesienkäsittelyä koskevia määräyksiä. Kuvaukset asemakaavan ehdotusvaiheiden 2014 ja 2020 sisältöjen eroavaisuuksista on lisätty kohtaan 4.5.5 *Asemakaavan muutosehdotus II*.

2. Väylävirasto 16.6.2020

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu nykyinen vartioimaton Sahakadun tasoristeys. Asemakaavaehdotuksessa on voimassa olevaan asemakaavaan nähden palautettu Sahakadun katualue nykyisen tasoristeuksen kohdalle. Sahakadun nykyinen tasoristeys ei täytä Väyläviraston tasoristeysä koskevia ohjeita eikä tasoristeystä pystytä nykyisellä sijainnillaan parantamaan täysin ohjeiden mukaiseksi. Vaskiluodon liikenneselvityksen (Sitowise Oy, 2018) yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja tasoristeuksen turvallisuuden parantamiseen mm. uusilla kaistajärjestelyillä ja turvalaitoksella. Vaskiluodon alueen kehittyessä ja tasoristeuksen ajoneuvoliikenteen liikennemäärien kasvaessa, tulee Sahakadun tasoristeys varustaa liikennevalo-ohjaukseen kytketyllä turvalaitoksella ja tasoristeuksen ympäristöön toteuttaa uudet kaistajärjestelyt. Väylävirasto ei lähtökohtaisesti osallistu uuden maankäytön johdosta tarvittavan tasoristeuksen investointikustannuksiin. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Asemakaavassa on tarkoitus pitää nykyinen Sahakatu paikallaan, koska siirrettäessä Sahakatu kaupungin suuntaan, pienentäisi Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 luonnoksessa esitetty asuin-kerrostalojen alue (AK). Eritasoristeuksen kaista- ja turvallisuusjärjestelyt tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa katusuunnittelussa.

3. Pohjanmaan pelastuslaitos 18.6.2020

Kasvavasta liikennemäärästä lisääntyvä onnettomuusriski huolettaa pelastusviranomaisia, varsinkin siitä näkökulmasta, että liikenneonnettomuuden osallisena on VAK-ajoneuvo (vaarallisten aineiden kuljetus). Vaarallisten aineiden tiekuljetusten onnettomuuksien määrä oli Suomessa vuosina 2013-2018 153 kpl (Traficom julkaisu 3/2019). Vaskiluodon VAK-liikenne lisääntynee muuttuneesta maankäytöstä johtuen merkittävästi ja onnettomuusriskin voidaan olettaa kasvavan. On huomioitava, että vaaraetäisyys onnettomuustilanteessa voi olla useita satoja metrejä (jopa kilometri) VAK-ajoneuvon ollessa osallisena liikenneonnettomuudessa. Tällöin on pelastustoimen tehtävä hoitaa vaara-alueella olevan väestön suojaväistö (evakuointi).

Teollisuusrakennusten korttelialueella (TY), Reininkadun vieressä, on ajoyhteys. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan ao. ajoyhteys tulee sopeutua myös pelastustieksi, jolla parannetaan pelastuslaitoksen mahdollisuutta saavuttaa alueita kahdesta suunnasta, pelastustoimenpiteitä ja suojaväistöä varten. Tarve tulee erityisesti kaava-alueen suuronnettomuusvaarallisista kohteista.

Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan konsultointivyöhykkeiden huomioiminen, on hyvä todeta vain ns. yleismääräyksenä kaavakartassa. Konsultointivyöhykettä koskevassa yleismääräyksessä tulee huomioida, että vyöhykkeen laajuus voi muuttua onnettomuusvaarallisen kohteen laajuuden muuttuessa.

Mikäli T-kem –alueelle on tulevaisuudessa tarkoitus sijoittaa LNG-terminaali (tai vastaava. Tieto GAIAn selvityksessä), tulee kaavan yleismääräyksiin lisätä nykyisten lämpösäteilyn onnettomuusvaikutusten huomioimiseen liittyvien määräysten lisäksi, määräyksiä painevaikutusten ja heitteiden onnettomuusvaikutusten huomioimiseen rakentamisessa ja toimintojen sijoituksessa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Konsultointivyöhykkeen huomioimista koskevaa kaavamääräystä tarkistetaan ja siirretään yleismääräyksiin. Yleismääräyksiin lisätään myös määräys mahdollisten onnettomuustilanteiden painevaikutusten ja heitteiden vaikutusten huomioimisesta rakentamisessa ja toimintojen sijoituksessa.

4. Pohjanmaan liitto 22.6.2020

Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Sataman tarkistuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, koska siinä tehtävillä tarkistukset ovat pieniä eikä niillä ole seudullista merkitystä. Lisäksi asemakaavan muutosehdotus on suu- relta osin Vaasan yleiskaavan 2030 mukainen. Pohjanmaan liitto haluaa kuitenkin tuoda esille seuraavia asioita:

- Maakuntavaltuuston hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava 2040 voitaisiin mainita kaavaselostuksessa.
- Suunnittelualueutta koskevissa kaavamääräyksissä ei ole yleiskaavan sk 1 –merkintä mukana.
- Vaasan yleiskaava 2030 on korvannut Vaskiluodon osayleiskaavan vuodelta 1987, joten se on tarpeeton.
- VL-merkintä tulisi korvata aluetta paremmin kuvaavalla merkinnällä EV.
- Onko ”Duo-ratikan” kääntösäde huomioitu mahdollisesti kahden raiteen yhdistämisessä?

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 *Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet* on korvattu kuvaus Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 Pohjanmaan maakuntakaavalla 2040. Samaan kappaleeseen on lisätty sk 1 –kaavamerkintä. Vaskiluodon osayleiskaavakartta vuodelta 1987 on poistettu tarpeettomana. Lähivirkistysalueelle on merkitty istutettavat puurivit, jonka välissä voi olla moottorikelkkareitti. Toteutuessaan mahdollisen Duo-raitiotien kääntösäde ulottuisi satama-alueen puolelle eikä tässä kaavassa suunnitella tarkemmin sataman sisäisiä toimintoja.

5. Yrjö Halmesmäki Oy ja Kilkanen Oy 22.6.2020

Kaavaehdotukseen on merkitty ajoyhteys Halmesmäen vuokrasopimuksen nojalla hallinnoiman alueen, osoitteessa Teollisuuskatu 2, ja Kilkaselle myönnetyn vuokra-alueen etelärajalle. Ajoyhteys-merkintä tulee poistaa molemmilta alueilta. Kumpikaan ei tarvitse ko. ajoyhteyttä. Pystysuoraan menevä ajoyhteys Reininkadulle riittää.

Halmesmäen ja Kilkasen välillä saattaa tulla sen tyyppistä yhteistyötä, että tonttien välinen kulku voi olla tarpeen. Osapuolet voivat kuitenkin neuvotella ja sopia asiasta keskenään ilman, että kaavaan laitetaan sellaisia merkintöjä, jotka rajoittavat rakentamista alueilla. Ajoyhteys kaavassa tonttien etelärajalla rajoittaisi rakentamista ja tonttien tehokasta käyttöä. Mahdollinen rakentaminen osittain rajaan kiinni ei hankaloita kummankaan mahdollista lastaamista junaan tai purkamista sieltä. Mikäli ajoyhteys välttämättä halutaan kaavaan, esimerkiksi hälytysajoneuvojen tai tilapäisen liikenneuuhkan purun vuoksi, se voidaan merkitä junaradan eteläpuolelle tai nykyiselle Rahtitielle, joka yhdistyy Moottorikatuun. Alueet ovat jo kaupungin hallussa, eikä ajoyhteys siellä rasittaisi yritysten toimintamahdollisuuksia ja rakentamista.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ajoyhteys on poistettu teollisuusrakennusten korttelialueen (TY) eteläosalla. Rakennusalueen raja on siirretty kuuden metrin etäisyydellä korttelin eteläreunasta.

6. Puolustusvoimien 2. Logistiikkarykmentti 22.6.2020

Puolustusvoimilla ei ole aiheeseen huomautettavaa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ei vaikutusta kaavaehdotukseen.

7. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) 22.6.2020

Kaavamuutoksia koskevalla alueella on kaksi Tukesin valvonnassa olevaa vaarallisia kemikaaleja varastoivaa kohdetta, North European Oil Trade Oy ja Oy Teboil Ab. Öljysataman alue on myös ns. vahvistettu varastoalue.

Tukes suosittelee, että kemikaalikohteiden onnettomuuksien vaikutusalueita tai konsultointivyöhykkeitä ei piirretä täsmällisesti kaavaan vaan onnettomuuksien vaikutukset huomioidaan yleisessä kaavamääräyksessä siten kuin asia on huomioitu vaarallisen säiliön suojavyöhykkeen osalta: ”Alueen rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa.” Tällä tavalla uusien toimintojen sijoittamisessa ja rakentamisessa voidaan huomioida viimeisin saatavilla oleva tieto onnettomuuksien vaikutuksista. Kemikaalikohteiden toiminta ja onnettomuusvaikutukset voivat muuttua.

Kaavamääräysten mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastuslaitokselta. Tukes ei näe tarpeelliseksi antaa rakentamisesta erillistä lausuntoa, jos vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien onnettomuusvaikutusten huomiointi on mainittu kaavamääräyksissä.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Kaavakartalle piirretyt konsultointivyöhykkeet poistetaan ja tarkennetaan niitä koskevia yleismääräyksiä.

8. Yrjö Halmesmäki Oy ja Yllin Talli Oy 23.6.2020

Kaavaehdotukseen on merkitty ajoyhteys Halmesmäen vuokrasopimuksen nojalla hallinnoiman alueen, osoitteessa Teollisuuskatu 2, etelärajalle. Ajoyhteys-

merkintä tulee poistaa. Kaava mahdollistaa Wärtsilän STH:n ja Halmesmäen välisen liikennöinnin pysyvänä ei-julkisena liikenteenä aitaamattomalla alueella Teollisuuskadulta Laivanvarustajankadulle ja aidatulle satama-alueelle, jolloin ko. ajoyhteys ei tarvita. Halmesmäki ei välttämättä tarvitse myöskään nykyistä väliaikaista radanylityspaikkaa, mikäli kaavaehdotuksen mukainen ajoyhteys satama-alueelle ja sitä kautta STH:lle toteutuu.

Halmesmäki on tietoinen, että Kilkanen Oy on tulossa naapuritontille ja Halmesmäen ja Kilkasen välillä saattaa tulla sen tyyppistä yhteistyötä, että tonttien välinen kulku voi olla tarpeen. Osapuolet voivat kuitenkin neuvotella ja sopia asiasta keskenään ilman, että kaavaan laitetaan sellaisia merkintöjä, jotka rajoittavat rakentamista alueilla.

Halmesmäen tarkoituksena on ollut laajentaa ja rakentaa Teollisuuskatu 2:n vuokrasopimuksen option mukaiselle alueelle etelärajalla maalaukseen liittyvä esikäsittelyhalli, josta on informoitu kaupunkia jo vuokrasopimusta tehtäessä. Ajoyhteys-merkintä kaavassa rajoittaisi rakentamista ja tontin tehokasta käyttöä.

Kaavan tulee mahdollistaa Halmesmäen hallinnoimille alueille Moottorikatu 16 ja Teollisuuskatu 2 esteetön mahdollisuus kuormata ja purkaa junien välityksellä tulevaa ja lähtevää rahtia. Lisäksi raideliikenne kummallekin alueelle suoraan halliin sisälle tulisi olla mahdollista toteuttaa. Ajoyhteys-merkintä estäisi tämän. Mikäli ajoyhteys välttämättä halutaan kaavaan, esimerkiksi hälytysajoneuvojen tai tilapäisen liikenneneruuhkan purun vuoksi, se voidaan merkitä junaradan eteläpuolelle tai nykyiselle Rahtitielle, joka yhdistyy Moottorikatuun. Alueet ovat jo kaupungin hallussa, eikä ajoyhteys siellä rasittaisi yritysten toimintamahdollisuuksia ja rakentamista.

Mikäli ajoyhteys kuitenkin tulee lopulliseen kaavaan ehdotuksen mukaisesti Halmesmäen alueen etelärajalle, Halmesmäki ei halua käyttää vuokrasopimuksen optioaluetta kokonaisuudessaan vaan neuvotella siitä uudelleen.

Osoitteessa Moottorikatu 13-15 on lisätty ajoneuvoliittymiskielto Moottorikadun varren satama-alueen (LS-1) rajaon. Tämä estää tontille pääsyn nykyisen liittymän kautta, joten ko. liittymiskielto tulee poistaa.

Osoitteessa Moottorikatu 16 on suojelumerkintä sr-5 rakennukselle. Rakennus on erittäin huonossa kunnossa eikä sen peruskorjaaminen ole mitenkään järkevää. Suojelumerkintä tulee poistaa.

Teollisuuskatu 2:n alueen länsipään merkitty puustoalue on poistettava kaavaehdotuksesta portin kohdalta satama-alueelle tultaessa, koska se rajoittaa rakentamista ja tontin tehokasta käyttöä. Rajalla olevat puut voidaan hyödyntää.

Kilkaselle myönnettyä alueelta on kaavaehdotukseen merkitty tie ja liittymä Reininkadulle suurjännitteen kohdalta. Mikäli kaavan mukainen tie rakennetaan, tulee huomioida, että tiestä on mahdollisuus tehdä liittymä Halmesmäen vuokra-alueelle (Teollisuuskatu 2).

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Ajoyhteys on poistettu teollisuusrakennusten korttelialueen (TY) eteläosalla. Rakennusalueen raja on siirretty kuuden metrin etäisyydellä korttelin eteläreunasta. Moottorikatu 13-15 varren liittymäkieltomerkin poistaminen ei ole mahdollista tässä asemakaavassa, koska kyseinen teollisuusrakennusten korttelialue (TY) ei kuulu kaava-alueeseen. Liittymäkiellon poistaminen ratkaistaan kyseistä korttelialuetta koskevassa asemakaavassa. Kaava-alueella sijaitsevien suojelurakennuskohdeiden osalta kaupunki teetti rakennusinventoinnin kolmen kaava-alueeseen kuuluvan suojellun rakennuksen osalta. Rakennusinventoinnin tuloksia käsiteltiin 24.11.2020 Vaasan sataman inventointikohteiden arvotustyöryhmässä, johon kuului Museoviraston, Pohjanmaan museon, ELY-keskuksen, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen edustajia. Nobel Standardin vahtituvalla oli rakennusinventoinnin mukaan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa, mutta sen korjaustarve katsottiin arvotustyöryhmässä olevan niin suuri, ettei sen suojelu ole tarkoituksenmukaista kyseisellä paikalla. Hirsirunkonsa puolesta rakennus on todennäköisesti siirrettävissä ja hyödynnettävissä muualla entisöinti tai korjausrakentamiskohteena. Koska rakennuksella on kuitenkin katsottu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa, tulee siirtomahdollisuus selvittää ennen suojelumerkin poistamista asemakaavassa. Vaskiluodon sataman alueelle on odotettavissa kaavamuutostarpeita jo lähivuosina, jolloin rakennus suojelumerkintöjen ajankohtaisuutta voidaan tarkastella uudestaan ja selvittää mm. Nobel Standardin vahtituvan siirtoa. Teollisuuskatu 2:n varrella olevan puuistutuksen on tarkoitus parantaa ympäristön viihtyisyyttä. Uuden laivan käyttöönoton jälkeen Teollisuuskadulla lisääntyy matkustajaliikenne ja henkilöautovirta kulkee jatkossa Teollisuuskadulla. Lisäksi Teollisuuskadun länsipuolella on rakennus suojelualue (SR), jonka miljöötä Teollisuuskadun molemmilla puolella olevat puurivit parantavat. Sisäänajo teollisuuskortteliin tulee tietysti mahdollista. Reininkadun suurjännitelinjan alta TY-kortteliin suunniteltu katuysteys teollisuusraidealueen (LRT) yli on tarkoitus palvella TY-korttelin kaikkia toimijoita.

9. Kilkanen Oy 24.6.2020

Kilkanen Oy:lle, osa Leinolat Groupia, on Vaasan kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2020 päätetty vuokrata Vaasan Vaskiluodosta noin 30 800 m²:n suuruinen alue 31.12.2050 asti. Alue kohdistuu määräalan kiinteistöistä 905-403-123-25 sekä määräalasta 905-403-132-2-M602. Yhtiön ja konsernin tarkoituksena on toteuttaa uudet tuotantotilat Vaskiluotoon, ensivaiheessa noin 3100 m²:n tuotantotilat sekä noin 450 m²:n toimisto- ja sosiaalitilat. Tausalla on mm. 27.4.2020 tapahtunut lohkokoneistuskeskuksen kauppa Wärtsilältä Kilkanen Oy:lle ja Leinolat Groupiin liittyminen fyysisesti osaksi Wärtsilän Vaskiluodon Smart Technology Hubin ympärille syntyvää ekosysteemiä. Toimivien yhteistyökumppanien läheinen sijainti ja sujuvat logistiset yhteydet ovat tärkeitä, jotta toimintaa voidaan yhdessä kehittää.

Vaskiluodon vanha paloasemarakennus sijoittuu Kilkanen Oy:n muodostettavan tontin ”keskelle”. Vaasan kaupunki on 15.6.2020 päättänyt lunastaa ko. rakennuksen nykyiseltä omistajalta ja sen käyttöoikeus luovutetaan Kilkanen Oy:lle maanvuokrasopimuksen mukana. Asemakaavaehdotuksessa ko. rakennus on esitetty edelleen suojeltavaksi merkinnällä sr-5, suojeltava rakennus. Kaavamerkinnoissa todetaan, että ko. rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Kilkanen Oy toteaa omana näkemyksenään, että suojelumerkintä sr-5 tulee poistaa asemakaavan tarkistuksessa. Rakennus sijoittuu Kilkanen Oy:n toimitilojen ja logistiikkapihan näkökulmasta olennaista haittaa tuottavana Reininkadulta tontille johtavan liittymän viereen ja Wärtsilän logistiikkatilojen suuntaan. Tontilla oleva sähkölinja ja sen tukipilarit vaikeuttavat myös osaltaan tontin käyttöä ja logistiikkatoimintojen suunnittelua. Rakennuksen poistuminen tuotantotilojen ”sisääntulosuunnasta” helpottaisi olennaisesti toimintojen suunnittelua ja toteutusta.

Rakennus on Vaasan kaupungin keväällä 2020 tilaaman kuntoarvion mukaan erittäin huonossa kunnossa. Rakennuksen kellarissa on vettä, minkä nousua yritetään estää uppopumpuilla. Vesikatto on kiireellisen uusimisen tarpeessa ja puuttuva aluskate ei suojaa kondenssilta. Rakennuslevyt ovat irtoilleet ja halkeilleet laajalti. Tuuletukset ovat puutteellisia sekä ylä- ja alapohjissa että julkisivuissa. Sokkelissa on halkeamia. Puuttuva ulkopuolinen vedeneriste ja salaojitus aiheuttavat rakenteisiin kosteusrasitusta. Rakennuksen hirsiseinät on pinnoitettu rakennuslevyllä, eikä alareunassa ole tuuletusrakoa. Näkemyksemme mukaan rakennuksen korjaaminen esim. toimisto- tai sosiaalikäyttöön ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista, eikä yhtiössä tunnisteta nykykunnossakaan kohteelle käyttötarkoitusta.

Huonokuntoisen ja edelleen taantuvan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen sijoittuminen korkean (>12m) tuotantotilan välittömään läheisyyteen (etäisyys seinästä noin 15-20 m) ja keskelle logistiikkapihaa ei antane rakennuksen ja alueen historialle sitä kuvaa, mitä rakennuksen suojelulla on tavoiteltu. Toivomme, että Vaasan kaupunki yhdessä museoviranomaisten kanssa voisivat arvioida rakennuksen suojelumerkintää myös tästä näkökulmasta.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Uudet teollisuusrakennukset ja niihin liittyvät logistiikkatoiminnot tulee lähtökohtaisesti suunnitella niin, että mää räalaa halkova suurjännitelinja ja suojeltu entinen paloasemarakennus huomioidaan annettuina reunaehtoina tontin käytössä. Kaava-alueella sijaitsevien suojelurakennuskohteiden osalta kaupunki teetti rakennusinventoinnin kolmen kaava-alueeseen kuuluvan suojellun rakennuksen osalta. Rakennusinventoinnin tuloksia käsiteltiin 24.11.2020 Vaasan sataman inventointikohteiden arvotustyöryhmässä, johon kuului Museoviraston, Pohjanmaan museon, ELY-keskuksen, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen edustajia. Vaskiluodon entisellä paloasemalla on rakennusinventoinnissa katsottu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa. Maisemallista arvoa ei enää ole muuttuneen ympäristön vuoksi. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella on arvioitu, että rakennus vaatii huomattavia investointeja sen kuntoon saattamiseksi, mikäli tavoitteena on saada rakennus täysin kuntoon. Olemassa oleva suurjännitelinja estää uuden rakennuksen rakentamisen entisen paloaseman paikalle ja siksi arvotustyöryhmän mukaan olemassa olevan ja kaavassa olevan tilanteen huomioiminen on olennaista toteutuksessa. Rakennusta voidaan hyödyntää varastona, taukotilana tms. Arvotustyöryhmä päätyi esittämään rakennuksen suojelumerkinnäksi nykyistä sr-5 –merkintää.

10. Henkilö A 24.6.2020

Haluaisimme säilyttää Vaskiluodon entisen aseman korttelin idänpuoleisen rajan entisellään noin 6 metriä rakennuksesta, ehdotuksessa olevan noin kolmen metrin sijaan. Näin tavaramakasiinin käyttöä voidaan jatkaa edelleen ja näin tarvittava kulkuyhteys makasiiniin säilyy itäpuolelta. Pysäköinti tulisi mahdollistaa itäpuolelle niin, että autot saadaan pysäköityä itä-länsi suuntaisesti.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Rakennussuojelualueen (SR) itäpuolen rajan siirtoa kolmella metrillä voidaan tutkia. Rajan siirron edellytyksenä kuitenkin on, että ajoneuvoyhteys viereisen teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY) turvataan.

11. Pohjanmaan museo 24.6.2020

Asemakaavan muutos on ollut vireillä vuodesta 2013 lähtien ja edellinen kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuonna 2014. Kaavamuutoksen tarkoituksena oli alun perin tarkistaa kortteli- ja tonttinumerot sekä tehdä sitova tonttijako. Kaavaprosessin aikana ilmeni tarve laajentaa sataman aluetta LS siten, että kaava mahdollistaisi ja turvaisi paremmin satamatoimintojen laajentamisen ja raskaiden kappaleiden siirron teollisuusalueilta satamaan laivattavaksi ja raitteilla kuljetettavaksi. Tavoitteiden perusteella asemakaavan työstämistä on jatkettu. Pohjanmaan museo ei ole ollut osallisena aiemmissa kaavan vaiheissa.

Suunnittelualueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö *RKY Vaskiluodon rautatieasema-alue*. Asema-alue ja Vaskiluodon asema, asemapäällikön talo, kellari, sauna ja talousrakennus on suojeltu Rakennussuojelulailla. Alueella sijaitseva entinen tullipäällikön asuinrakennus ja talousrakennus, on suojeltu Rautatiesopimuksella vuonna 1998. Rautatiesopimuksen suojelun piiriin on kuulunut koko asema-alue. Lisäksi rautatieaseman alue on Vaasan yleiskaavassa huomioitu aluemerkinä *sk-1 Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokas alue*.

Asemakaavaehdotuksessa on tehty tarkistuksia satama-alueen rajoihin muuttamalla Laivanvarustajankadun liike- ja toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialueet satama-alueeksi LS. Samoin on muutettu Reininkadulta liike- ja toimistorakennusten kortteleita, Rahtitie ja sen viereinen pysäköintialue sekä Moottorikadun teollisuusrakennusten, toimitilarakennusten sekä autopaikkojen korttelialueet satama-alueeksi LS-1. Suunnittelualueella on tarkistettu kulkuyhteyksiä ja raidealueiden rajoja ja lisäksi tarkistettu joidenkin korttelien rakennusoikeuksia nostamalla tehokkuuslukuja. Rautatieaseman ja asema-alueen korttelialue on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa aluevarausmerkinnällä SR. Asemakaavaehdotuksessa on SR-korttelialueita pienennetty ja rautatieaseman edestä poistettu voimassa olevassa asemakaavassa esitetty torialue. Asemakaavaehdotuksessa säilytetään alueen voimassaolevan asemakaavan suojelumerkinnot, lukuun ottamatta tullipäällikön asuinrakennuksen ja talousrakennuksen suojelumerkinnot muuttamista merkinnästä sr-5 merkintään srs rakennussuojelulain perusteella suojeltu rakennus.

Pohjanmaan museo toteaa, että kaavan lähtötiedoista puuttuu suunnittelualueella sijaitseva valtakunnallisesti arvokas ja rakennussuojelulailla suojeltu Vaskiluodon asema-alue. Kaavan vaikutusten arviointi on jäänyt puutteelliseksi.

si erityisesti valtakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden, mutta myös muiden arvokkaiden ja suojeltujen kohteiden kannalta.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty asema-alueen yhteydessä olevan katu-alueen/torialuevarauksen muuttamista satama-alueeksi samalla leventäen aluevarausta aseman asuinrakennusten tonttialueelle eli asemapuistoon. Museo huomauttaa, että aluevarauksen suurentaminen nykyistä katualuetta levittämällä, leikkaa asemapuistosta kohtuullisen suuren alueen puustoi-neen. Asemapuistot ovat merkittävä osa asema-alueita ja puistojen säilyttä-minen on merkityksellistä asema-alueiden suojelun ja säilyttämisen kannalta. Vaskiluodossa on jo asemarakennus joutunut hieman irralleen asemapuistos-ta, joten alueella on enemmän tarvetta yhteyden vahvistamiseen kuin erilli-syyden lisäämiseen.

Museo toteaa, että asema-alueen arvoja on huomioitu asemakaavaehdotuk-sessa aluevarausmerkinnällä *SR Rakennussuojelualue*, mutta aluevaraus ei ka-ta rakennussuojelualueita eikä RKY-alueita kokonaisuudessaan. Museo kat-soo, että korttelialueen rajausta tulee tarkistaa ja aluevaraukseen tulee lisätä ohjaavia kaavamääräyksiä. Kaavamääräyksessä on hyvä ottaa kantaa myös alueen puuston ja muiden istutusten säilyttämiseen ja uudistamiseen sekä ai-tojen rakentamiseen. Vaihtoehtoisesti rakennussuojelualue ja RKY-alue voi-daan merkitä myös aluemerkinällä, johon tulee liittää riittävästi ohjaavat kaavamääräykset. Tätä kautta voidaan asemakaavassa paremmin huomioida aseman rakennussuojelualue sekä RKY-alue ja sovittaa lähiympäristön kehit-täminen ja toiminnot paremmin yhteen.

Museo toteaa lisäksi, että ns. tullipäällikön asuinrakennuksen ja piharaken-nuksen suojelumerkintä tulee palauttaa merkinnäksi sr-5, koska rakennukset on suojeltu rautatiesopimuksella, mutta ei Rakennussuojelulailla. Pohjanmaan museo toteaa, että kaavaehdotuksessa on huomioitu suunnittelualueella si-jaitsevien muiden arvokkaiden kohteiden arvot ja säilytetty niiden suojelu-merkinnät. Alueen vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä ei ole huomautettavaa.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Kaavaselostukseen on lisätty kohta *3.1.3 Rakennussuojelu*, jossa on maininta valtakunnallisesti arvokkaasta ja ra-kennussuojelulailla suojellusta Vaskiluodon asema-alueesta. Kaavan vaikutus-ten arviointia on täydennetty kohdassa *5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympä-ristöön*. Asemakaavaehdotuksessa asemapuistosta katualueeksi otettu alue on pieni ja se tarvitaan satamaan johtavan Teollisuuskadun parantamiseksi myös kevyelle liikenteelle. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä (sk-1). Tässä määräyksessä tarkennetaan puuston ja istutusten säilyttämistä sekä Teollisuuskadun paran-tamiselle asetettavia vaatimuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriym-päristöön. Entisen tullipäällikön asuintalon ja piharakennuksen suojelumerkin-tä on muutettu merkinnälle sr-3, joka todettiin kaava-alueita koskevien suojel-tavien rakennusten arvotustöryhmässä 24.11.2020.

12. Wärtsilä Finland Oy 24.6.2020

Wärtsilä Finland Oy haluaa tuoda esiin muutaman asian Vaasan sataman tar-kistusta koskevaan asemakaavaan ak1045. Rakennutamme parhaillaan Vaski-luotoon uutta tutkimus-, tuotekehitys- ja tuotantokeskusta Smart Technology

Hubia sekä siihen liittyvää logistiikkakeskusta. Samalla Vaskiluotoon rakentuu uniikki ekosysteemi, jossa voimme tutkia, kehittää ja pilotoida tuotteita sekä ratkaisuja yhdessä eri toimijoiden kanssa.

Wärtsilä haluaa turvata Vaskiluotoon rakentuvan ekosysteemin toimintaedellytykset sekä alueella jo toimivien yritysten laajentumismahdollisuudet. Siksi toteamme omana näkemyksenämme, että asemakaava-alueella ak1045 ekosysteeminen kehittymisen kannalta haasteellisesti sijaitsevien, suojelumerkinnällä olevien rakennusten tarpeellisuutta tulisi tarkastella kriittisesti.

Näkemyksemme mukaan myös asemakaava-alueen teollisuusalueen eteläreunassa Halmesmäen tontin kohdalla oleva tilapäinen junaradan ylityspaikka tulisi siirtää idemmäksi Kilkasen käyttöön suunnitteilla olevan tontin suuntaan siten, että molemmat yritykset pystyvät liikkumaan alueella sujuvasti ja heillä olisi yhtäläiset logistiset toimintamahdollisuudet. Samalla alueelle kaavailtu teollisuustielinja voitaisiin poistaa kaavasta, jotta mahdollistamme laajennusrakentamisen alueella. Olemme käyneet asiasta keskusteluita molempien yritysten kanssa ja he suhtautuvat asiaan myönteisesti.

Vastine / vaikutus kaavaehdotukseen: Kaava-alueella sijaitsevien suojelurakennuskohteiden osalta kaupunki teetti rakennusinventoinnin kolmen kaava-alueeseen kuuluvan suojellun rakennuksen osalta. Rakennusinventoinnin tuloksia käsiteltiin 24.11.2020 Vaasan sataman inventointikohteiden arvotustyöryhmässä, johon kuului Museoviraston, Pohjanmaan museon, ELY-keskuksen, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen edustajia. Vaskiluodon entisellä paloasemalla on rakennusinventoinnissa katsottu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa. Nobel Standardin vahtituvalla oli rakennusinventoinnin mukaan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa, mutta sen korjaustarve katsottiin arvotustyöryhmässä olevan niin suuri, ettei sen suojelu ole tarkoituksenmukaista kyseisellä paikalla. Hirsirunkonsa puolesta rakennus on todennäköisesti siirrettävissä ja hyödynnettävissä muualla entisöinti tai korjausrakentamiskohteena. Koska rakennuksella on kuitenkin katsottu olevan rakennushistoriallista ja historiallista arvoa, tulee siirtomahdollisuus selvittää ennen suojelumerkinnän poistamista asemakaavassa. Vaskiluodon sataman alueelle on odotettavissa kaavamuuostotarpeita jo lähivuosina, jolloin rakennussuojelumerkintöjen ajankohtaisuutta voidaan tarkastella uudestaan ja selvittää mm. Nobel Standardin vahtituvan siirtoa. Uudet teollisuusrakennukset ja niihin liittyvät logistiikkatoiminnot tulee lähtökohtaisesti suunnitella niin, että suojellut rakennukset huomioidaan annettuina reunaehtoina tontin käytössä. Suojelumerkintä velvoittaa rakennuksen omistajan pitämään rakennuksen kunnossa. Asemakaava ei ota kantaa siihen, mistä kohdasta teollisuusaluetta eteläinen rautatie voidaan ylittää. Ylityspaikan kohdasta päättää viime kädessä radan omistaja, joka tällä hetkellä on Väylävirasto. Ajoyhteys on poistettu teollisuusrakennusten korttelialueen (TY) eteläosalla. Rakennusalueen raja on siirretty kuuden metrin etäisyydellä korttelin eteläreunasta.

4.5.7 Julkisen nähtävillöaloajan jälkeen tehdyt muutokset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Moottorikelkkailureitti-merkintä on poistettu kaavakartalta tarpeettomana.
- Reininkadun varrella oleville LS-1 –alueille on lisätty liittymäkielto-merkintää.
- T/kem-alueelta on poistettu www-merkintä tarpeettomana.
- Yleismääräyksiin on lisätty seuraava teksti: ”Kulkuyhteys rakennussuojelu-alueille tulee olla satama-alueen kautta.”
- Yleismääräyksiin on lisätty seuraava teksti: ”Kaava-alue sijaitsee Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määräämillä konsultointivöhykkeillä, jolla tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta. 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 seuraus-analyyseissä määritetyn paineen vuoksi sirpaloidu ja aiheuta vaaraa ihmisille.”
- Yleismääräyksiin on lisätty seuraava teksti: ”Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytyskaivannot ja –säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/200 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen kautta sadevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.”
- Kaavakartalle piirretyt konsultointivöhykkeet on poistettu.
- Teollisuuskadun ja eteläisen rautatiealueen väliin jäävän rakennussuojelu-alueen (SR) itäpuolen rajaa on siirretty kolmella metrillä idän suuntaan.
- Ajoyhteys on poistettu teollisuusrakennusten korttelialueen (TY) eteläosalla. Rakennusalueen raja on siirretty kuuden metrin etäisyydellä korttelin eteläreunasta.
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä (sk-1). Määräys kuuluu seuraavasti: ”Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Puita ja istutuksia uusittaessa tulee huomioida kulttuuriympäristön puistomaisen luonteen säilyminen. Teollisuuskadun pinta aseman kohdalla tulee kivetä ja suunnitella visuaalisesti niin, että asemarakenne liittyy rakennettuun kulttuuriympäristöön. Ennen alueeseen kuuluvan Teollisuuskadun katusuunnitelman hyväksymistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.”
- Entisen tullipäällikön asuintalon ja piharakennuksen suojelumerkintä on muutettu merkinnälle sr-3.
- Kaavamääräyksiin on lisätty rakennussuojelumääräys sr-3. Määräys kuuluu seuraavasti: ”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvitse sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toi-

menpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Kohteiden ulkoasua tai suojeltavia sisätiloja koskevista rakennustoimenpiteistä tulee ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä pyytää museoviranomaisen lausunto.”

Kaavaselistusta on täydennetty seuraavasti:

- Kaavaselistuksen kohdassa 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet on korvattu kuvaus Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030 Pohjanmaan maakuntakaavalla 2040. Samaan kappaleeseen on lisätty sk-1 – kaavamerkintä.
- Vaskiluodon osayleiskaavakartta vuodelta 1987 on poistettu tarpeettomana.
- Kaavaselistukseen on lisätty kohta 3.1.3 *Rakennussuojelu*, jossa on maininta valtakunnallisesti arvokkaasta ja rakennussuojelulla suojellusta Vaskiluodon asema-alueesta.
- Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty kohdassa 5.3.1 *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*.
- Kohtaan 5.3.2 *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön* on lisätty hu-
levesien hallintaa koskeva täydennys.

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 15. 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 16. Reininkadun ja Teollisuuskadun risteys.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella Pyritään helpottamaan sataman rahti- ja matkustajaliikennettä Reininkadulla ja Teollisuuskadulla. Lisäksi pyritään varmistamaan suurten kappaleiden siirtäminen teollisuusalueiden ja sataman välillä. Asemakaavan toteuttaminen näkyy Reininkadulla satamaan menevien kaistajärjestelyjen uusimisena ja teollisuusrakennusten korttelialueiden rakentumisella tehdas- ja varastorakennuksista. Sataman logistiikka-alueilla (LS-1) voidaan varastoida tuonti- ja vientimateriaalia sekä rakentaa esim. varastoja logistisia toimintoja varten. Vaskiluodon entinen paloasemarakennus ja Nobel Standardin vahtitupa jäävät teollisuus- ja sataman logistiikka-alueelle, jolloin niiden

käyttöön ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota suojeluarvojen säilymiseksi.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

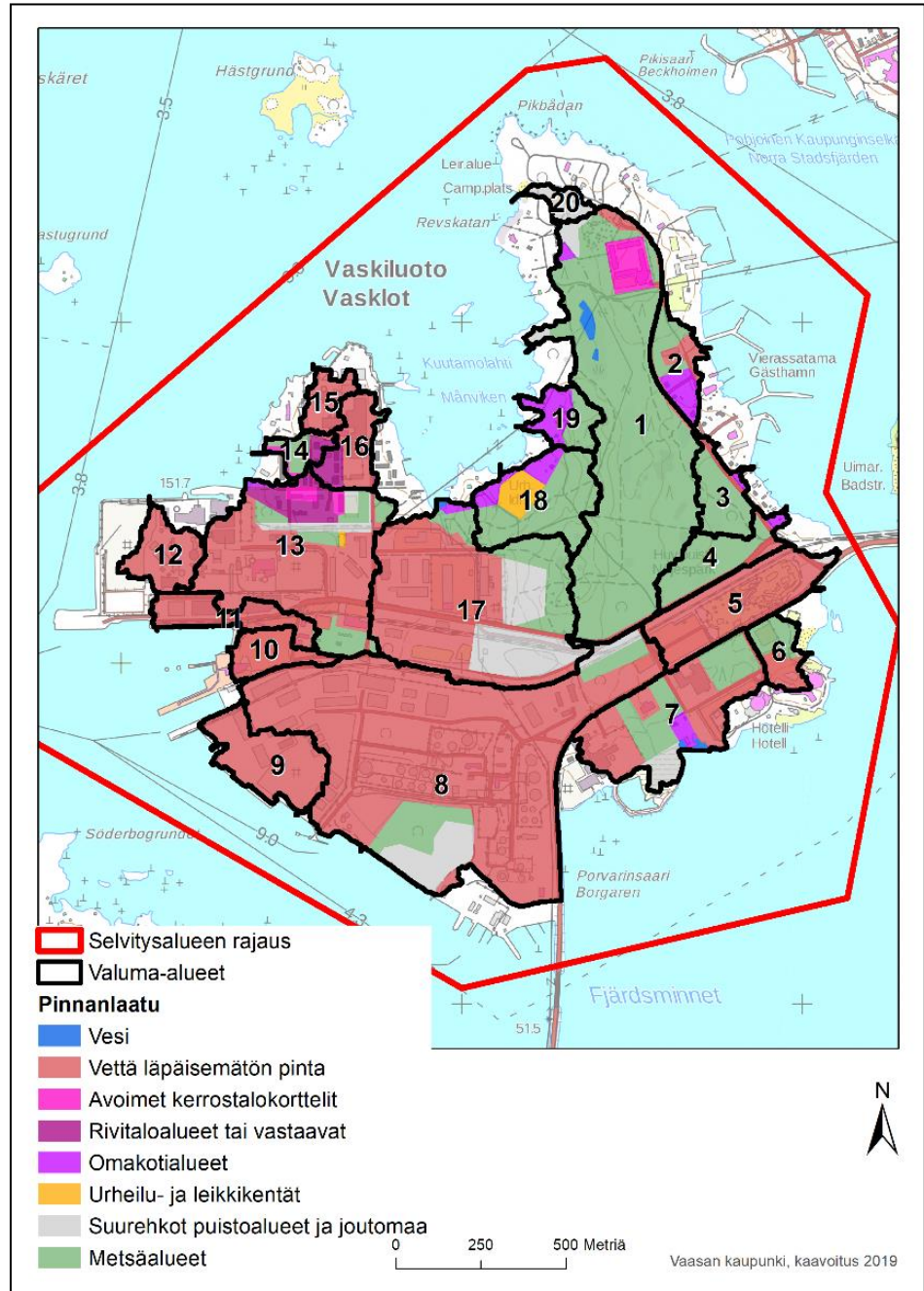
Asemakaavan muutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Rautatiealueiden väliin jäävä alue on nykyisellään jo teollisuusrakennusten korttelialuetta. Teollisuusrakennusten alta joudutaan poistamaan alle hehtaarin kokoinen puustotalue.



Kuva 17. Teollisuusrakennusten korttelialue sekametsää.

Vaskiluodon osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty koko Vaskiluotoa koskeva hulevesiselvitys 18.3.2019. Hulevesiselvityksessä on määriteltä myös suunnittelalueen valuma-alueet, valumasuunnat, valumakertoimet, purkupisteet sekä olemassa oleva kaupungin hulevesiverkoston sijainti. Lisäksi alueelta on tehty analyysi pinnanlaaduista.

Selvityksestä käy ilmi, että suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee valuma-alue 8 ja 17 alueilla. Nämä alueet ovat pääosin pinnanlaadultaan vettä läpäisemätöntä, jolloin hulevesien hallintaan kiinteistöillä ja rakentamattomilla alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueiden hulevedet purkautuvat pintavaluntana, avo-ojissa sekä hulevesiputkistoja pitkin mereen. Hulevesiratkaisut ovat haasteellisia näillä alueilla kovien pintojen määrän vuoksi, jos suunnitellaan lisärakentamista. Ensisijaisesti hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä tai lisätä viivyttävää kapasiteettia alueelle. Jos viivyttäminen on alueella mahdotonta, niin viimeisenä ratkaisuna hulevedet voidaan ohjata hulevesiverkostoon.



Kuva 18. Suunnittelualue sijaitsee pääosin valuma-alueilla 8 ja 17.

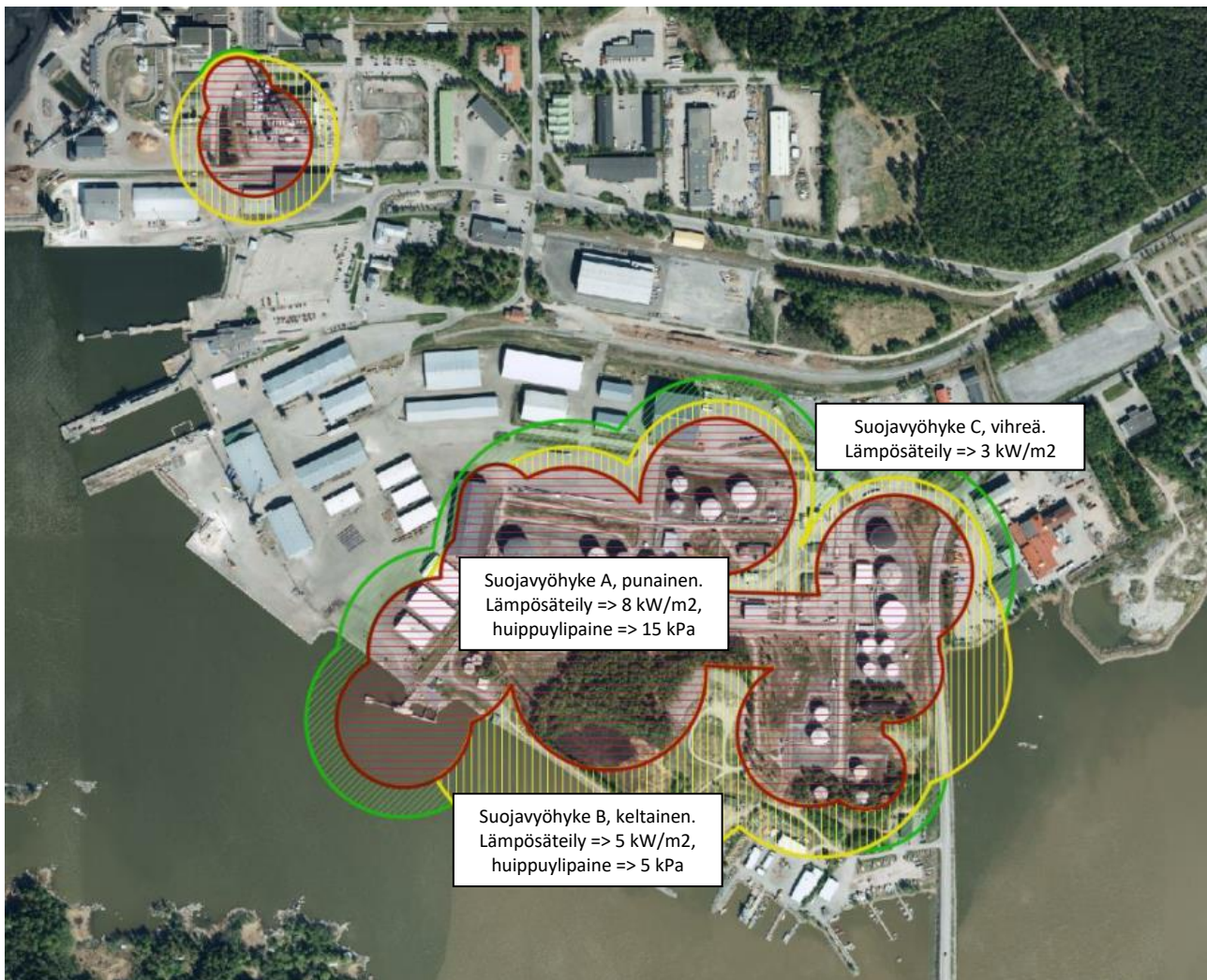
Alueella tulee olla asianmukaiset hiekan- ja öljynerotusjärjestelmät hulevesien puhdistamiseen. Suunnittelualueella suositellaan käytettäväksi esimerkiksi viivytys- tai suodatusaltaita, joilla pyritään viivyttämään hulevesiä sekä poistamaan niistä kiintoainetta ja epäpuhtauksia ennen niiden purkua mereen. Asemakaavamääräyksillä määritellään tarkemmat ohjeet hulevesien käsitteilyyn. Viivytysratkaisut sekä niiden sijainti ja mitoitus ratkaistaan asemakaavaa toteuttavassa teknisessä suunnittelussa.

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 kemikaalivirasto 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 19. 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 kehittämiselle.

LIITTEET

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Kvarteretsområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
- T/kem** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/pilaa ssa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
Kvarteretsområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras.
- VL** Lähivirkistalue.
Område för närläkreation.
- LS** Satama-alue.
Hamnområde.
- LS-1** Satama-alue, logistiikka.
Rakennukset tulee rakentaa kadunpuoleisilta sivuilta rakennusalan rajan kiinni. Kadunpuoleiset julkisivut tulee rakentaa vähintään kahdeksan metrin korkeaksi ja ikkuna-aukoituksen tulee olla pääasiassa pystysuuntaista.
Hamnområde, logistik.
Vid sidorna mot gatan bör byggnaderna tangera byggnadstans gräns. Fasaderna mot gatan bör vara minst åtta meter höga och fönsteröppningarna bör huvudsakligen vara vertikala.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.
- LR** Rautatiealue.
Järnvägsområde.
- LRT** Teollisuusaidalue.
Industriparområde.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.
Kvarteretsområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
- SR** Rakennussuojelualue.
Byggnadsskyddsområde.
- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kaupunginosan raja.**
Stadsdelsgräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja.**
Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**
Riktigivande gräns för område eller del av område.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.**
Riktigivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
- Ristimerkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Kaupunginosan numero.**
Stadsdelsnummer.
- Korttelin numero.**
Kvarternummer.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmän område.
- Rakennuskeus kerrosalaneliömetreinä.**
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan tillåtna våningsytan för byggnade på tomten och tomtens yta.
- Rakennusala.**
Byggnadsyta.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**
Pilen anger den sida av byggnadstans som byggnaden skall tangera.
- Istutettava alueen osa.**
Områdesdel som ska planteras.
- Istutettava puuri.**
Trädslag som bör planteras.
- Katu.**
Gata.
- Katuaukio/tori.**
Öppen plats/torg.
- Ajoyhteys.**
Körförbindelse.
- Johtoa varten varattu alueen osa.**
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data
- Ajoneuvoliittymän liikemääräinen sijainti.**
Ungerfärligt läge för utfart.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 1ap/50 k-m2
- Toimistorakennusten korttelialue (KT) 1ap/50 k-m2 (K) ja 1ap/100 k-m2 (TY)
- Teollisuusrakennusten korttelialue (TY) 1ap/100 k-m2

Minimialt bilplatser:
- Kvarteretsområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) 1bp/50 m2-vy
- Kvarteretsområde för verksamhetsbyggnader (KT) 1bp/50 m2-vy och 1bp/100 m2-vy (TY)
- Kvarteretsområde för industribyggnader (TY) 1bp/100 m2-vy

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

Rakennussuojelun nojalla suojeltu rakennus.
Sen korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Byggnad som har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen. I skyddsbeslutet finns bestämmelser om reparations- och ändringsarbeten.

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarve sen rakennustaiteellista tai kultuurihistoriallista arvoa tai tyylä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjauksidien yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyylin sopivalla tavalla. Kohdiden ulkoisuus tai suojeltavia sisätiloja koskevista rakennustoimenpiteistä tulee ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä pyytää museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektonisk och kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om det i byggnaden tidigare har vidtagits åtgärder som strider mot detta mål, ska byggnaden i samband med reparationsarbetena såvitt möjligt istandsättas på ett sätt som är anpassat till byggnadens stil. Om byggnadsåtgärder som gäller objektens exterior eller inomhusrytmen som ska skyddas ska innan bygg- eller åtgärdsföreläggelse beviljas inbegäras musemyndighetens utlåtande.

Suojeltava rakennus. Kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Byggnad som ska skyddas. En kulturhistoriskt värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Framför allt vid fasadrenovering bör de ursprungliga materialen eller motsvarande användas.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktigivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Puita ja istutuksia uusittaessa tulee huomioida kulttuuriympäristön puustonaisen luonteen säilyminen. Teollisuuskaadan pinta asennat kohdalla tulee kiivetä ja suunnitella visuaalisesti niin, että asemarakennus liittyy rakennettuun kulttuuriympäristöön. Ennen alueeseen kuuluvan Teollisuuskaadan katusuunnitelman hyväksymistä on pyydetävä lausunto museoviranomaiselta.

Byggt kulturmiljö av riksintresse. Vid förnyandet av träd och planteringar ska bevarandet av kulturmiljöns parkliknande karaktär beaktas. Vid stationen ska Industriegatan stengäggas och planeras visuellt så att stationsbyggnaden smälter in i den byggda kulturmiljön. Innan gatuplanen för Industriegatan, som ingår i området, godkänns ska utlåtande begäras av musemyndigheten.

Tämän asemakaavan alueella oleville tontille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomtar på detta detaljplanområdet skall en separat bindande tomtindelning göras.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Rakennukset, joissa työskennellään pysyvästi, tulee sijoittaa vähintään 150 metrin etäisyydelle säiliöiden välittömän reunasta.
Rakennettaessa öljysäiliöiden lämpösuojelualueen sisälle tulee ensin neuvotella paikallisen pelastusviranomaisen kanssa. Lämpösuojelualueen sisälle rakennettavien rakennusten ulkoisessa- ja kattojen pinnoina tulee pääosin käyttää palamatonta rakennustuotetta siten, että ne suojaavat rakennuksia syytymästä.

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

Ennen alueella tehtäviä täyttö- ja muita vesirakennustöitä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.

Kulkuyhteys rakennussuojelualueille tulee olla satama-alueen kautta.

Tonttien hulevedet tulee viivytää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden (maanalaisten viivytyskaivot ja -saliot, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m3 /200 m2 läpäsäätämättä pintaa kohti. Pinta- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa ojiin- tai tiekanavoihin. Hulevesien suodatuksen kautta sadevesiemiäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Rakennushankkeeseen liittyvään tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.

Kaava-alue sijoittaa Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määräämillä konsultointivaihtokkeilla, jolla tapahtuvasta merkittävistä rakentamisesta on pyydetävä lausunto Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuusilmoitusten lämpösuojelun sekä paneelivakuutusten ja heitteiden huomiointiin toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa. Vaara-alueen sisälle sijoitettavien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää sellaisia rakennusmateriaaleja, jotka eivät seurausanalyysissä määritetyn paineen vuoksi sirpaloitu ja aiheuta vaaraa ihmisille.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Byggnader, där arbete utförs permanent, ska placeras på minst 150 meters avstånd från kanten på det inväslade området kring järnvägsstationerna.
Vid byggande inom omlastningsområdena ska förhandlingar först föras med den lokala räddningstjänsten. På byggnader som upptogs inom värmevärmingsområdet ska som ytmaterial på ytterväggar och tak huvudsakligen användas oantändliga byggprodukter så att de skyddar byggnaderna från att antändas.

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

Innan jordflytnads- eller andra vattenbyggnadsarbeten utförs på områden, bör kontakt tas med museimyndigheten för att man ska kunna bedöma om museiverket bör göra en undervattensinventering.

Förbindelsen till byggnadsskyddsområdena bör gå via hamnområdet.

Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. De fördröjande konstruktionsområdena (underjordiska fördröjningschack och -bottlar, filterbänkar, fördröjnings- och infiltreringsanordningar) volym bör vara minst 1 m3 / 200 m2 oegonomsläpplig yta. Gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak bör ledas via oje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Grönakt kan användas vid dagvattenfördröjningen. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

Planområdet ligger inom konsuleringszoner som fastställs av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes. Vid betänkande byggnadsverksamhet i området ska utlåtande begäras från Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningstjänsten. Vid byggande på området bör man utöver gällande författningar följa Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om bekämpning av värmevärmings- och tryckverkningar och kassstycken i samband med olyckor vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen. I fasaderna på de byggnader som placeras innanför farområdet bör sådana byggmaterial användas som inte sprittas och medför fara för människor på grund av tryck som angivits i följandanalysen.



ASEMAKAAVAN MUUTOS

12. kaupunginosa
liike- ja toimistorakennusten-, toimistorakennusten-, teollisuusrakennusten-, teollisuus- ja varastorakennusten, autopaikkojen-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue rakennussuojelualue, teollisuusaidalue satama-alue, yleinen pysäköintialue, katualue 13. kaupunginosa
liike- ja toimistorakennusten-, toimistorakennusten- ja teollisuusrakennusten korttelialue rakennussuojelualue, teollisuusaidalue rautatiealue, satama-alue, katualue

DETALJPLANEÄNDRING

12 stadsdelen
kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader, verksamhetsbyggnader, industribyggnader-, industri- och lagerbyggnader, bilplatser, byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning
byggnadsskyddsområde, industriparområde, hamnområde område för allmän parkering, gatuumråde 13 stadsdelen
kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader, verksamhetsbyggnader och industribyggnader byggnadsskyddsområde, industriparområde järnvägsområde, hamnområde, gatuumråde

KÄSITELTY BEHANDLINGAR		KAAVOITUS PLANLÄGGNING	
Vireilleluoto / Aktuell	03.08.2019	Kaava- ja suunnittelun	1045
Vahvistuksen kulu	MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet	15.04.2021	
Suunnittelujärjestelmä / Planeringssektion	06.05.2014	1/2000	
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmän påseende	09.06.2014	J-M-L	
Suunnittelujärjestelmä / Planeringssektion	12.05.2020	BVI	
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmän påseende	25.05.2020	01.04.2021	
Kaupunginhallitus / Stadsfullmäktige	03.05.2021	Ändring	01.04.2021
Päättäjien voimaantulusta ilmoittaminen MRL § 200	18.06.2021		

Kosken kaupungin rekisteritoimialueella
Bevör stadsens registerföringsområde
Kaavotuksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningsens baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskartan.
Vaasa 17.04.2020 Vs. kiinteistönsinööri
Vasa 17.04.2020 Tf. fastighetsingenjör
Perttu Lähijärvi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	21.06.2021
Kaavan nimi	Satama tarkistus		
Hyväksymispvm	03.05.2021	Ehdotuspvm	25.05.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.09.2013
Hyväksymispykälä	30	Kunnan kaavatunnus	1045
Generoitu kaavatunnus	905V030521A30		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	50,2842	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	50,2842

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	50,2842	100,0	102902	0,20	0,0000	2468
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-4,2446	-32267
T yhteensä	33,1040	65,8	63050	0,19	-2,1727	-4227
V yhteensä	0,1014	0,2			0,1014	
R yhteensä						
L yhteensä	15,8433	31,5	37962	0,24	6,4202	37962
E yhteensä	0,2521	0,5	1000	0,40		1000
S yhteensä	0,9834	2,0	890	0,09	-0,1043	
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	11	1946		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	50,2842	100,0	102902	0,20	0,0000	2468
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-4,2446	-32267
K					-2,3692	-22890
KTY					-1,8754	-9377
T yhteensä	33,1040	65,8	63050	0,19	-2,1727	-4227
TY	7,3071	22,1	37253	0,51	-2,1727	-4227
T/kem	25,7969	77,9	25797	0,10		
V yhteensä	0,1014	0,2			0,1014	
VL	0,1014	100,0			0,1014	
R yhteensä						
L yhteensä	15,8433	31,5	37962	0,24	6,4202	37962
Kadut	3,5857	22,6			-1,0045	
Katuauk./torit	0,2880	1,8			-0,2364	
LR	1,3204	8,3			1,3204	
LS	2,0467	12,9	5131	0,25	2,0467	5131
LP	0,3610	2,3			-0,3679	
LPA					-0,9093	
LRT	1,1111	7,0			-1,5592	
LS-1	7,1304	45,0	32831	0,46	7,1304	32831
E yhteensä	0,2521	0,5	1000	0,40		1000
ET	0,2521	100,0	1000	0,40		1000
S yhteensä	0,9834	2,0	890	0,09	-0,1043	
SR	0,9834	100,0	890	0,09	-0,1043	
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	11	1946		
Asemakaava	11	1946		

Kaava nro 1045
SATAMA TARKISTUS
ASEMAKAAVAN JA TONTTIAJON MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Vaasan Kaupungin kaavoitus 3.4.2014

Suunnittelun kohde

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Reininkatuun, idässä Sahakatuun ja Moottorikatuun, etelässä Kutterisatamaan ja mereen sekä lännessä satamaan.

Asemakaavan muutosalue koskee noin 51 hehtaarin suuruista aluetta, joka koostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), toimitilarakennusten korttelialueista (KTY), teollisuusrakennusten korttelialueista (TY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET), autopaikkojen korttelialueista (LPA), yleisistä pysäköintialueista (LP), rakennussuojelualueista (SR) ja katualueista.



Kaava-alueen alustava rajaus.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutos nro 1045 perustuu 7.3.2013 voimaan tulleen Sataman asemakaavan nro 974 päivittämiseen. Asemakaavan muutoksella päivitetään korttelinumerot, jolloin tonttijaot ovat mahdollisia. Luotsitalon tontinrajoja tarkistetaan rakennusoikeusmerkintöjen ohella, jolloin kyseisen tontin osalta voidaan tehdä tonttijako, joka mahdollistaa rakennuksen myynnin. Asemakaavan muutoksessa ei muuteta korttelien pääkäyttötarkoitusta eikä kokonaisrakennusoikeus muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten korttelialuetta (ET) Kutterikadulla. Asemakaavassa tarkistetaan tarpeellisilta osin sataman rahtiliikenteen toiminnalle oleellisia liittymäkieltomerkit.

Vireilletulo Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille 3.9.2013 kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä.

Lähtötiedot Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu satama-alueeksi (LS), rautatiealueeksi (LR), teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), työpaikka-alueeksi (TP) ja kaupan, palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Alueella on voimassa sataman asemakaava ak974, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.1.2013. Koska tekeillä oleva asemakaavan ja tonttijaon muutos koskee ainoastaan korttelinumerointia ja muita vähäisiä katsottavia muutoksia ja tarkistuksia, ei ole tarpeen tehdä/teettää lisäselvityksiä kaavaprosessiin liittyen.

Maanomistus Kaupunki omistaa pääosan asemakaavan muutosalueesta.

Osalliset Osallisia kaavatyössä ovat:

Asukkaat, yritykset, yhteisöt sekä maanomistajat	Suunnittelualan maanomistajat, asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja yhteisöt, öljy-yhtiöt
Viranomaiset	Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Liikenneviraston merenkulun palvelut
Vaasan kaupungin hallintokunnat	Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Satama, Vaasan Talotoimi ja Vaasan Vesi

Osallistuminen Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuspöytäkirjoissa (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa (Kirjastonkadulla 13), sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja OAS

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

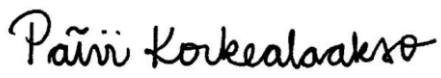
Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Aikataulu Kaavaehdotus pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2014 aikana.

Vaikutusten arviointi	Tekeillä oleva asemakaavan tarkistus koskee teknisluontoisia tarkistuksia, joilla ei ole vaikutusta ympäristöönsä.
Sopimukset	Kaavoitustyön aikana ei ole tarvetta laatia maankäyttösopimuksia.
Yhteystiedot	Valmistelusta vastaa kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna, puh. 040 575 9377, sähköposti juha-matti.linna@vaasa.fi. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 040-357 3821. Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 65100 Vaasa. Kaavaprosessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus
Allekirjoitus	 Vs. kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Lakiviitteet	Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30-32 §.

