



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Palosaaren Salmen alue

ASEMAKAAVA NRO 1000

Asemakaavan ja tonttijaon muutos koskee Vaasan kaupungin 15. kaupunginosan puisto-, vesi- ja katualueita sekä 17. kaupunginosan, korttelia 7 ja 13 sekä puisto-, katu-, vesi ja liikennealueita.

Vaasan Kaupunki
Kaavoitus 2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutosalueeseen kuuluu Palosaaren kaupunginosan rantavyöhyke, joka rajautuu Salmikadun, Levoninkadun, Wolffintien ja Kulmakadun merenpuoleisille alueille. Alueen pinta-ala on noin 50 ha, josta runsas puolet on vesialuetta.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- NRO 386. vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.11.1970
- NRO 427. vahvistettu sisäasiainministeriössä 26.7.1971
- NRO 619. vahvistettu sisäasiainministeriössä 31.5.1984
- NRO 659 vahvistettu ympäristöministeriössä 25.9.1986
- NRO 683. vahvistettu ympäristöministeriössä 13.3.1987
- NRO 702. vahvistettu ympäristöministeriössä 25.11.1991
- NRO 778. vahvistettu ympäristöministeriössä 14.07.1994

*Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tiggas,
Vaasan kaupunki, Kaavoitus*

Vireilletulosta ilmoitettu: 26.11-20.12.2013
Suunnittelujaosto: 4.9.2012, Kaavoituspäätös
OAS nähtävillä: 26.11-20.12.2013
Suunnittelujaosto: 20.1.2015
Luonnos nähtävillä:
Suunnittelujaosto:
Julkisesti nähtävänä:
Kaupunginhallitus:
Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavan muutosalue sijaitsee 16. kaupunginosassa Palosaarella noin 3 km päässä kaupungin keskustasta luoteeseen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksessa määritellään Vaasan yleiskaava 2030:n sekä alueen ideakilpailun pohjalta historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän Palosaaren salmen alueen tulevaa maankäyttöä, rakennussuojelun laajuutta ja sisältöä sekä selvittää, mitä toimenpiteitä esitettävä maankäyttö edellyttää Pättin puhdistamon osalta. Tavoitteena on kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alue muodostuisi aktiiviseksi osaksi kaupunginrantaan kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO.....	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	6
2.2 ASEMAKAAVA.....	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Alueen luontoympäristön yleiskuvaus	8
3.1.2 Alueen ympäristötekijät	10
3.1.3 Alueen nykytilan kuvaus aluekohtaisesti	12
3.1.3.1 Mansikkasaari.....	12
3.1.3.2 Salmipuisto.....	13
3.1.4 Maanomistus	18
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	18
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	21
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	27
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	28
4.3.1 Osalliset.....	28
4.3.2 Vireille tulo	28
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	28
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	29
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	29
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA, PERUSTEET JA ARVIOINTI.....	33
4.5.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	40
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	40
5.1. MITOITUS.....	40
5.1.1 Palvelut.....	40
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	40
5.3. ALUEVARAUKSET	40
5.3.1. Korttelialueet.....	40
5.3.2 Virkistysalueet	40
5.3.3 KATUALUEET	40
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	40
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	40
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONTOYMPÄRISTÖÖN.....	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	41
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	41
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	41
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	41
LIITTEET	41

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu seuraavia selvityksiä sekä inventointeja suunnitelmia:

- Museoviraston ja ympäristökeskuksen lausunnot/päätökset alueen rakennussuojelukysymyksistä mm.:
 - Museoviraston lausunto Rahkolan alueesta 17.4.1998
 - Museoviraston lausunto Saippuan alueesta 7.10.2009
 - Museoviraston lausunto Palosaaren salmen kilpailutöistä
 - Museoviraston lausunto Palosaaren salmen alueen ideakilpailun jatkotyöstetystä voittajaehdotuksesta 2.7.2013.
- alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Pättin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Pättin jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43 asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on muutettu
- Mansikkasaaren ympäristötekninen maaperätutkimus vuodelta 1996 ja tehdyt puhdistustoimet
- Vaasan rakennusperinneselvitys vuodelta 2000
- Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvitys vuodelta 2008
- Vaasan Palosaaren lounaisosan luontoselvitys, 2009 ,Vaasan kaupunkisuunnittelu
- alueen rakennussuojelua koskevat museoviraston lausunnot
- Palosaaren Salmen alueen ideakilpailu 2011 sekä palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan kehittämistavoitteet.
- Diplomityö koskien mm. Pättin alueen lauhdepuistoa, Andreas Svarvar, "Utnyttjandet av ett naturenligt system för såväl avancerad behandling av renat avloppsvatten som rekreation – en sammanställning av grundprinciper vid utformning 2013
- Pimaselvitysten täydennys tonttien 17-2 ja 43 osalta

Asemakaavanmuutoksen edellyttämät lisäselvitykset:

- Pättin puhdistamon hajuselvityksen päivitys sakomassojen uuden käsittelyprosessin vaikutusten arvioimiseksi
- Mahdollinen meriarkeologinen selvitys täyttöjen ja merialueen käytön osalta.
- Venevajan ja korjaamon rakennushistoriallinen selvitys

Lausunto- ja viranomaiskäsittelyn aikana selvitystarpeeseen voi tulla täydennystä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen

Vireilletulo:

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

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

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

Palosaaren Salmen alueen asemakaavamuutos on esitelty kaavahankkeena Vaasan kaupungin kaavoituskatsauksessa.

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

Luonnos:

Asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus hyväksyä Kaupungin hallituksen suunnittelujaostossa tämän asemakaavan selostus luonnoksen kanssa keväällä 2015, jonka jälkeen se asetetaan nähtäville.

Ehdotus:

Asemakaavan muutosehdotus pyritään hyväksymään ja asettamaan nähtäville syksyllä 2015 mikäli mm. Pättin Puhdistamoon liittyvät hajuhaitat on saatu järjestykseen.

Asemakaavan muutosehdotus viedään Kaupungin hallituksen suunnittelujaostoon hyväksyttäväksi kaupungin hallitukseen vietäväksi talvella 2015.

Asemakaavan on tavoitteena saada lainvoima alkuvuodesta 2016

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa määritellään Vaasan yleiskaava 2030:n sekä alueen ideakilpailun pohjalta historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä Palosaaren salmen alueen tulevaa maankäyttöä, rakennussuojelun laajuutta

ja sisältää sekä selvittää, mitä toimenpiteitä maankäyttö edellyttää Pättin puhdistamon osalta. Tavoitteena on kehittää Palosaaren Salmen alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alue muodostuisi aktiiviseksi osaksi kaupunginrantaan kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

- Vaasan kaupungin omistamien maa-alueiden osalta on tavoitteena edetä suunnittelukäytäntöjä hyödyntäen, jonka avulla saadaan alueelle riittävän korkeatasoisia ja toteuttamiskelpoisia hankkeita ja toteuttajatahoja. Asemakaavan ratkaisut vaativat innovatiivista rakennus ja hankesuunnittelua.
- yksityisten tonttien osalta on syytä edetä hankekaavakäytäntöä mukaillen, kehittäen asemakaavan valmisteluvaiheessa toteutukseen pyrkiviä suunnitelmia varmistaen näin ollen sekä asemakaavan sopivuuden sekä toteuttamisen realistisuuden.
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajuhaittojen ratkaiseminen on olennaisessa osassa kaavahanketta. Jotta kaava voidaan toteuttaa tavoitteiden mukaisesti (asuntorakentaminen), on hajuhaittoihin löydyttävä prosessin aikana (ennen julkista nähtävillä oloa) ratkaisu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Palosaaren Salmen rantavyöhyke on historiallisesti rikas sekä ajallisesti ja kaupunkikuvallisesti kerrostunut alue Palosaaren asuinkorttelien ja meren välisellä alueella. Pääosin teollisessa käytössä ollut rantavyöhyke on Palosaaren viimeisimpiä alueita, jolla merkittävämpi täydennysrakentaminen on mahdollista. Varsinaisen täydennysrakentamispotentiaalin lisäksi alue on tärkeä osa kaupungin rantapuistovyöhykettä

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

Alueen historiaa

Palosaaren Salmen ranta ja Mansikkasaari olivat osin rakennettuja jo ennen kaupungin siirtämistä nykyiselle paikalle Klemetsön niemelle vuonna 1855.

Alueen rakentaminen käynnistyi 1700-luvun lopulla, kun Vaasan ulkosatama siirrettiin Hästholmenilta Palosaaren ja Mansikkasaaren väliseen salmeen. Sataman yhdisti kaupunkiin suurin piirtein nykyisen Palosaarentien linjaa noudattanut maantie. Salmen rannalle sataman itäpuolisille rinteille rakennettiin kauppiaiden makasiineja sekä meri- ja työmiesten vaatimattomia mökkejä. Vuosisadan vaihteessa aloitti toimintansa myös Mansikkasaaren laivatelakka. Vaasan palon jälkeen vuonna 1852 asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäänyt Palosaari, kehittyi merkittäväksi satama-, teollisuus- ja työväenasuntoalueeksi. Vuonna 1857 valmistui Onkilahden puusilta, joka yhdisti uuden kantakaupungin Palosaareen. Palosaaren Salmen eteläpuolelle rakennettiin 1860-luvulla alueen merkittävin teollisuuslaitos Vaasan puuvillatehdas. Yhtiö rakennutti Palosaaren rantaan tehdaskiinteistön lisäksi omia satamalaitureita, varastoalueita sekä asuinkortteleita tehtaan työntekijöille ja johtajille. Vuosisadan lopulla salmen tuntumaan sijoittui myös suuri tervavarasto, Tervahovi, sekä muita teollisuuslaitoksia, kuten Vaasan saippuatehdas ja sianteurastamo. Alueen ensimmäisen asemakaavan laati kaupungininsinööri K.A. Lassenius vuonna 1901. Asemakaavan pohjalta kaupunginosan vanhat pääkadut Wolffintie ja Palosaarentie suoristettiin ja levennettiin ja asemakaavassa osoitettiin niiden varsille puuistutukset, jotka toteutettiin vain osittain. Pääosin suorakulmaisista kortteleista koostuneen kaupunginosan keskukseksi osoitettiin asemakaavassa neliömäinen Palosaaren kauppatori, jonka eteläpuolelle rakennettiin 1900-luvun alussa suomen- ja ruotsinkieliset kansakoulut. Alueen alkuperäinen rakennuskanta koostui pääosin 1-2-kerroksisista puutaloista, joiden rakennustapa on vielä nähtävissä mm. Levóninkadun varrella. Viimeinen merkittävä muutosvaihe Palosaarella käynnistyi 1960-luvulla, jolloin perinteinen puutalokaupunki saneerauskaavoitettiin ja alueen merkittävimmät teollisuuslaitokset vähitellen lopettivat toimintansa. asemakaava-alueella saneerauskaava on toteutunut Salmikadun itäpuolella, missä kahdeksankerroksiset pistetalot muodostavat selkeän kaupunkialueen rajan. Alueen laajemman asumiskäytön on estänyt alueen pohjoisosassa sijaitsevan Pättin puhdistamon hajuhaitat. Lisätietoa mm. Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvityksestä vuodelta 2008.

3.1.2 Alueen luontoympäristön yleiskuvaus

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

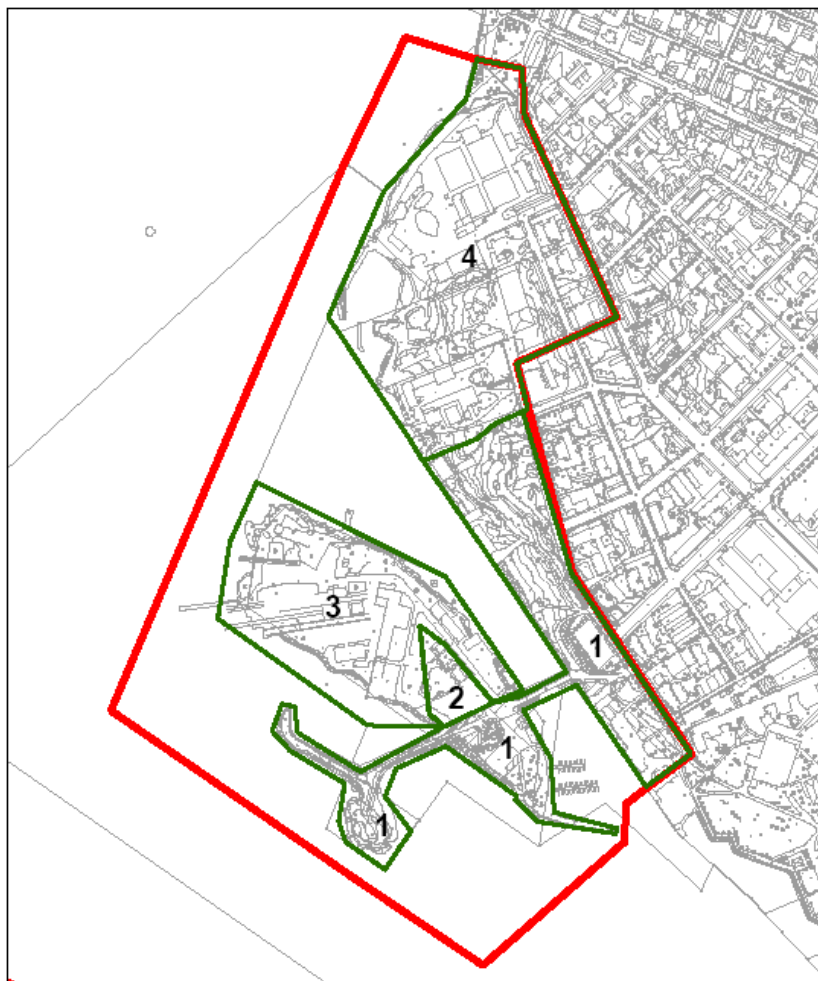
Kaava-alueelta ei luontoselvityksessä löytynyt metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia arvokkaita luontotyyppejä.

Kaava-alueella tavattiin pesivänä 34 lintulajia. Lintutiheys alueella oli 172 paria / km². Edellä mainitut lintulajimäärät ja -tiheydet ovat aiemmin Vaasassa tehtyjen pesimälinnustoselvitysten perusteella melko tavanomaisella tasolla

selvitysalueen pinta-alaan suhteutettuna (Kannonlahti ym. 2008). Lajistoon kuului Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I suojelluista lintulajeista (79/409/ETY) tiiralaji (kala/lapintiira). Lisäksi selvitysalueella havaittiin pesivänä Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista vaarantuneiksi (VU) ja silmälläpidettäviksi (NT) luokiteltuja lajeja (Rassi ym. 2001). Alueella pesivät uhanalaisuusluokituksen lajit olivat: naurulokki (VU), kivitasku (NT) ja kottarainen (NT). Euroopan unionin lintudirektiivin sekä Suomen uhanalaisuusluokituksen pesimälajit ovat Vaasassa tavanomaisia pesimälintuja eikä niiden populaatioiden koon määräävänä tekijänä ole sopivien elinympäristöjen vähäisyys.

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

Havaintojen perusteella kaava-alueella ei ole merkittäviä lepakoiden esiintymisalueita.



Palosaaren lounaisosan luontotyypit

— Selvitysalueen rajaus

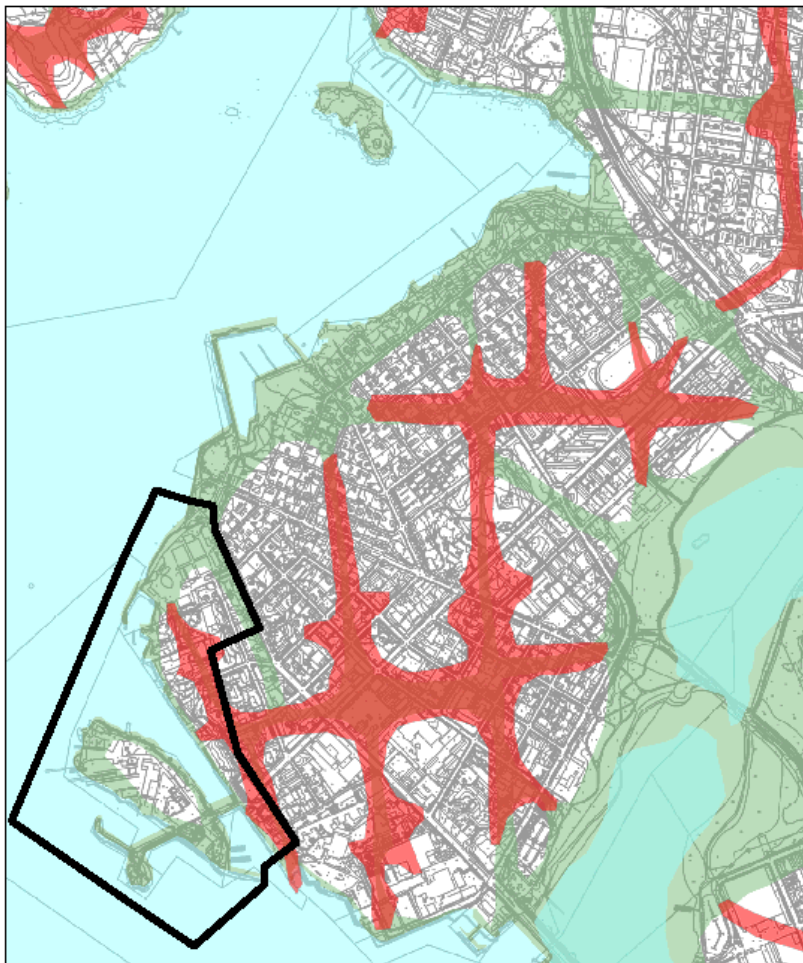
- 1 Puisto
- 2 Lehtimetsä
- 3 Teollisuusalue
- 4 Rakennettu alue







0 100 200 Metriä

Vaasan kaupunkisuunnittelu

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



Palosaaren maisemarakenne

-  Selvitysalueen rajaus
-  Vedenjakajat
-  Vesialue
-  Laaksot ja selännelaaksot



0 100 200 Metriä

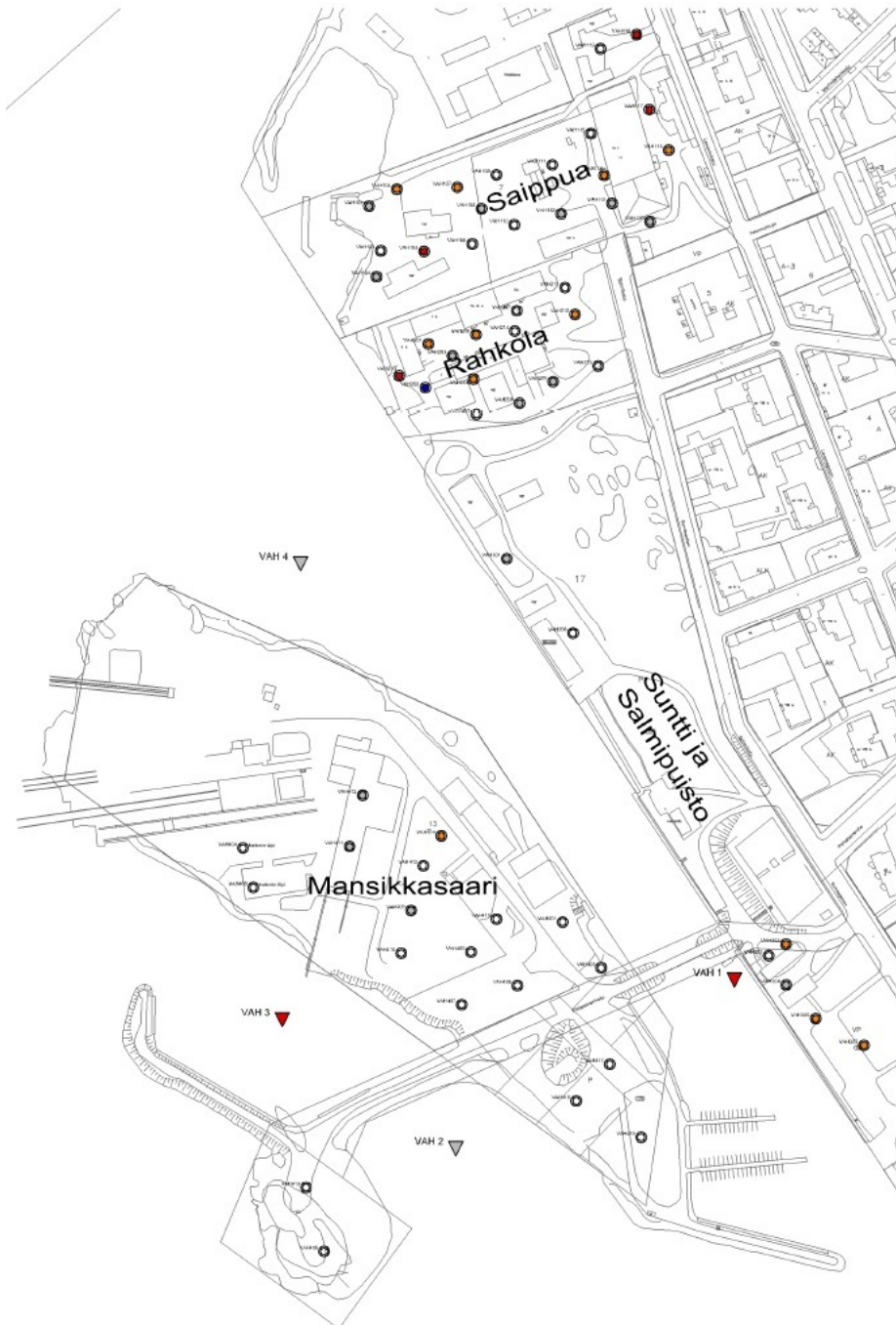
Vaasan kaupunkisuunnittelu

3.1.2 Alueen ympäristötekijät

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

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

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



Kaava-alueelle vuonna 2014 tehdyt ympäristötekniset tutkimukset, tutkimuspisteet.

Alueella toimivan Pättin puhdistamon hajuhaitat alueen yleis- ja asemakaavoituksen pohjaksi VTT:n toimesta vuonna 2004 laadittu selvitys Pättin jätevesipuhdistamon hajuhaitoista, jossa on todettu Pättin

jätevesipuhdistamon nykyisten hajuhaittojen rajoittavan tontin 905-17-7-43 asumiskäyttöä. Selvitystyön jälkeen Pättin jätevesipuhdistamon jäteveden käsittelyprosessia on muutettu sakomassojen uuden käsittelyprosessin osalta. Tästä johtuen hajuhaittavaikutukset tulee arvioida uudelleen asemakaavaprosessin aikana.

3.1.3 Alueen nykytilan kuvaus aluekohtaisesti

3.1.3.1 Mansikkasaari

Mansikkasaaren eteläpää ja Pikisaari ovat virkistyskäytössä. Alueella on venelaitureita, uimaranta ja mm. niitä palveleva pysäköintialue, joka toimii talvisin veneiden säilytysalueena. Uimarannan itäpuolella sijaitsee historiallisesti arvokas paarlastikivikasa, joka tulee museoviraston mukaan säilyttää. Mansikkasaaren pohjoinen on ollut noin 200 vuotta teollisuuskäytössä, joka on jättänyt alueelle kulttuurihistoriallisesti arvokkaita teollisuuskulttuurikerrostumia. Teollisuus on loppunut alueelta 80-luvulla, jonka jälkeen alueella on ollut mm. pienimuotoista varasto- ja veneenkorjaustoimintaa.

Rakennettu ympäristö

Alueella on säilynyt yksi vanha 1800- luvun lopulta peräisin oleva rantamakasiinirakennus, joka tulee säilyttää. Toinen alueen historiallisesti merkittävin rakennuskokonaisuus on Wärsilän telakkatoiminnalle 1942 rakennettu telakkarakennus. Rakennus tulee museoviraston mukaan säilyttää ja on todettu erityisen merkittäväksi osaksi suomen merenrantojen teollisuusmiljöökokonaisuutta. Alueella on myös 1970- ja 1980 luvuilla rakennettuja matalia huonokuntoisia telakkatoimintaan liittyviä puurakennuksia, joita ei nähdä erityisen suojelemisen arvoisina. Erityisen merkittävänä osana historiallista kokonaisuutta voidaan pitää betonisia veneiden vesillelasku- ja nostoluiskaa, jotka tulisi säilyttää ja hyödyntää tulevassa maankäytössä.

Rakennusten kuntoarviota täydennetään luonnosvaiheessa. Rakennukset ovat kunnostuksen tarpeessa.

Telakkahallin alapohjat ovat betonirakenteisia ja ulkoseinät massiivitiilisiä. Rakennuksessa on ollut metalli- ja telakkateollisuutta. Teollinen toiminta näkyy alapohjassa laajoilla alueilla korkeina öljyhiilivetyjen pitoisuuksina. Tästä syystä alapohjan purku tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi hallin käyttöä muutettaessa herkempään. Rakenteet ovat lisäksi päässeet erittäin huonoon kuntoon, jonka johdosta kohteessa on osittain rakenteiden sortumavaara.

Luonto ja ympäristötekijät

Alue koostuu, puistosta ja siihen liittyvästä uimarannasta, muutamasta lehtimetsäsaarekkeesta ja osittain luonnon haltuun ottamasta teollisuus ja ranta-alueesta.

Mansikkasaaren maaperää on tutkittu 1990-luvun puolivälissä ja vuonna 2014. Saaren pilaantuneita alueita on kunnostettu vuosina 2003-2004. Kunnostuksen päätyttyä saaren telakka-alueena toimineeseen osaan jäi vielä pilaantuneita maita kohtiin, jotka olivat kaivuteknisesti vaikeita poistaa. Pilaantuneita maita jäi osittain telakkatoiminnassa olleiden betonirakennelmien alapuolelle.

Telakkatoiminta-alueita lukuun ottamatta saaren maaperä osoittautui tutkimuksien perusteella puhtaaksi. Mansikkasaaren maaperää on laajalti kunnostettu, mutta edelleen kohteessa on alueita, jotka on todettu pilaantuneiksi. Näillä alueilla on tarpeen tarkastella haitta-aineiden aiheuttamaa riskiä tulevalle maankäytölle ja tarvittaessa toteuttaa pilaantuneen maan kunnostus loppuun ennen alueen ottamista kaavanmukaiseen käyttöön.

Sedimentti

Mansikkasaarta ympäröivältä merialueelta otettiin maaliskuussa 2014 neljästä kohtaa sedimenttinäytteet. Kaikissa pisteissä todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kahdessa pisteessä todettiin sedimentin olevan pilaantunut.



Liikenne

Uimarantaa ja venelaitureita palveleva pysäköinti on jäsentymätöntä, mutta mitoitukseltaan riittävä. Mansikkasaareen johtava silta, on kuntatekniikan arvioiden mukaan heikko, eikä vastaa kantokyvyltään ja leveydeltään nykyisinkään tarvittavia vaatimuksia.

3.1.3.2 Salmipuisto

Salmipuisto käsittää tässä yhteydessä koko Palosaaren puoleisen rannan Sundin rannan yliopiston tontin rajalta Rahkolan tonttiin saakka. Alueella sijaitsee vanhoja rantamakasiineja ja historiallista rantarakennetta sijoitettuna komeaan varttuneeseen hyvin hoidettuun puistoon.

Rakennettu ympäristö

Alueen eteläpäässä Mansikkasaaren sillan kupeessa sijaitsee Työvään pursiseuran kaksi alun perin hiilen ja suolan säilytykseen 1850-luvulla rakennetut makasiinirakennukset. Sillan kupeessa on myös ”kioskirakennus” ja polttoaineen jakelupiste. Aluetta käytetään myös vähäisiin veneen kunnostus ja korjaustöihin, sekä veneiden talvisäilytykseen. Mansikkasaaren sillan eteläpuoleinen ranta toimii venesatamana. Mansikkasaaren sillan pohjoispuolella on hieno graniittikivimuurilla reunustettu leikkikenttä ja pelikenttä. Rannassa leikkikentän pohjoispuolella sijaitsee matonpesulaituri. Alueen pohjoispäässä sijaitsee Merimuseo. Merimuseon yhteydessä on neljä 1800- 1900-luvun alusta peräisin olevaa makasiinirakennusta, jotka muodostavat hienon ja arvokkaan historiallisen kokonaisuuden historiallisine rantarakenteineen.

Luonto ja ympäristötekijät

Salmipuistoa dominoi komea varttunut männikkö. Puisto on pääosin hoidettua nurmikkoa ja varttunutta puustoa.



Salmipuiston alueella tehdyissä ympäristöteknisissä tutkimuksissa todettiin muutamissa kohdissa pilaantunutta maata. Todetut haitta-ainepitoisuudet eivät olleet merkittävän korkeita. Pilaantunut maa ei aiheuta nykyisessä käytössä akuuttia kunnostustarvetta, mutta haitta-aineita sisältävä maa on huomioitava, mikäli alueella tehdään maanrakennustöitä tai muita kaivutöitä.

Liikenne

Työvään pursiseuran liittymä on järjestetty Mansikkasaaren sillan kupeesta ja on ahdas. Nykyinen tielinjaus kulkee rakennusta hiipoen, eikä mahdu toteutumaan tarvittavan katualueen levyisenä nykyisten järjestelyiden mukaisesti. Pursiseuran eteläpuoleinen veneiden kuljetus alueelle on järjestetty kiertoyhteydellä Salmikadulle.

Yhteys rantaan matonpesualueelle on järjestetty Salmikadulta sillan tyveen kiertävän puistokulkureitin kautta, joka on noin 4-5 m leveä ja toimii käytännössä yksisuuntaisena yhteytenä. Myös yhteys Merimuseolle on kapea noin 5 m leveä puistoreitti, joka päättyy rannassa käänntöalueeseen. Kulkuyhteys ei vastaa leveydeltään kuntatekniikan esittämää katualuevarausta.

Rahkola

Rakennettu ympäristö

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

Lisäksi Salmikadun puolella on ilmeisesti 1920-luvulla rakennettu matala puurakenteinen varasto ja tontin lounaiskulmassa kaksi vaatimattomampaa puista varastorakennusta. Eteläsivulla on vielä yksikerroksinen peltihalli 1970- tai 80-luvulta.

Valtakunnallisesti arvokkaat tehdasrakennukset edustavat funktionalistisen teollisuusarkkitehtuurin parhaimmistoa Suomessa. Vaiheittainen rakentaminen on antanut rakennuksen eri osille hausalla tavalla persoonallisen ilmeen. Pihatila on erityisen tunnelmallinen. Ympäristön pusikoitumisen seurauksena rakennus jää nykyisin pahasti syrjään sekä Salmikadun, että meren puoleisista näkymistä. Pihapiirin vanha varastorakennus rajaa luontevasti tehdaspihaa ja täydentää siten tuotantorakennusten muodostamaa arvokasta kokonaisuutta.

Rakennusten kuntoa, arvoa ja säilytettävyyttä arvioidaan tarkemmin luonnosvaiheessa.

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

Luonto ja ympäristötekijät

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

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

Liikenne

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

Saippua

Rakennettu ympäristö

Vaasan saippuatehdas aloitti toimintansa alueella 1888. Vuosisadan vaihteessa yhtiö oli kasvanut maan suurimmaksi saippuatehtaaksi. Tehtaan käytössä oli pitkään kaksi nykypäiviin säilynyttä puumakasiinia Sundin rannalla.

Puisten tehdasrakennusten tuhouduttua tulipalossa vuonna 1927 pystytettiin paikalle nykyinen kaksikerroksinen tiilirakennus. Tehdasrakennus on vaasalaisen teollisuushistorian merkkirakennuksia. Se on komea esimerkki 1920-luvun rationaalisesta teollisuusarkkitehtuurista, jolle yksinkertaistetut klassistiset yksityiskohdat antavat luonnetta. Saippuatehdas lopetti toimintansa 1980-luvun lopulla. Tehdasrakennusta on sen jälkeen vuokrattu mm. taiteilijoiden työtiloiksi.

Tontilla oli 1920-luvun lopulla lukuisia puurakenteisia varasto-, ulko- ja asuinrakennuksia. Pohjoispäässä ne muodostivat varsin kiinteän pihapiirin, josta on säilynyt kaksi L-muotoista puuvarastoa. Lisäksi yhtiön työntekijöille rakennettiin tehtaan eteläpuoliseen kortteliin vuonna 1932 kaksikerroksinen asuintalo, joka on purettu 1990-luvulla uuden kerrostalon tieltä.

Saippuatehtaan uusrenessanssityylinen asuin- ja toimistorakennus valmistui Levoninkadun varteen vuonna 1897. Puolitoistakerroksisen puutalon pihan puolella on viistokulmainen siipirakennus. Kadun puolella on korkea kiviharkoista muurattu kellarikerros. E. Sjöberg piirsi eteläpäätyn vuonna 1953 pienen pyöreänurkkaisen portinvartijanrakennuksen. Rapatussa tiilirakennuksessa on pulpettikatto. Rakennus muutettiin vuonna 1983 nuorisotilaksi Jerker Bjonin suunnitelman pohjalta. Sen jälkeen se on päästetty pahoin rapistumaan.

Yksi tehdastontin vanhimpia rakennuksia oli kaakkoissivulle vuonna 1895 valmistunut varasto. Osittain maan sisälle sijoitetun rakennuksen seinien alaosat on pystytetty jäleistä kiviharkoista ja päätykolmiot tiilestä. Rakennus on romahtanut noin kymmenen vuotta sitten. Museovirasto ei 2013 antamassaan lausunnossa vaadi rakennuksen korjaamista.

Tehdastontin keskellä on vuonna 1900 valmistunut puolitoistakerroksinen puinen luotsiasema, joka on päästetty huonoon kuntoon. Luotsiasema on museoviraston mukaan valtakunnallisesti arvokas rakennus.

Rannan lähellä on lisäksi kaksi erittäin huonokuntoista puista varastorakennusta, joiden rakennushistoriallista taustaa ollaan selvittämässä. Museoviraston 1998 antaman lausunnon mukaan rakennuksen hirsiosa saattaa olla Wolfin 1834 perustaman laivanveistämön rakennuksista. Museovirasto ei 2013 antamassaan lausunnossa vaadi rakennusten säilyttämistä, mutta esittää niiden tarkempaa inventoimista.

Saippuatehtaan rakenteista on otettu keväällä 2014 näytteitä, joista määritettiin haitta-aineiden pitoisuuksia. Näytteiden perusteella saippuatehtaan muuttamista herkempään, jopa asuinkäyttöön, voidaan suunnitella. Muuttaminen vaatii joitakin tarkennuksia tutkimuksiin ja haitta-aineiden poistamista rakenteista. Rakennuksessa todettiin aistinvaraisesti sekä näytteenotolla alapohjassa ja välipohjassa öljyvahinkoja, jotka vaativat toimenpiteitä ja tarkempaa tarkastelua ennen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista.

Luonto ja ympäristötekijät

Alue on kauttaaltaan vanhasti hoitamattomuuttaan pusikoitunut .

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

Liikenne

Tontille on nykyisellään ajoyhteys sekä Salmikadulta, että Wolffintieltä.

Påttin puhdistamo

Rakennettu ympäristö

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

Luonto ja ympäristötekijät

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

Liikenne

Pättin puhdistamo sirtää prosessimassojen kuorma-autoilla Wolffintietä pitkin. Tämä ei aiheuta liikenteellisiä ongelmia.

Varisselän puisto

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

Liikenne

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

3.1.4 Maanomistus

Kortteli 17-7	Omistaja
Tontti 2	Lemminkäinen Talo Oy
Tontti 5	Vaasan Vesilaitos / kaupunki
Tontti 43	Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab

Puisto-, katualueet ja teollisuusalueet Vasan kaupunki

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluevaraus (A) sekä kohdemarkintä jätevesien puhdistuslaitosta varten (et-j) kohdemarkintää koskee MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus, jonka mukaan alueelle ei saa myöntää lupaa rakennuksen rakentamiseen siten, että se vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista.

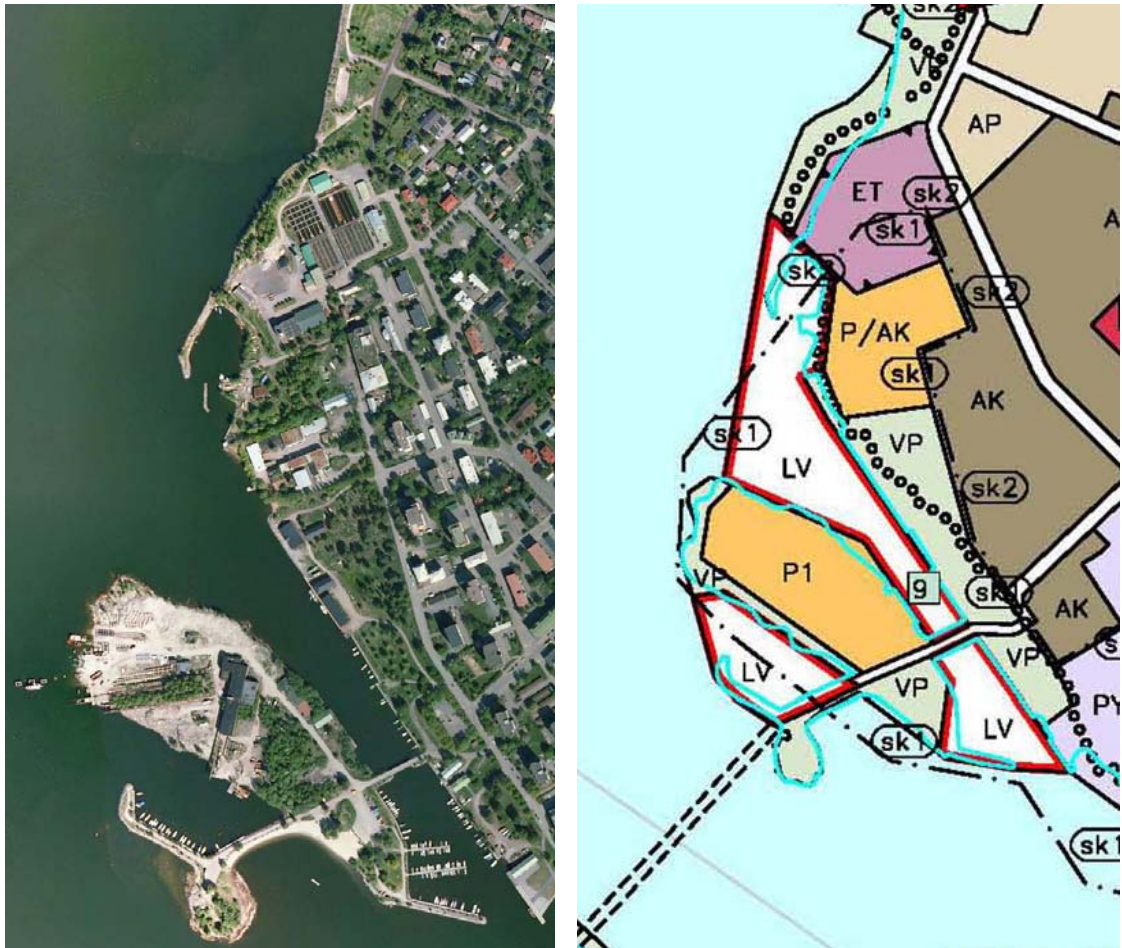
Yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa (Pättin puhdistamo) on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja Salmipuiston rantavyöhykkeen korttelialueet sekä Mansikkasaaren korttelialueet on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolle asuminen on esitetty vaihtoehtoisena käyttönä (P/AK). Mansikkasaarella asuntorakentamisen osuus saa olla kuitenkin korkeintaan 30 % rakennusoikeudesta. Palosaaren Salmen rantavyöhyke sekä

Mansikkasaaren länsi- ja eteläosat on yleiskaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP) ja venesatama-alueeksi (LV).

Yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi alueeksi, jota koskee seuraava aluemerkinä: ”kulttuuriympäristön kannalta arvokas alue. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksen mukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä” (sk 1).

Asemakaavan muutos on ollut esillä vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

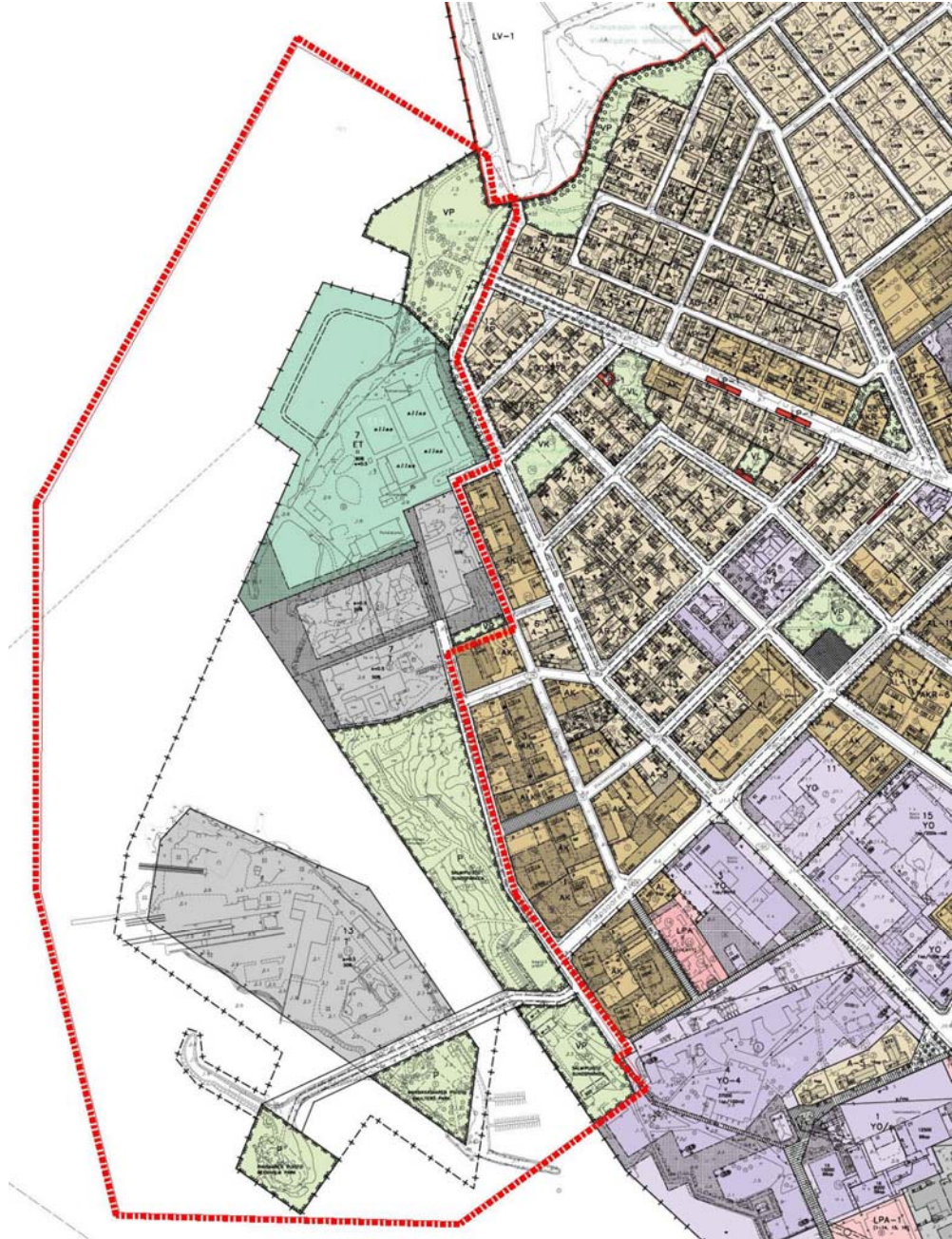
Vaasan kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.5.2013 §271 alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditut asemakaavoituksen käynnistämissopimukset.



Ilmakuva ja Ote- Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- NRO 386. vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.11.1970
- NRO 427. vahvistettu sisäasiainministeriössä 26.7.1971
- NRO 619. vahvistettu sisäasiainministeriössä 31.5.1984
- NRO 659. vahvistettu ympäristöministeriössä 25.9.1986
- NRO 683. vahvistettu ympäristöministeriössä 13.3.1987
- NRO 702. vahvistettu ympäristöministeriössä 25.11.1991
- NRO 778. vahvistettu ympäristöministeriössä 14.07.1994



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa kaava-alueen raja.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.12.2003. Rakennusjärjestystä päivitetään parhaillaan.

Tonttijako- ja rekisteri:

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

Asemakaavan muutosalueen pohjakarttaa päivitetään parhaillaan Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset ja inventoinnit on mainittu kohdassa 1.6

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen uudelleenkäyttöä koskenut hanke on ollut vireillä siitä saakka kun Wärtsilä Oy lopetti Korjaustelakan toiminnan Mansikkasaarella 1980-luvulla. Alueen suunnittelua selvitettiin osana Palosaaren osayleiskaavatyötä, joka keskeytyi 1990-luvun alussa lähinnä Mansikkasaaren alueen tulevaa käyttöä koskeneisiin kysymyksiin. Rahkolan/Saippuan sekä Salmikadun alueen osalta alueen suunnittelua yritettiin jatkaa kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kaavoituspäätöksen 13.4.2004 § 64, pohjalta, mutta hanke ei edennyt kaavaluonnosta pidemmälle Pättin ratkaisemattomien ympäristöhaittojen ja sopimusteknisten kysymysten johdosta.

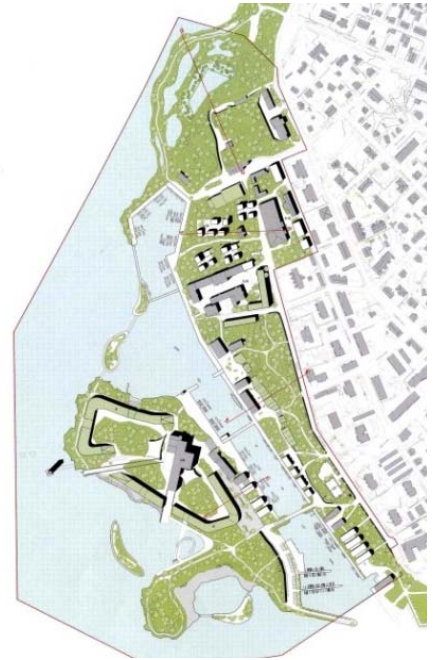
Alueen suunnittelua ja tulevaa käyttöä on viety eteenpäin tämän jälkeen osana Vaasan yleiskaava 2030 työtä ja alueen suunnittelu/tavoiteasettelu oli osa ”Sinun Vaasasi” pehmo-Gis hanketta. Vuorovaikutteinen pehmo-Gis hanke kulminoitui 2011 alueen suunnittelua koskeneeseen ideakilpailuun, jonka voittajaehdotuksen pohjalta on löydettävissä yhteinen näkemys alueen tulevan kehittämisen suhteen.

Voittajaehdotusta (Mansikka ja Variksenjalka, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen) on kehitetty palkintolautakunnan esittämien tavoitteiden pohjalta. Alueen asemakaavan muutosta ovat lisäksi hakeneet kaava-alueen yksityiset maanomistajat, Lemminkäinen Talo Oy sekä Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab.

Palosaaren salmen alueen ideakilpailun ehdotukset



” Stawberry fields forever”



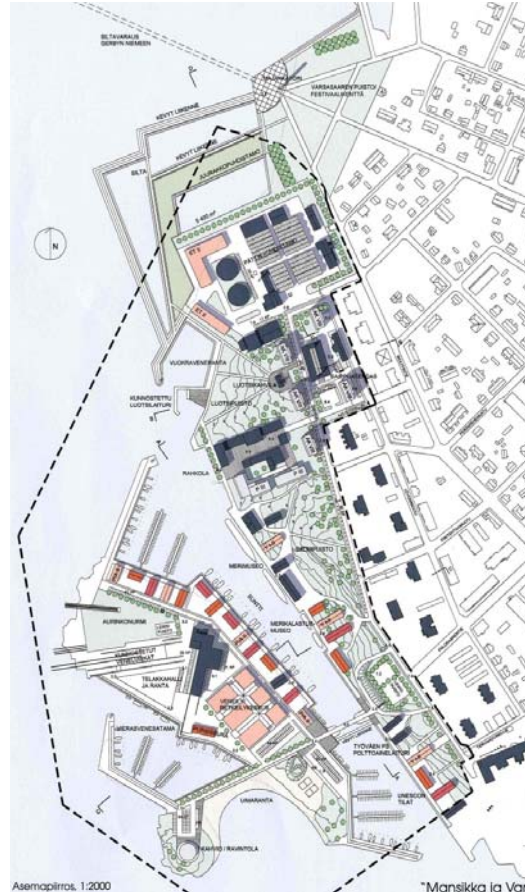
” Kirsikkapuisto ”



” Hiekkaa varpaiden välissä”



”Wave”



"Mansikka ja variksenjalka"

Ideakilpailuun osallistujat ja nimimerkit:

Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen, " Kirsikkapuisto "

Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy, " Hiekkaa varpaiden välissä"

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisk Oy, " Strawberry fields forever"

Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen Oy,

"Mansikka ja variksenjalka"

Eriksson Arkkitehdit Oy, "Wave"

Palkintolautakunta katsoi yleisarviossaan, että kilpailun taso oli erittäin hyvä ja ehdotukset tarjosivat kilpailutehtävään useita lähtökohdiltaan erilaisia, huolellisesti tutkittuja maankäyttöratkaisuja. Kaikki ehdotukset pyrkivät omalla tavallaan eheyttämään ja täydentämään alueen kaupunkikuvaa ja kilpailualueen merellinen ilme osana Palosaaren arvokasta rantavyöhykettä oli kaikissa kilpailuehdotuksissa ymmärretty oikein.

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

Ehdotuksen voiman katsottiin olevan sen luontevuudessa määrittää rakentamisen määrä ja sijainti kaupunkikuvaa selkeyttävällä ja eheyttävällä

tavalla. Siinä on erinomaisesti ymmärretty alueen sijoittuminen Vaasan kaupunkirakenteessa. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Kilpailuehdotuksen jatkojalostus

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

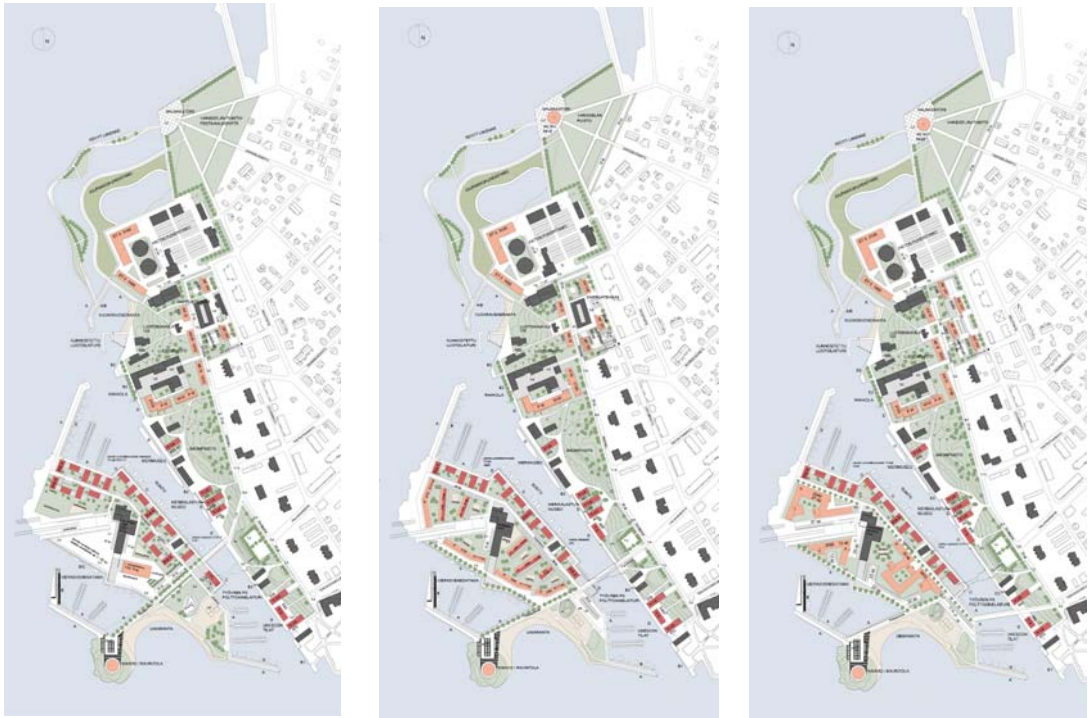
Palkintolautakunta suositteli, että ehdotusta edelleen kehitettäessä otetaan huomioon seuraavat asiat:

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

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

Kilpailuehdotuksen jatkojalostus

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



Simo ja Käpy Paavilaisen kolme lähestymissuunnitelmaa



Simo ja Käpy Paavilaisen jatkokehitelty lähestymissuunnitelmien havainnekuva



Simo ja Käpy Paavilaisen jatkokehitelty lähestymissuunnitelmien havainnekuva



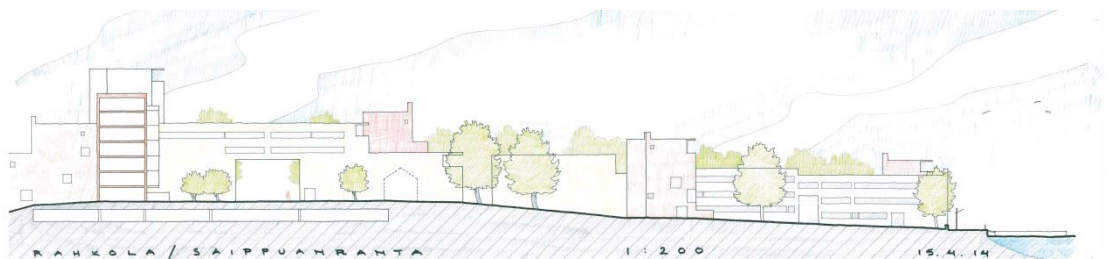
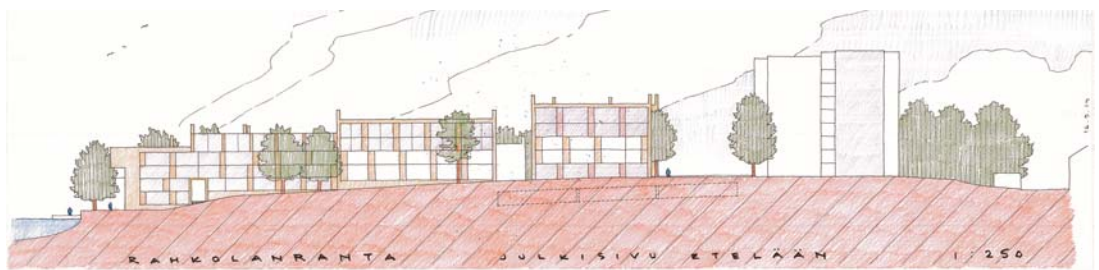
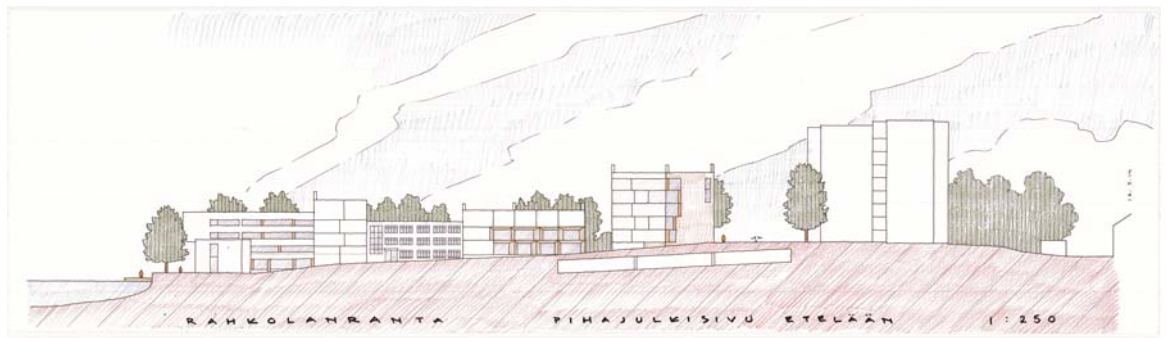
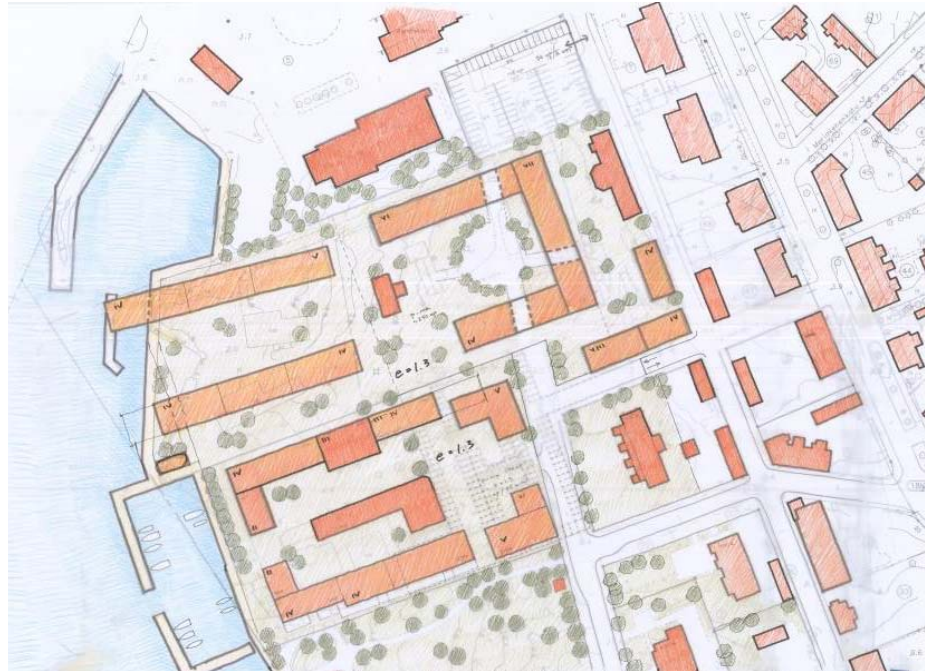
*Saippuanrannan ja Rahkolan omistajat teettivät tontin kehityssuunnitelmaa
Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljasella*

Saippuanrannan ja Rahkolan tontinkehityssuunnitelmia:



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

Jatkokehiteltäviä lähestymissuunnitelmia Saippuanrannan ja Rahkolan tontista:



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

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

4.3.2 Vireille tulo

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

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

Asemakaavaluonnokset hyväksytetään kaupungin hallituksen suunnittelujaostossa keväällä 2015 ja asetetaan tämän jälkeen nähtäville yhdessä päivitetyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Asemakaavaluonnoksista järjestetään tarpeen mukaan eri tahojen välisiä neuvotteluja ja yleisötilaisuus.

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

Asemakaavaehdotus sekä ehdotus tonttijaosta viedään kaupungin hallituksen suunnittelujaostoon kun riittävät lisäselvitykset on tehty ja mm. toteuttamiseen tähtääviä alueen alustavia tontti- / kortteleiden suunnittelukilpailuja on saatu riittäväällä laajuudella toteutettua.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisella tavalla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.11-20.12.2013 välisen ajan mielipiteiden esittämistä varten. Nähtävillä olon aikana hankkeesta ja alueen käytöstä ovat antaneet mielipiteensä: Palosaaren asukasyhdistys, Länsisuomen sotilasläänin esikunta, Aoy Vaasan Albatrossi, Aoy Vaasan Salmihovi sekä Kulmakatu 2 asukkaat. Ely-keskuksen kanssa on käyty OAS: vaiheen viranomaisneuvottelu.

Yhteenvedo OAS vaiheen mielipiteistä:

Palosaaren asukasyhdistys haluaa painottaa seuraavia asioita kaavamuutoksen toteuttamisessa:

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

Länsisuomen sotilasesikunta esittää mielipiteessään seuraavien lisäysten kirjaaminen asemakaavamääräyksiin:

"yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoima-loista tulee aina pyytää erillinen lausunto pääesikunnalta. Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituisessa käytössä oleviin alueisiin." Puolustusvoimien virallisen kannan tuulivoimarakentamiseen antaa Pääesikunnan operatiivinen osasto. Puolustusvoimien kaapelilinjat rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien kaapelilinjat, Mahdollisten

kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin, vähintään viisi (5) työpäivää ennen aiottua rakentamista.

Aoy Vaasan Albatrossi esittää mielipiteessään seuraavaa:

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

I. Puistomaisuus

Alueen suunnittelun tavoitteeksi on kirjattu kaupunkimiljöö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelulliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alue muodostuisi aktiiviseksi osaksi kaupungin rantavyöhykettä kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä. Korkeat asuinkerrostalot eivät tuohon puistomaisemaan sovi. ”Miksi kerrostalot piti tälle alueelle sovittaa?” ihmetteli myös arkkitehti Paavilainen esitellessään voittajaehdotustaan ja antoi siten ymmärtää, että arkkitehtonisesti sijoitus oli perin sopimaton.

2. Asukkaiden tasapuolinen kohtelu

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

Aoy Vaasan Salmihovi toteavat mielipiteessään, että Vaasan Salmihovi oy:n asukkaat ovat yhtiökokouksessaan 9.12.2013 keskustelleet salmen alueen asemakaavamuutoksesta. Yksimielisenä kannanottona he esittävät seuraavaa: Suunnitelman lähtökohtana on säilyttää Salmipuisto puistomaisena kokonaisuutena. Alue on historiallisesti rikas kulttuuriympäristö. Salmipuistoon ei tulisi myöskään tehdä lisärakennuksia, koska tällöin puiston merellinen yhteys menetetään. Nykyisessä asemakaavassa Palosaaren salmen rantavyöhyke sekä Mansikkasaaren länsi ja etelä osa, ovat puisto ja vene satama- alueita.

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

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

Viranomaisneuvottelu

Palosaaren salmen alueen asemakaavanmuutoksesta pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.10.2013.

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

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

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

Hankkeen tavoitteista ja vaikutuksista keskusteltiin ja esitettiin yhteenvetona seuraavaa:

Museovirasto::

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

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

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

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

asemakaavan valmistelussa arvioitava vielä rannan reimarivaraston ja venevajan arvo osana kokonaisuutta.

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus(Liikenne):

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

Vaskiluodon yhteystarve tulisi huomioida ja arvioida hankkeen yhteydessä.

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

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus (ympäristö/vesihuolto)

selostuksessa esitettävä vesi ja viemärihuollon toteutus ja hulevesien käsittely arvioitava Pättin tulevaisuus alueellisen jätevesihuollon osana Pättin sakoputken sijoittamiseen vesialueelle sisältyy merkittäviä riskejä, jotka tulee selvittää asemakaavan ja/tai ympäristöluvan yhteydessä

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus (ympäristö/alueidenkäyttö)

Ohjaava kaava on maakuntakaava

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

Asemakaavaan voidaan esim. siltojen yhteyteen lisätä määräys jossa edellytetään ELYn tai museoviraston lausuntoa ennen rakennuslupaa. Kulttuuriympäristön selvityksestä: kaavamateriaalin mukana tulisi olla kartta, jossa eri kohteet. Kohteista tulisi löytyä inventointitiedot ja arvotus. Rakennusperinneselvitys vuodelta 2000 on jo vanhentunut mikä tulee arviointiin – selvityksessä vuodelta 2008 on taas erilainen arvotus verrattuna selvitykseen v. 2000. Arvotuksesta tulisi myös käydä ilmi ketkä arvottavat, tulisi olla enemmän kuin 1 henkilö.

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

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

Kokouksessa pohdittiin seuraavaa liittyen alueen jatkosuunnitteluun:

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

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

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

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta, perusteet ja arviointi

4.5.1 Asemakaavaluonnosten sisältö

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

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

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

Asemakaavaluonnokset eroavat toisistaan seuraavilta osin:

- *Saippuanrannan tontista on esitetty kaksi eri variaatiota*
- *Mansikkasaaren sillalle on esitetty kaksi eri linjausta*
- *Salmikadun eteläpään merenpuoleiselle korttelille on esitetty kaksi vaihtoehtoista käyttötarkoituksmerkintää*
- *Mansikkasaaren salmenpuoleisille kortteille on osittain esitetty kaksi eri käyttötarkoituksmerkintää*
- *Mansikkasaaren Telakkarakennuksen etelänpuoleiselle korttelille on ehdotettu kahta eri pääkäyttötarkoituksmerkintää.*

- *Mansikkasaaren rakennusoikeuden jaosta / suuruudesta eri kortteleilla on esitetty kaksi eri vaihtoehtoa.*
- *Salmipuistoon on toisessa luonnoksessa esitetty perinteisiä varasto / makasiinirakennuksia mukailevat rakennusmassat*

Asemakaavaluonnoksen esittely alueittain:

Mansikkasaari

puistot ja yleiset alueet

Saaren virkistys- ja veneilytoimintoja kehitetään edelleen osaksi koko saarta kiertävään julkiseen rantareittiin ja puistoon. Vanhasta telakan ulkoalueesta kehitetään teollisuushistoriallisen luonteen inspiroiva monitoimipuisto, jossa yhdistyy veneilykulttuuri, taide ja esim. uusiutuvat energiakokeilut. Vanha telakka toimii koko saaren sydämenä yhdistyen telakkapuiston ja julkisen katutilan kautta saaren muihin toimintoihin ja mereen. Telakkarakennukseen voidaan sijoittaa teikeillä oleva Inno-puisto hanke, joka mm. pyrkii energiainnovaatioiden ja innovointitilojen ja yhteistyön luomiseen. Mansikkasaareen telakkapuistoon on esitetty vaihtoehdossa 2 ympäröivää asuinrakentamista haittaamattoman alle 25m korkean pientuulivoimalan ohjeellinen rakennusala (et-1), joka mahdollistaa Inno-puisto hankkeen mukaisen pientuulivoimalakokeilun.

Mansikkasaaren kokonaisrakennusoikeus on 22000 k-m². Kerrosala jakautuu niin, että asukkaita palvelevien toimintojen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on noin. 50% koko saaren rakennusoikeudesta. Yleiskaavassa esitettyä 30% prosentoin asumisen rakennusoikeutta on nostettu 50 % :iin sillä perusteella, että myös asuinrakentamiseen vaaditaan julkisluontoisia mm. rantabulevardille avautuvia toimintoja, jotka vahvistavat saaren julkista luonnetta. Yleisenä oleskelu- ja venelaiturina toimiva rantabulevardi, yhdistettynä koko saarta kiertävään ja sen virkistystoiminnot toisiinsa sitovaan kulkureittiin, luo Mansikkasaaresta Vaasalaisille ja vierailijoille kiehtovat ja elämyksellisen virkistysympäristön. Asuntotuotannon yleiskaavaa suurempi rakennusoikeus ei myöskään lisää lähtökohtaisesti alueen liikennettä.

Liike ja toimitilarakennusten korttelialue **KTY/s**

Telakkarakennuksen käyttötarkoitus mahdollistaa monenlaista toimintaa kuten esim. liike-, toimitila, toimisto-, näyttely ja työpajatoimintoja. Alueelle saa sijoittaa myös 40 % kokonaiskerrosalasta yleisiä toimintoja kuten yleistä etua palvelevaa palvelutoimintaa enintään 1/3 rakennusoikeudesta sekä asumista. Pysäköintinormi on 1/70 k-m² liike-, toimitila, toimisto- jne., julkisille toiminnoille 1/100 k-m² ja 1/85 k-m² asumiselle. Telakkarakennus on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-3. Rakennus on kunnostuksen tarpeessa. Lopullinen suojelumerkintä pitää asettaa niin, että se sallii tarvittavat käytön ja rakennustekniikan vaatimat muutokset rakennukseen.

Asuinrakennusten korttelialue A/s (Ve1) ja K/s (Ve2)

Mansikkasaaren salmen vastaiset historialliseen makasiinimuotokieleen perustuvat 400 k-m² suuret rakennusmassat on ehdotuksissa esitetty osittain erilaisella käyttötarkoituksella. Alueen toiminnoista pyritään kehittämään mahdollisimman vähän henkilöautoriippuvaisia. Näiden kortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5200 k-m².

Asemakaavaluonnoksessa **Ve1** rakennusten pääkäyttötarkoitus on asumista, joissa mahdollistetaan myös 40% liike-/ toimitilatoimintoihin mahdollistaen niiden mahdollisimman laajan käyttötarkoituksen ja julkista rantabulevardia palvelevien toimintojen mahdollisuus. Kuhunkin rakennukseen on esitettävä kuitenkin vähintään 40 m² liike- / toimitilaa julkiselle rantabulevardille päin. Kortteleiden pysäköinnistä järjestetään 30% omalla tontilla ja loput viereisellä LPA- alueella. Asiakaspysäköinnistä 30% saadaan yleisillä katualueilla.

Asemakaavaluonnoksessa **Ve2** on rakennusten pääkäyttötarkoitus osittain liike-/ toimitilaa ja osittain asumista. Liike- ja toimitilarakennuksissa mahdollistetaan myös 40% asumista. Tässä vaihtoehdossa kortteleihin tavoitellaan pääosin yritys- / toimitilakokonaisuutta, johon voidaan kuitenkin yhdistää asumista. Tämä mahdollistaisi mm. Inno-puisto hankeluonnoksen mukaisen työtiloilla ja mm. Vaasalaisyriyten ”show room” – tyyppisillä toiminnoilla varustetut majoitusrakennukset siten, että liike- / toimitilarakentamisen painopiste on asumista selvästi suurempi. Liike- ja toimitilakortteleiden osalta pysäköinti järjestetään pääosin omalla tontilla ja 30% yleisillä katualueilla.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK/s

Mansikkasaaren pohjoispäähän on esitetty 5600 k-m² (**Ve1**) ja 7900 k-m² (**Ve2**) asuinkerrostalojen korttelialue, joka tulee toteuttaa arvokas kulttuuriympäristö huomioiden. Rakennukset voivat polveilla 2-4 kerroksen välillä mahdollistaen alueen suunnittelun niin, että alueella säilyy mahdollisimman kevyt ja ilmava ilme ja vähäinen maisemallinen este. Alueen rakentaminen on myös sovitettava saaren historialliseen ilmeeseen ja uuteen olemukseen. Asumisen yhteydessä saa olla 20 % liike- / toimitilarakentamista. Pysäköinti järjestetään maanalaisella pysäköintilaitoksella. (Luonnosten versioiden rakennusoikeuden ero johtuu mansikkasaaren kokonaisrakennusoikeudellisesta suhteesta, joka pohjautuu yleiskaavaan.) Pysäköintinormi on 1/85k-m² asumiselle.

Yleisten alueiden korttelialue Y/s

Telakkahallin pohjoispuolelle on esitetty 6500 k-m² (**Ve2**) yleisten rakennusten korttelialue (**Y/s**). Rakennusratkaisut tulee toteuttaa arvokas kulttuuriympäristö huomioiden. Rakennukset voivat polveilla 2-4 kerroksen

välillä mahdollistaen alueen suunnittelun niin, että alueella säilyy mahdollisimman kevyt ja ilmava ilme ja vähäinen maisemallinen este. Alueelle voidaan toteuttaa julkisen hallinnon tai julkisin palvelujen rakennuksia. Yleistenrakennusten yhteydessä saa olla 40 % asumista. Asuminen ei saa kuitenkaan ylittää 50% Mansikkasaaren kokonaisrakennusoikeudesta. Pysäköinti järjestetään maanalaisessa pysäköintilaitoksessa. Korttelialueelle voidaan sijoittaa esim. Yliopiston tiloja tai palveluasumisyksikkö.

Liike ja toimitilarakennusten korttelialue **KTY/s**

Telakkahallin pohjoispuolelle on esitetty 8300 k-m² (**Ve1**) liike ja toimitila rakennusten korttelialue (**KTY/s**). Rakennusratkaisut tulee toteuttaa arvokas kulttuuriympäristö huomioiden. Rakennukset voivat polveilla 2-4 kerroksen välillä mahdollistaen alueen suunnittelun niin, että alueella säilyy mahdollisimman kevyt ja ilmava ilme ja vähäinen maisemallinen este. Alueelle voidaan toteuttaa julkisen hallinnon tai julkisin palvelujen rakennuksia, mutta myös yksityisiä toimitiloja tai liiketiloja. Liike- ja toimitilarakentamisen yhteydessä saa olla 40 % asumista. Asuminen ei saa kuitenkaan ylittää 50% Mansikkasaaren kokonaisrakennusoikeudesta. Pysäköinti järjestetään maanalaisessa pysäköintilaitoksessa. Korttelialueelle voidaan sijoittaa esim. Yliopiston tiloja tai palveluasumisyksikkö, mutta myös liike ja toimitiloja.

Liikerakennusten korttelialue **K-1/s**

Pikisaareen on molemmissa luonnoksissa esitetty 860 k-m² liike rakennusten korttelialue (**K-1/s**). Rakennusratkaisut tulee toteuttaa arvokas kulttuuriympäristö huomioiden. Alueelle saa sijoittaa enimmillään 2 kerroksisen pyöreän paviljonkimaisen ravintola- tai kahvilarakennuksen, joka palvelee saaren virkistyskäyttöä ja laajempaa yleisöä .

”Salmipuisto”

Museotoimintojen korttelialue, **M/s**

Salmipuistossa mahdollistetaan Merimuseon tai siihen liittyvän museotoiminnan laajentaminen esittämällä yksi uusi 600 k-m² suuruinen makasiinirakennuksia mukaileva rakennusmassa. Korttelin pysäköintinormi on 1/100 k-m² Vanhat makasiinirakennukset on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr 3.

Puistoa palvelevin toimintojen rakennusalat (**Ve2**)

Salmipuistoon on toisessa luonnoksessa esitetty perinteisiä varasto / makasiinirakennuksia mukailevat rakennusmassat, jotka mahdollistavat puistoa ja esim. veneilyä tai vesiurheilua palvelevien rakennusten rakentamisen. Rakennukset voisivat olla esim. siirrettäviä vanhoja makasiineja, joita käytetään virkistyskäyttöön liittyvien toimintojen varastoina ja huoltotiloina. Rakennukset voisivat myös luoda salmen rantaan yhteisöllistä

toimintaa, jossa asukkaat voivat esim. yhdistyksen muodossa päästä merenrannan kulttuurin ja luonnon äärelle.

Puiston rakennusalojen toiminnoilla ei ole erillistä pysäköintinormia, sillä puistoon liittyvät toiminnot hoidetaan yleisellä pysäköinnillä, joko kadun varressa tai puistossa.

Venesatamatoimintojen korttelialue , LV/s (Ve2)

Työvään pursiseuran rakennukset laajentumisvaroineen muodostetaan omaksi korttelialueekseen. Korttelialueelle esitetään kolmea uutta rakennusmassaa joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1370 k-m². Pysäköintinormi alueella on 1/100 k-m² yleisen luonteensa johdosta. Alueen vanhat makasiinirakennukset on suojeltu merkinnällä sr- 3.

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue 15-6-1, KTY/s (Ve1)

Työvään pursiseuran rakennukset laajentumisvaroineen muodostetaan omaksi liike ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tämä käyttötarkoitus mahdollistaisi alueella myös muuta kuin veneilyyn liittyvää yritystoimintaa. Pysäköinti normi on 1/70 k-m².

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue 17-20-1, KTY/s (Ve1)

Sillan eteläpuolelle muodostuu liike ja toimitilarakennusten korttelialue, jolla on 1040k-m² rakennusoikeutta. Käyttötarkoitus mahdollistaa alueella myös muuta kuin veneilyyn liittyvää yritystoimintaa. Pysäköinti normi on 1/70 k-m².

Rahkola / Saippua

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

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

Saippuarannan vanhasta teollisuustontista muodostetaan yksi iso asuinrakennusten tontti.

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

Molemmissa luonnoksissa esitetään tontin kooksi 19400 m² ja rakennusoikeudeksi tehokkuuslukua $e=1.3$ eli noin. 25200 k-m²:ä. Luonnoksessa on esitetty, että suojeltaviksi merkityt rakennukset saavat ylittää tämän rakennusoikeuden, mutta kuitenkin korkeintaan 10% kokonaisrakennusoikeudesta. Tämän on tarkoitus luoda kannuste mm. Ve2

esitettyyn Saippuatehtaan säilyttämiseen. Saippuatehtaan säilyttämisen takana on ajatus kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilymisestä esteettisenä ja kulttuurihistoriallisena arvona osana uutta rakentamista, mutta myös mahdollistaa nykyisen kaltaisen toiminnan säilyminen ja jatkuminen tuoden asuinalueelle toiminnallista ja kulttuurista monikerroksisuutta.

Suojellut rakennukset tontilla:

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

Ve1 ja Ve2

Luotsitalo sr -3.

Saippuatehtaan toimisto / asuintalo sr -3.

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

Luonnoksissa suojeltavien rakennusten kerrosala on noin.900 k-m²

Rakennusten kuntoa ja rakennushistoriallista arviointia tullaan täydentämään luonnosvaiheessa.

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

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

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

Tontin koko on 9600 m². Tontin rakennusoikeudeksi on esitetty tehokkuuslukua $e=1.3$ eli 12480 k-m². Suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2850 k-m². Luonnoksessa on esitetty, että suojeltaviksi merkityt rakennukset saavat ylittää tämän rakennusoikeuden, mutta kuitenkin korkeintaan 10% kokonaisrakennusoikeudesta.

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

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

Venesatamatoimintojen korttelialue , LV/s-1

Rahkolan ja Saippuaranta kortteleiden eteen on esitetty venesatamatoimintojen korttelialue, jolla tulee huomioida ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Alueelle saa sijoittaa veneilyyn ja

merenrantatoimintoihin liittyviä laitureita ja rakenteita. Alueella saa sijoittaa Rahkolan ja Saippuarannan kortteleiden venepaikkoja. Korttelialueesta voi halutessa muodostaa myös erillisen yksityisen venesatamatoimintoihin keskittyvän yhtiön tai toiminta voi olla myös kaupungin ylläpitämää.

Påttin puhdistamo

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

Varisselänpuisto

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

Asemakaavaluonnosten vaikutukset

Yhteenvedona

Lisärakentaminen ei olennaisesti vaaranna tai heikennä luontoympäristöä tai alueen eläimistön elinympäristöä.

Alueen lisärakentamisella saatetaan asuin ja virkistyskäyttöön myös aikaisemmin huonosti tai ei ollenkaan siihen soveltuneita alueita.

Kaava-alueella käyttöön otettavat nykyiset teollisuusalueet saattavat arvokkaan rantaympäristön asukkaiden ja vierailijoiden asuin ja virkistyskäyttöön julkisten kulkuyhteyksien, ranta-alueiden ja virkistystoimintojen painottamisen vuoksi.

Kuntatekniikka ei pidä kaava-alueen lisärakentamisen liikenteellistä kuormitusta alueelle ongelmallisena.

Kunnallistekniset kustannukset

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

Toteuttamisen ja jatkosuunnittelun tavoitteet ja riskit

- Vaasan kaupungin omistamien maa-alueiden osalta on tavoiteltavaa edetä suunnittelukilpailukäytäntöjä hyödyntäen, jonka avulla saadaan alueelle riittävän korkeatasoisia ja toteuttamiskelpoisia hankkeita ja toteuttajatahoja. Asemakaavan ratkaisut vaativat innovatiivista rakennus ja hankesuunnittelua.
- yksityisten tonttien osalta on syytä edetä hankekaavakäytäntöä mukaillen, kehittäen asemakaavan valmisteluvaiheessa toteutukseen pyrkiviä suunnitelmia varmistaen näin ollen sekä asemakaavan sopivuuden sekä toteuttamisen realistisuuden.
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajuhaittojen ratkaiseminen on olennaisessa osassa kaavahanketta. Jotta kaava voidaan toteuttaa tavoitteiden mukaisesti (asuntorakentaminen), on hajuhaittoihin löydyttävä prosessin aikana (ennen julkista nähtävillä oloa) ratkaisu.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

(täydentyä ehdotusvaiheessa)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

(Luonnosvaiheen kuvaus kohdassa 4.5)

5.1. Mitoitus

5.1.1 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

5.3.2 Virkistysalueet

5.3.3 Katualueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

(täydentyy ehdotusvaiheessa)

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

6.3 Toteutuksen seuranta

LIITTEET

Liite 1. Asemakaavaluonnokset merkintöineen

Liite 2. Havainne kuvat

Liite 3. Päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma