

Detaljplan nr 1131  
Stranden vid Rahkola och tvålfabriken  
UPPGÖRANDE AV DETALJPLAN

# Program för deltagande och bedömning

18.4.2023

## Planeringsobjekt

Ändringen av detaljplanen och tomtindelningen ak 1131 Stranden vid Rahkola och tvålfabriken gäller en del av park-, gatu-, vatten- och trafikområdena i stadsdelarna 17, 18 och 19 samt kvarter 7 i stadsdel 17 i Vasa. Ändringen av detaljplanen och tomtindelningen gäller strandzonen i stadsdelen Brändö. Strandzonen gränsar till områdena mot havet på Sundsgatan, Levonsgatan och Vinkelgatan samt till norra sidan av Styrmansgatan. Områdets areal är cirka 18,5 hektar, varav drygt sex (6) hektar består av vattenområden.



Detaljplanens utgångsuppgifter

Strandzonen vid Brändö sund är ett historiskt rikt område med flera tidsmässiga och stadsbildsmässiga skikt mellan bostadskvarteren i Brändö och havet. Strandzonen, som huvudsakligen har varit i industriell användning, hör till de sista områdena i Brändö där mera betydande kompletterande byggande är möjligt. Utöver att det har kompletteringsbyggnadspotential utgör området också en viktig del av stadens strandparkszon.

Området hör till de kulturmiljöer som Museiverket har klassificerat och som statsrådet år 2010 godkänt som värdefulla och av riksintresse, och till denna del omfattas området av de riksomfattande markanvändningsmålen.

Projektet för att hitta ny användning för planområdet har pågått sedan Wärtsilä Ab lade ner reparationsvarvet på Smulterö på 1980-talet. Planeringen av området utreddes som en del av arbetet med detaljplanen för Brändö. Arbetet avbröts emellertid i början av 1990-talet närmast på grund av outhärdliga frågor kring den framtida användningen av Smulteröområdet. Vad gäller Rahkola/Vasa Tvåls och Sundsgatans områden gjordes det ett försök att fortsätta planeringen utgående från stadsstyrelsens planeringssektions planläggningsbeslut 13.4.2004 § 64, men projektet framskred inte längre än till ett planutkast på grund av olösta miljöolägenheter vid Påttiska reningsverket och avtalstekniska frågor.

Planeringen och den kommande användningen av området har efter det förts framåt som en del av arbetet med Vasa generalplan 2030. Planeringen av samt måluppställningen för området utgjorde även en del av mjukGIS-projektet "Ditt Vasa". Det interaktiva mjukGIS-projektet kulminerade 2011 i en idéävling om planeringen av området, och målet är att utgående från det vinnande bidraget åstadkomma en gemensam syn på hur området kunde utvecklas i framtiden.

Detaljplaneringen av området inleddes 2013 (ak 1000). Efter utkastskedet delades detaljplanen i två olika planer år 2016: i detaljplanen ak1000 för Smulterö och Brändö sund och i delen ak1081 som gäller strandzonen mellan Rahkola och Kråkfjärdsparken.

Detaljplanen ak1081 godkändes av stadsfullmäktige 23.4.2018, men beslutet överklagades. Till slut upphävde högsta förvaltningsdomstolen fullmäktiges detaljplanebeslut år 2020 på basis av en otillräcklig utredning av luktolägenheterna från Påttiska reningsverket.

Åren 2021–2022 gjordes det en ny luktutredning på området. I den utreddes luktolägenheterna från reningsverket på ännu bredare basis än i de tidigare utredningarna. Sättet på vilket luktolägenheterna utreddes togs fram i nära samarbete med sakkunniga på luktolägenheter och områdesanvändning vid NTM-centralen.

Den nya utredningen visar att det är möjligt med bostadsbyggande på fastigheterna bredvid Påttska reningsverket (tvålfabrikens strand och Rahkola). Det i vilken omfattning byggande kan genomföras utreds i takt med att detaljplanearbetet framskrider. Eftersom det nu finns en ny utredning med nya resultat anser man att detaljplanearbetet kan inledas på nytt utifrån målen i den föregående detaljplanen.



*Planområdet avgränsat på en flygbild.*

#### Stadens strategi

Vasa stads strategi för åren 2022–2025 godkändes av stadsfullmäktige 14.2.2022. Vasas vision att vara "Nordens energihuvudstad" omfattar följande fyra målsättningar: Finlands lyckligaste och tryggaste stad, 100 000 invånare, utökning av antalet arbetsplatser och klimatneutralitet 202x. I ändringen av detaljplanen för stranden vid Rahkola och tvålfabriken eftersträvas de i strategin fastställda huvudmålen till de delar som gäller byggande av ett trivsamt bostadsområde av hög kvalitet. Målet för detaljplanen är att utnyttja ett område som just nu används i väldigt liten utsträckning för att bygga nya

bostadskvarter. Området är ett av få områden enligt generalplanen som ska utvecklas för boende. Med tanke på regionens livskraft och befolknings- och serviceutvecklingen är det viktigt att även Brändö utvecklas. Detta projekt för tätt bostadsbyggande som stöder sig på servicen stöder målet om klimatneutralitet 202x samt målet om produktion av en högklassig och mångsidig boendemiljö i stadens strategi.

#### Samhällsekonomiska konsekvenser och riskhantering

Detaljplaneprojektets ekonomiska konsekvenser har utretts i ett tidigare detaljplaneprojekt som gällde samma område. Till sina kostnadseffekter var detaljplanen ekonomiskt mera lönsam än vanligt för staden tack vare sina relativt låga samhällstekniska kostnader. De slutgiltiga ekonomiska konsekvenserna fastställs bland annat enligt mängden byggande. De ändringar som eventuellt görs inom området för Påttska reningsverket kan emellertid öka stadens kostnader och/eller orsaka en situation där stadens kostnader bör realiseras i början av projektet. Även luktolägenheterna från Påttska reningsverket ökar risken för ekonomiska ersättningsanspråk till staden. Enligt en juridisk utredning är risken emellertid relativt liten.

I detaljplaneändringen fastställs den kommande markanvändningen samt byggnadsskyddets omfattning och innehåll på det historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idétävlingen om området samt utreds vilka åtgärder den föreslagna markanvändningen förutsätter för Påttska reningsverkets del. Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, där nybyggandet och utmaningarna när det gäller byggnadsskydd och landskap i området har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden.

#### **Mål för planeringen**

I detaljplaneändringen fastställs den kommande markanvändningen samt byggnadsskyddets omfattning och innehåll på det historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla Brändö sunds område utgående från Vasa generalplan 2030 och idétävlingen om området samt utreds vilka åtgärder den föreslagna markanvändningen förutsätter för Påttska reningsverkets del. Målet är att utveckla Brändö sunds område till en högklassig stadsmiljö, där nybyggandet och utmaningarna när det gäller byggnadsskydd och landskap i området har sammanjämkats till en arkitektoniskt högklassig, fungerande och genomförbar helhet, så att området blir en aktiv del av park- och fritidszonen längs med stadsstranden.

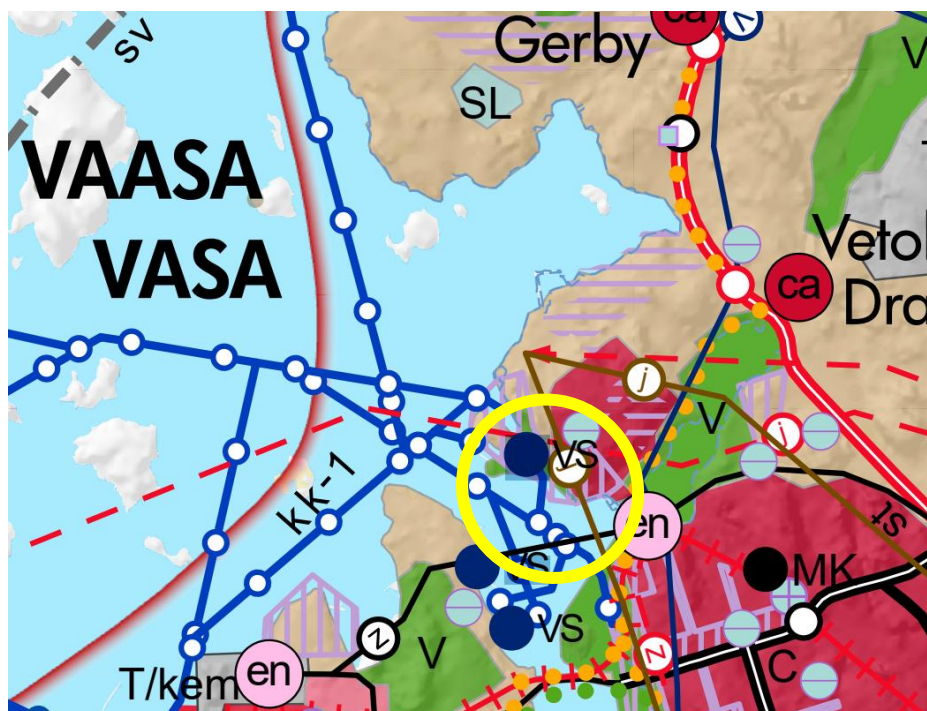
**Anhängiggörande**

Ändringen av detaljplanen ak1131 för stranden vid Rahkola och tvålfabriken blev anhängig genom stadsmiljönämndens beslut 27.4.2022.

**Plansituation**

Landskapsplan

På området gäller Österbottens landskapsplan 2040 som miljöministeriet godkände 15.6.2020. I den anvisas på området reserveringar för ett kvartersområde för tätortsfunktioner (A), för ett rekreationsområde (V) och för en byggd kulturmiljö av riksintresse.



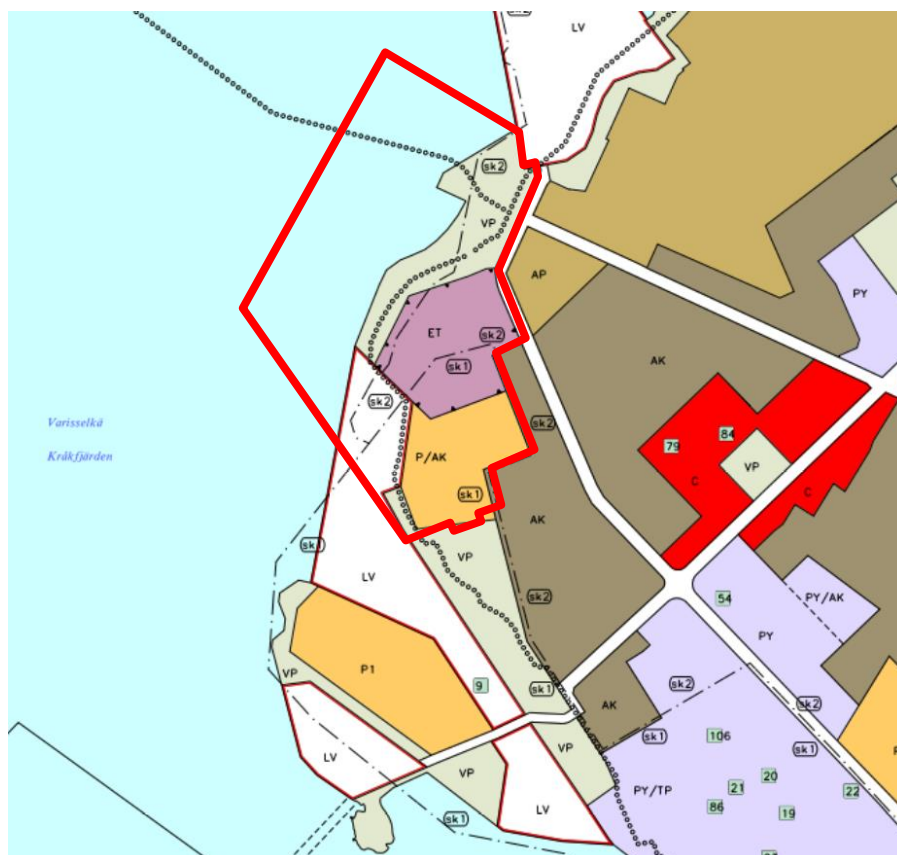
*Utdrag ur Österbottens landskapsplan.*

Vasa generalplan 2030

I generalplanen anvisas planeringsområdets norra del (Påttska reningsverket) som område för samhällsteknisk försörjning (ET) och kvartersområdena inom strandzonen som områden för service och förvaltning, där boende föreslås som alternativ användning (P/AK). Brändö sunds strandzon samt de västra och södra delarna av Smulterö anvisas som parkområden (VP) och småbåtshamnar (LV) i generalplanen.

I generalplanen anvisas planeringsområdet som ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område som omfattas av följande områdesbeteckning: "Ett med tanke på kulturmiljön värdefullt område. Byggnadsarvet värnas genom att

området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området ska bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras tas hänsyn till att dess särskilda värden bevaras." (sk-1)



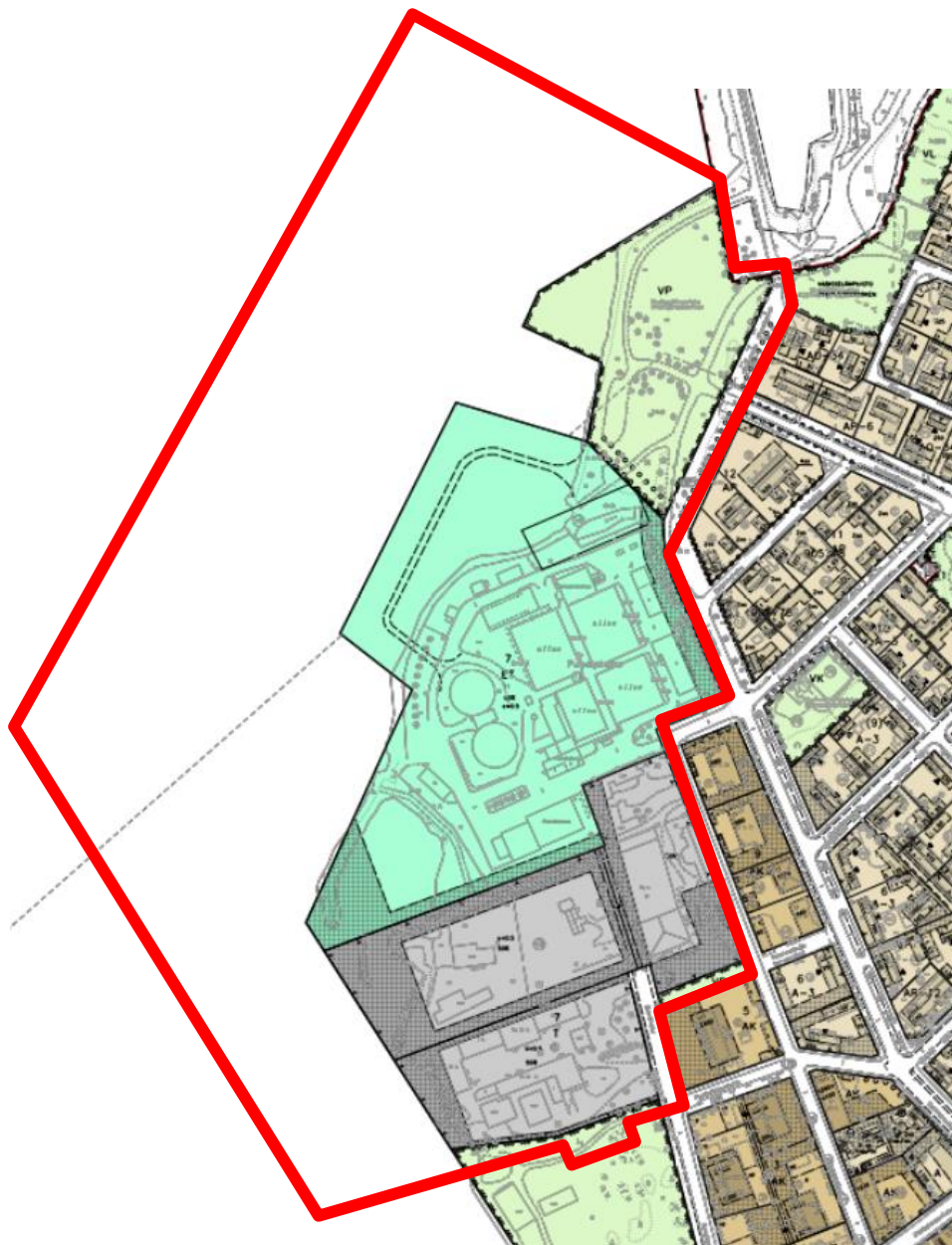
Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

### Detaljplaner

På området gäller följande detaljplaner:

NR 386	fastställdes av inrikesministeriet 10.11.1970
NR 427	fastställdes av inrikesministeriet 26.7.1971
NR 619	fastställdes av inrikesministeriet 31.5.1984
NR 659	fastställdes av miljöministeriet 25.9.1986
NR 683	fastställdes av miljöministeriet 13.3.1987
NR 778	fastställdes av miljöministeriet 14.07.1994

I detaljplanerna anvisas det parker (VP), industrifastigheter (T), ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) samt gatu- och vattenområden på planområdet.



*Utdrag ur detaljplanesammanställningen.*

### Utredningar

I planarbetet utnyttjas följande utredningar:

- Museiverkets och miljöcentralens utlåtanden/beslut

om byggnadsskyddsfrågorna på området

- Som grund för general- och detaljplaneringen av området en av VTT år 2004 utarbetad utredning om luktolägenheter från Påttiska reningsverket, där det konstateras att de nuvarande luktolägenheterna från reningsverket begränsar användningen av tomt 905-17-7-43 för boende. Efter utredningsarbetet har processen för behandling av avloppsvattnet ändrats vid Påttiska reningsverket.
- En miljöteknisk markundersökning beträffande Smulterö med vidtagna saneringsåtgärder från 1996
- Värdefulla byggnader i Vasa 2000
- Kulturmiljöutredning över Brändö campus och Brändö sund från 2008
- Naturutredning som gäller sydvästra delen av Brändö i Vasa, 2009, Vasa stadsplanering
- Museiverkets utlåtanden om byggnadsskyddet på området
- Idétävlingen om Brändö sunds område 2011 och utvecklingsmålen i prisjuryns utvärderingsprotokoll
- Diplomarbete om bl.a. Påttiska områdets kondensatorpark, Andreas Svarvar, "Utnyttjandet av ett naturenligt system för såväl avancerad behandling av renat avloppsvatten som rekreation - en sammanställning av grundprinciper vid utformning 2013"
- Komplettering av utredningarna om förorenad mark i fråga om tomterna 17-2 och 43
- Arkeologisk undervattensinventering av omgivningen kring Smulterö, Pintafilmi Oy, 2015
- Utredning om lukten från Påttiska reningsverket, Botnialab, luktkartläggningens slutrapport 12.2015
- Saneringsplan för Påttiska reningsverket, Vasa Vatten, täckning av bassänger och hantering av lukterna vid Påttiska reningsverket, preliminär plan, Ramboll, 1.7.2016
- Plan för en bro till Smulterö och utredning om trafiken på planområdet, Ramboll, 06.2015
- Uppdatering av inventeringen av tvålfabrikens område och Rahkola i Brändö 2016, Österbottens museum
- Brändö sund, Utredningar om skadliga ämnen i konstruktionerna, Vahanen, 4.2014
- Konditionskartläggning av Tvålfabriken, Contria, 11.2016
- Konditionskartläggning av Tvålfabriken, Contria, 6.10.2017
- Granskning av olyckstillbud i Påttiska avloppsreningsverket, Pöyry, 29.5.2017
- Bullermättningsrapport, Sitowise, 28.2.2018
- Mall över luktspridningen från Påttiska reningsverket 28.3.2018  
Utredning av luktolägenheter från Påttiska reningsverket i Brändö i Vasa, slutrapport, effektiverad kontroll, 2023 (den slutliga utformningen pågår)



Andra utredningar görs vid behov.

<b>Markägoförhållanden</b>	Kvarter 17-7	Ägare
	Tomt 2	Lemminkäinen Hus Ab
	Tomt 5	Vasa Vattenverk/staden
	Tomt 43	Oy Saippuan-Ranta – Tvålens-Strand AB och Oy Lindeman Ab
	Park- och gatuområden	Vasa stad

#### **Intressenter**

Intressenter i planarbetet är

- planområdets markägare/arrendatorer och grannar
- stadens myndigheter och nämnder
- räddningsverket
- Vasa Vatten, Anvia och Vasa Elektriska
- närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten
- närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
- regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland
- Österbottens landskapsförbund
- Museiverket
- försvarsmakten
- polisinspektionen i Vasa härad
- Brändö stadsdelsförening.

#### **Ordnanande av deltagande och växelverkan**

Hur planläggningen framskrider:

Anhängiggörandet och framläggandet av detaljplanen meddelas i Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet, på stadens officiella anslagstavla i huvudbiblioteket (Biblioteksgatan 13) samt på Planläggningens webbplats [www.vasa.fi/planlaggning](http://www.vasa.fi/planlaggning). Till planområdets markägare och markinnehavare sänds brev.

Intressenterna kan delta i beredningen av planen på följande sätt:

#### **Anhängiggörande och program för deltagande och bedömning**

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt. Intressenterna hörs om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

#### **Planutkast**

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt. Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och planutkastet.

#### **Planförslag**

Deltagande med anmärkning eller utlåtande under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Intressenterna hörs om planförslaget och planbeskrivningen.



*Beskrivning av planprocessen.*

Efter behandlingen av utlåtandena och eventuella anmärkningar går planförslaget via stadsstyrelsen till stadsfullmäktige för godkännande.

Över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan

**besvär inlämnas till Vasa förvaltningsdomstol** (MarkByggL 188 §). Om besvärsrätten föreskrivs i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.

Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider.

Därtill ordnas det vid behov **växelverkansmöten** där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen.

**Konsekvensbedömning** Planens konsekvenser kommer det att redogöras för i planbeskrivningen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:

- konsekvenser för människornas levnadsförhållanden
- konsekvenser för den byggda miljön
- konsekvenser för naturmiljön
- trafikmässiga konsekvenser
- samhällsekonomiska konsekvenser

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

**Myndighetssamarbete** Planläggningsarbetet görs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtanden om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i alla planskeden. Lagstadgade myndighetssamråd hålls vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

**Avtal** Det har ingåtts ett avtal om inledande av planläggningen med de privata markägarna på detaljplaneområdet. Med markägarna på planområdet ska det ingås markanvändningsavtal innan detaljplanen godkänns av Vasa stadsstyrelse för att föredras för Vasa stadsfullmäktige.

**Tidtabell** Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2024.

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: <https://www.vaasa.fi/ak1131>.

**Kontaktuppgifter** Det är möjligt att diskutera detaljplaneändringen genom att komma överens om ett möte med planeraren.  
Planläggningsarkitekt Oliver Schulte-Tigges, tfn 0408467792

V A S A .  
V A S A .

[oliver.schulte-tigges\(at\)vasa.fi](mailto:oliver.schulte-tigges(at)vasa.fi)

Planläggningskansli, tfn 040 188 4187

[planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi)

Besöksadress: Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vasa

*Päivi Korkealaakso*

**Underskrift**

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

**Laghänvisningar**

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62–67 §, 188 §, 191 §

Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



## **Kaavoitus • Planläggningen**

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån

Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160

[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)