

Asemakaava nro 1131
Rahkolan ja Saippuan ranta
ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Täydennetty ak- luonnosvaiheessa, 27.2.2025

Suunnittelun kohde

Asemakaavan ja tonttijaon muutos ak 1131 Rahkolan ja Saippuan ranta, koskee osaa Vaasan kaupungin kaupunginosien 17,18,19 puisto-, katu-, vesi ja liikennealueita sekä kaupunginosan 17 korttelia 7. Asemakaava ja tonttijaon muutos koskee Palosaaren kaupunginosan rantavyöhykettä, joka rajautuu Salmikadun, Levoninkadun, Wolffintien ja Kulmakadun merenpuoleisille alueille ja Perämiehenkadun pohjoispuolelle. Alueen pinta-ala on noin 18,5 ha, josta runsas noin 6 ha on vesialuetta.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Kaavan lähtötietoja

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

Kaava-alueen uudelleenkäyttöä koskenut hanke on ollut vireillä siitä saakka kun Wärtsilä Oy lopetti Korjaustelakan toiminnan Mansikkasaassa 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 tavoitteena löytää yhteinen näkemys alueen tulevan kehittämisen suhteen.

Alueen asemakaavoitus aloitettiin vuonna 2013 (ak 1000). Asemakaava jaettiin luonnosvaiheen jälkeen vuonna 2016 kahteen osaan. Mansikkasaarta ja Palosaaren Sundia koskevaksi asemakaavaksi ak 1000 ja Rahkolan ja Varisselän puiston välistä rantavyöhykettä koskevaan osaan ak 1081.

Asemakaava ak 1081 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.4.2018, mutta päätöksestä valitettiin. Lopulta korkein hallinto-oikeus kumosi vuonna 2020 valtuuston asemakaavapäätöksen perustuen Pättin puhdistamon hajuhaittojen riittämättömään selvittämiseen.

Vuonna 2021-2022 alueella on tehty uusi hajuselvitys, jossa Pättin hajuhaittaa on selvitetty vielä edellisiäkin kattavammin. Hajuhaittojen selvittämistapa on tehty tiiviissä yhteistyössä ely-keskuksen haju- ja alueidenkäytön asiantuntijoiden kanssa.

Uusi selvitys osoittaa, että asuinrakentaminen Pättin viereisillä kiinteistöillä (Saippuanranta ja Rahkola) on mahdollista. Missä laajuudessa rakentamista voidaan toteuttaa, selvitetään asemakaavatyön kuluessa. Uuden selvityksen olemassaolon ja sen tulosten vuoksi asemakaavatyö nähdään voitavan aloittaa uudelleen edellisen asemakaavan mukaisten tavoitteiden pohjalta.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa

Kaupungin strategia

Vaasan kaupungin strategia vuosille 2022-2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.2.2022. Vaasan visio olla ”Pohjolan energiapääkaupunki” rakentuu neljästä tavoitteesta: Suomen onnellisin ja turvallisin kaupunki, 100 000 asukasta, työpaikkamäärän kasvattaminen ja hiilineutraalius 202x. Rahkolan ja Saippuanrannan asemakaavamuutoksessa tavoitellaan strategiassa määriteltyjä päätavoitteita viihtyisän ja laadukkaan asuinalueen rakentumisen osalta. Asemakaavassa pyritään hyödyntämään tällä hetkellä hyvin vähällä käytöllä olevaa aluetta uusien asuin korttelien rakentamiseen. Alue on Palosaaren ainoita yleiskaavan mukaisia asumiseen



kehitettäviä alueita. Palosaarenkin kehittäminen on alueen elinvoimaisuuden sekä väestö-, että palvelukehityksen kannalta tärkeää. Tämä palveluihin tukeutuva tiiviin asuinrakentamisen hanke tukee kaupungin strategian tavoitetta hiilineutraaliudesta 202x sekä tavoitetta laadukkaan ja monipuolisen asumisympäristön tuottamisesta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja riskienhallinta

Asemakaavahankkeen taloudellisia vaikutuksia on selvitetty samaa aluetta koskevassa edeltävässä asemakaavahankkeessa. Kustannusvaikutuksiltaan asemakaava oli kaupungille taloudellisesti tavanomaista kannattavampi suhteellisten pienien kunnallisteknisten kustannustensa vuoksi. Lopulliset taloudelliset vaikutukset määrittyvät mm. rakentamisen määrän mukaan. Pättin puhdistamon alueella mahdollisesti tehtävät muutokset saattavat kuitenkin lisätä kaupungin kustannuksia ja tai aiheuttaa tilanteen, jossa kaupungin kustannuksia tulee toteuttaa etupainotteisesti. Pättin puhdistamon hajuhaitta lisää myös riskiä, jossa kaupungille lankeaa taloudellisia korvausvaatimuksia. Riski on juridisen selvityksen mukaan kuitenkin melko pieni.

Suunnittelun tavoite

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.

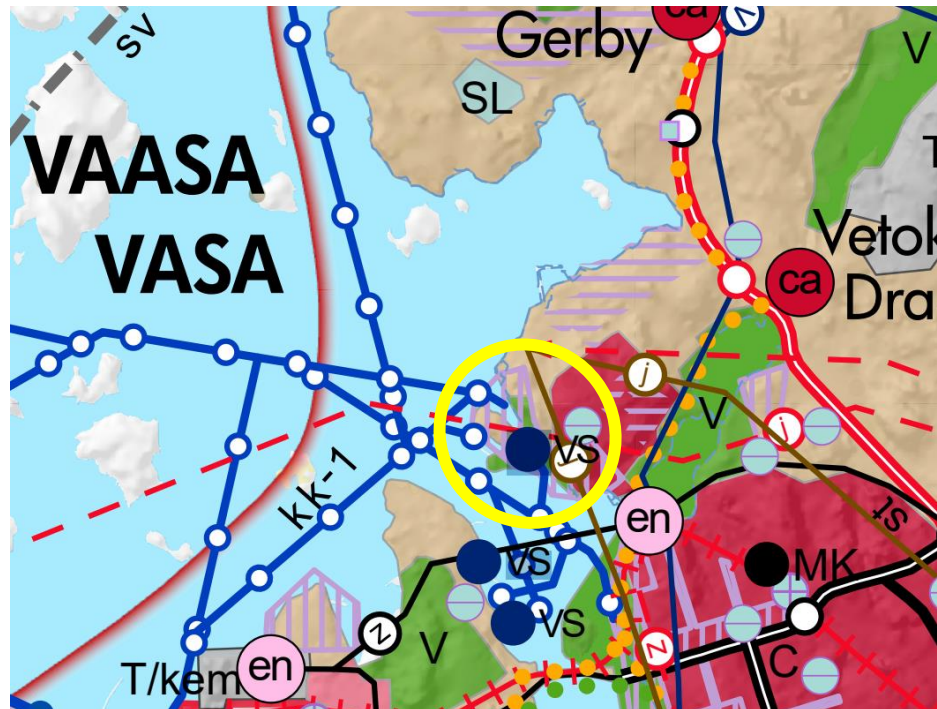
Vireille tulo

Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavamuutos ak 1131, on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 27.4.2023.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 15.6.2020 hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen (A) , virkistysalueen (V) ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluevaraukset.

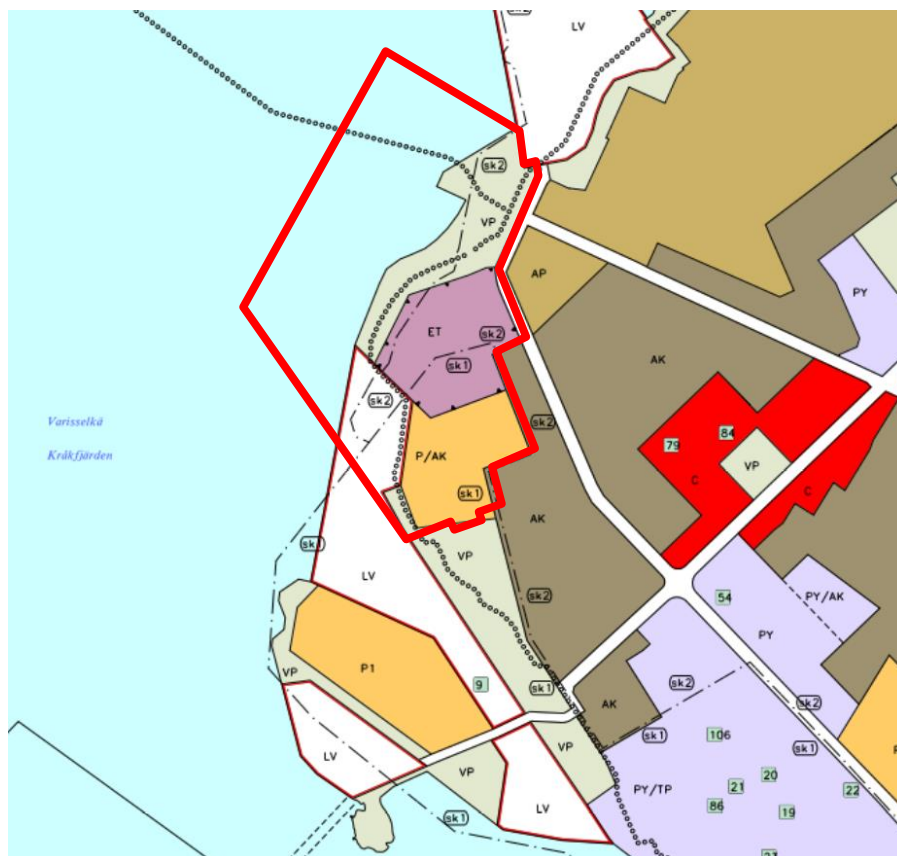


Ote pohjanmaan maakuntakaavasta

Vaasan Yleiskaava 2030

Vaasan yleiskaavassa 2030 suunnittelualueen pohjoisosa (Pättin puhdistamo) on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja rantavyöhykkeen korttelialueet on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolle asuminen on esitetty vaihtoehtoisena käyttönä (P/AK). Palosaaren Salmen rantavyöhyke sekä Mansikkasaaren länsi- ja eteläosat on yleiskaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP) ja venesatama-alueeksi (LV).

Yleiskaavassa 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).



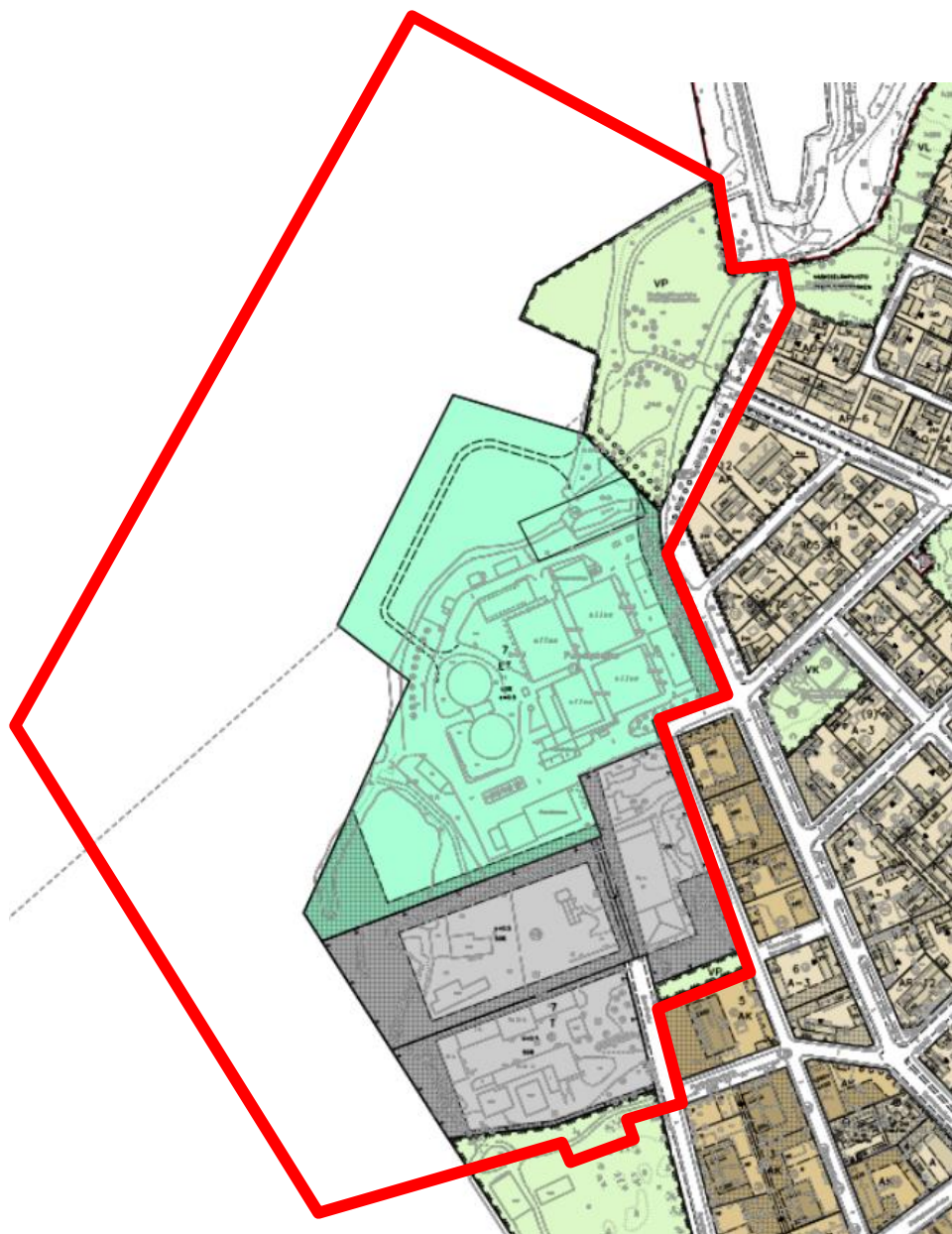
Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Asemakaavat

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 778. | vahvistettu ympäristöministeriössä 14.07.1994 |

Asemakaavoissa kaava-alueella on puistoa (VP), teollisuuskiinteistöjä (T), yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) sekä katu- ja vesialuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään seuraavia selvityksiä:

- Museoviraston ja ympäristökeskuksen lausunnot/päätökset alueen rakennussuojelukysymyksistä
- 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 ympäristötekniinen 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
- Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi, Pintafilmi Oy, 2015
- Pättin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.
- Pättin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Rambol 1.7.2016
- Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Rambol 06.2015
- Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys 2016, Pohjanmaan museo
- Palosaaren Salmi, Rakenteiden haitta-aineselvitykset, Vahanen, 4.2014
- Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016.
- Saippuatehtaan kuntokartoitus, lisätutkimus, Contria, 6.10.2017.
- Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry, 29.5.2017.
- Melumittausraportti, Sitowise, 28.2.2018
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajun leviämismallinnus 28.3.2018
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajuselvitys vaasan palosaarella, loppuraportti, tehotarkkailu, 2023 (viimeistely kesken)
- Saippuan rannan luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki 31.5.2021
- Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy, 20.12.2024

Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Kortteli 17-7
Tontti 2

Omistaja
Lemminkäinen Talo Oy

Tontti 5	Vaasan Vesilaitos / kaupunki
Tontti 43	Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab
Puisto- ja katualueet	Vaasan kaupunki

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat/vuoramiehet ja naapurit
- Kaupungin viranomaiset: ja lautakunnat
- Pelastuslaitos
- Vaasan Vesi, Anvia ja Vaasan Sähkö
- Pohjanmaan Ely-keskus
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus
- Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirasto
- Pohjanmaan maakuntaliitto
- Museovirasto
- Puolustusvoimat
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Palosaaren asukas yhdistys
- Pohjanmaan museo

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Asemakaavan vireille tulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Ilkka-Pohjalaisessa ja Vasabladetissa sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla pääkirjastossa (Kirjastonkatu 13) sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje.

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävillöön aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta.



Kaavaprosessin kuvaus

Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää

valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (AKL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään alueidenkäyttölain 191 §:ssä.

Kaavaprosessin edetessä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaikissa kaavavaiheissa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Asemakaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaava-alueen maanomistajien kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus ennen kuin asemakaava hyväksytään Vaasan kaupungin hallituksessa Vaasan kaupungin valtuustolle esiteltäväksi.

Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2024.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta:
<https://www.vaasa.fi/ak1131>.

**Yhteystiedot**

Kaavamuutoksesta on mahdollista keskustella sopimalla tapaaminen suunnittelijan kanssa.

Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges, puh: 0408467792.
oliver.schulte-tigges@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187.

kaavoitus@vaasa.fi

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Alueidenkäyttölaki (AKL) 62, 63, 65, 67,188 ,191 §

**Kaavoitus • Planläggningen**

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi