

V A A S A . V A S A .

Vaasan kaupunki

Kaavaselostus 7.3.2025 (kaavaluonnosvaihe)

Hyväksytty Vaasan kaupunginvaltuustossa x.x.202x § xx

RAHKOLAN JA SAIPPUAN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan ja tonttijaon muutos ak 1131



VAASAN KAUPUNKI

RAHKOLAN JA SAIPPUAN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projekti **Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos**

Konsultin
projekti nro **1510077824**

Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus**

Päivämäärä **7.3.2025 (kaavaluonnos)**
hyväksymismerkinnät x.x.202x

Laatijat **Ramboll Finland Oy, arkkitehti Merja Isteri YKS 285**

Ramboll
Kiviharjunlenkki 1 A
90220 OULU

P +358 20 755 611
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo asemakaava-asiakirjoista ja sen liitteistä	5
1.3.1	Asemakaavan (nro 1131) muutosprosessin aikana tehdyt selvitykset	5
1.3.2	Luettelo muista kaavaa koskevista keskeisistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	Tiivistelmä / Yhteenveto	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	8
3.2.1	Valtakunnalliset arvot	8
3.2.2	Maakunnalliset arvot	8
3.2.3	Rakennukset Saippuan ja Rahkolan tonteilla	9
3.3	Liikenne	12
3.4	Luonnonympäristö	14
3.4.1	Euroopan unionin luontodirektiivin IV (a) lajit:	14
3.5	Pinta- ja pohjavedet sekä tulva	16
3.6	Happamat sulfaattimaat	17
3.7	Pilaantuneet maat	17
3.8	Ympäristöhäiriöt – melu	18
3.9	Ympäristöhäiriöt – Pättin puhdistamon hajupäästöt	19
3.9.1	Hajusta yleisesti	20
3.9.2	Frekvenssikartat	21
3.9.3	Kokonaispäästökartat	25
3.9.4	Muita vuoden 2024 hajuselvityksen johtopäätöksiä	26
3.10	Suunnittelutilanne	27
3.10.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	27
3.10.2	Maakuntakaava	28
3.10.3	Yleiskaavatilanne	31
3.10.4	Asemakaavatilanne	32
3.10.5	Maanomistus	34
3.10.6	Pohjakartta	34

4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	34
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	37
4.2.1	Osalliset	37
4.2.2	Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen	37
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	37
5	Kaavaprosessi	38
5.1	Kaavatyön tavoitteet	38
5.1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	38
5.1.2	Valmisteluvaihe	39
5.1.3	Ehdotusvaihe	39
6	Asemakaavan kuvaus	40
6.1	Kaavan rakenne	40
6.1.1	Korttelialueiden varaukset	41
6.1.2	Muut aluevaraukset	42
7	Kaavan vaikutukset	44
7.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	44
7.1.1	Suhde yleiskaavaan	46
7.1.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	46
7.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	46
7.1.4	Vaikutukset palveluihin ja yrityksiin	46
7.1.5	Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan	47
7.1.6	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön	47
7.1.7	Arkeologiset vaikutukset	48
7.1.8	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	48
7.1.9	Happamat sulfaattimaat	49
7.1.10	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	49
7.1.11	Vaikutukset viihtyisään elinympäristöön	50
7.1.12	Sosiaaliset vaikutukset	52
7.1.13	Vaikutukset virkistykseen	52
7.1.14	Vaikutukset talouteen	53
7.1.15	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	54
8	Asemakaavan toteutus	55
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	55
8.2	Toteuttamisen seuranta	55

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 7.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa (kaavaluonnos).

Kunta: Vaasa
Kaavan nimi: Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos
Kaavatunnus: ak 1131

Kaavasuunnittelusta ja kaavoituksesta vastaa:

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges
puh. +358408467792
sähköposti: etunimi.sukunimi@vaasa.fi

Kaavan vireilletulo: Kaupunginhallituksen päätös 17.10.2022 § 286.

OAS nähtävillä: 24.5-7.6.2023

Kaavaluonnos nähtävillä: x.x-x.x.2025

Kaavaehdotus nähtävillä: x.x-x.x.202x

Kaava hyväksytty: Kaupunginhallitus x.x.202x § xx
Kaupunginvaltuusto x.x.202x § xx
Kaava on saanut lainvoiman __.__.202x.

Asemakaavan muutos koskee osaa Vaasan kaupungin kaupunginosien 17,18,19 puisto-, katu-, vesi ja liikennealueita sekä kaupunginosan 17 korttelia 7.

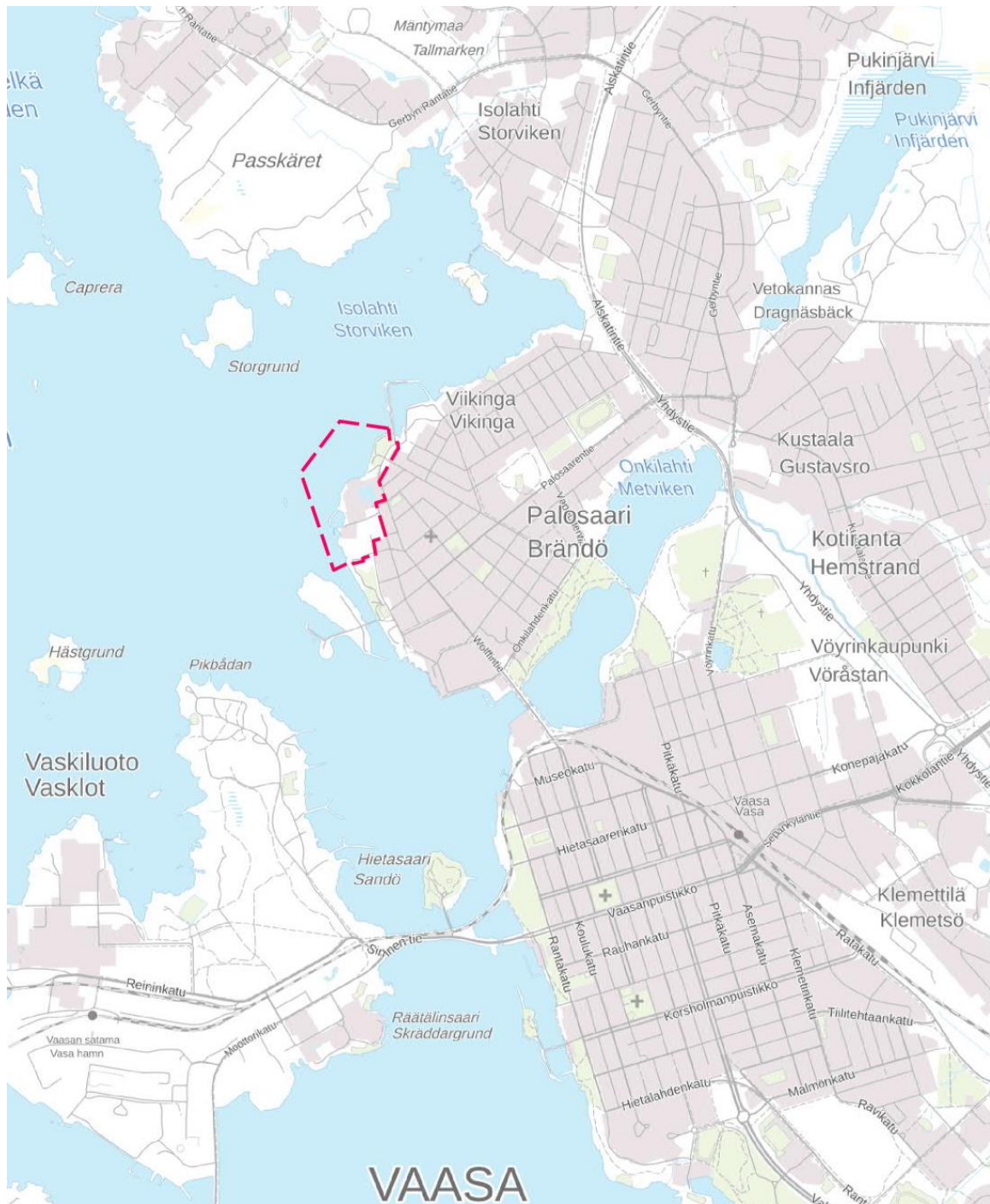
Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

- korttelit 7, 14 ja 15,
- niihin liittyvät katu- ja puistoalueet,
- yleinen pysäköintialue (LP),
- rantavyöhykkeen katuaukio/torialueet ja venesatamatoimintojen alue (LV-1)
- sekä vesialue (W).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Vaasan Palosaaren luoteiskulman. Suunnittelualue sijaitsee pääosin Vaasan 17. kaupunginosassa Palosaarella noin 3 kilometrin päässä kaupungin keskusta luoteeseen. Kaava-alueen koilliskulma kuuluu pieneltä osin 18. ja 19. kaupunginosaan. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Palosaaren kaupunginosan rantavyöhyke, joka rajautuu Salmikadun, Levoninkadun, Wolffintien ja Kulmakadun merenpuoleisille alueille ja Perämiehenkadun pohjoispuolelle.

Alueen pinta-ala on noin 18,5 ha, josta noin 6 ha on vesialuetta.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus (punainen katkoviiva).

1.3 Luettelo asemakaava-asiakirjoista ja sen liitteistä

- Asemakaavakartta (ak 1131) merkintöjen selityksineen 1: 1000, 7.3.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.4.2023, päivitetty 28.2.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja vastineet, 28.2.2025
- Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, x.x.202x
- Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet, x.x.202x

1.3.1 Asemakaavan (nro 1131) muutosprosessin aikana tehdyt selvitykset

- Asukaskysely hajusta, kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa
- Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy, 20.12.2024

1.3.2 Luettelo muista kaavaa koskevista keskeisistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Hajua koskevat selvitykset:

- Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy 20.12.2024
- Ramboll 2023a: Pättin jätevedenpuhdistamon hajunpoiston toimenpidesuunnitelma – Hajumallinnus – Skenaario 2, Ramboll Finland Oy, 3.3.2023
- Ramboll 2023b: Pättin puhdistamon hajuselvitys Vaasan Palosaarella, loppuraportti, tehotarkkailu, Ramboll Finland Oy, 12.7.2023
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajun leviämismallinnus, Ramboll Finland Oy, 13.4.2018
- Pättin puhdistamon saneeraussuunnitelma, Vaasan Vesi, Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Ramboll 1.7.2016
- Pättin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.
- VTT 2003_hajukartoitus

Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat:

- Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 6.10.2017
- Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016
- Palosaari Saippua ja Rahkola inventoinnin päivitys, Pohjanmaan museo 2016
- Mansikkasaaren telakkahallin, Rahkolan kiinteistön ja Saippuatehtaan rakenteisiin imeytyneiden haitta-aineiden selvitykset, Vahanen, 14.4.2014
- Museoviraston lausunto Palosaaren salmen alueen ideakilpailun jatkokyöstetystä voittajaehdotuksesta 2.7.2013
- Palosaaren Salmen alueen ideakilpailu 2011 sekä palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan kehittämistavoitteet
- Museoviraston lausunto Saippuan alueesta 7.10.2009
- Vaasan rakennusperinneselvitys vuodelta 2000
- Palosaaren kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristön selvitys vuodelta 2008
- Museoviraston lausunto Rahkolan alueesta 17.4.1998
- alueen rakennussuojelua koskevat museoviraston lausunnot

Muut:

- Vaasan Sähkö Oy – Pättin lämpöpumppulaitos, melumittaukset, Elomatic 15.5.2024
- Pättin jätevedenpuhdistamon LP-laitoksen meluselvitys, Vaasa, Sitowise 19.3.2021
- Saippuan rannan luontokartoitus 2020, Vaasan kaupunki 31.5.2021
- Pättin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise 28.2.2018
- Pättin jätevedenpuhdistamon onnettomuustilanteiden tarkastelu, Pöyry 29.5.2017
- Vaasan Mansikkasaaren ympäristön arkeologinen vedenalaisinventointi, Pintafilmi Oy, 2015

- Mansikkasaaren siltasuunnitelma ja kaava-alueen liikenneselvitys, Mansikkasaari, katu ja siltaluonnokset, liikenneselvitys, Ramboll 6/2015
- Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vaasa, Palosaaren salmi, Vahnenen 23.4.2014
- 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
- Vaasan Palosaaren lounaisosan luontoselvitys, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2009

2 TIIVISTELMÄ / YHTEENVETO

Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos on tullut vireille Vaasan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 26.4.2023 § 56. Asemakaavatyö perustuu vuosina 2012 – 2018 laadittuun asemakaavaan *Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto* (asemakaavan nro 1081), joka kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 4.10.2019 (nro 19/0462/3) riittämättömiin hajuselvityksiin. Korkeimman hallinto-oikeuden käsittely 29.12.2020 ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä kaavan kumoutumisen osalta. Sen sijaan korkein hallinto-oikeus katsoi, toisin kuin hallinto-oikeus, että Vaasan kaupunginvaltuuston hyväksymät rakennusten suojelua koskevat kaavamääräykset olivat riittävät ja perustellut.

Nyt uuden kaavamuutosprosessin myötä alueella sijaitsevan Pättin vedenpuhdistamon hajupäästöistä on laadittu lisää selvitysaineistoa kaavaratkaisun tueksi. Pättin jätevedenpuhdistamon hajuhaittojen selvittämien ja arviointi on olennainen osa kaavahanketta, jossa puhdistamon lähelle osoitetaan uutta asuinrakentamista.

Nyt laaditulla asemakaavalla muodostuvat korttelit 7, 14 ja 15, niihin liittyvät katu- ja puistoalueet, yleinen pysäköintialue (LP), rantavyöhykkeen katuaukio/torialueet ja venesatamatoimintojen alue (LV-1) sekä vesialue (W).

Korttelit 14 ja 15 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi merkinnällä AK/s. Kaavamuutoksen myötä historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Saippuan ja Rahkolan kiinteistöjen alue muuttuu nykyisestä teollisuusalueesta pääosin asumisen alueeksi. Uusiin asuinkortteleihin on mahdollista rakentaa II-VIII kerroksisia asuinkerrostaloja kolmelle erilliselle tontille. Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöin sikäli kun rakennusten nykyinen kunto tukee säilymisedellytyksiä.

Kortteli 7 muodostuu laajasta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) sekä autopaikkojen korttelialueesta (LPA). ET korttelialueella toimii Pättin jätevedenpuhdistamo ja LPA-alueella sijaitsee nykyisin kaksi entisen Saippuatehtaan varastorakennusta.

Palosaaren salmen rantaan on varattu laaja venesatamatoimintojen alue (LV-1). Asutuksen ja venesataman väliin on osoitettu koko asuinkortteleiden pituudelta varaus katuaukiolle /torille. Puhdistamon pohjoispuolella on laajoja puistoaluevarauksia (VP-1, VP) sekä varaus katuaukiolle /torille (Varisselän tori). Lisäksi kaavassa on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue (LP) kaava-alueen eteläräjälle Perämerenmiehenkadun varteen.

Kaavatyön tavoitteena on ollut kehittää alueesta korkeatasoinen kaupunkimiljö, jossa uudisrakentaminen sekä alueen rakennussuojelliset ja maisemalliset haasteet on sovitettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi, toimivaksi ja toteutuskelpoiseksi kokonaisuudeksi siten, että alueesta muodostuu elävä ja aktiivinen osa kaupunginrantaa kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

Kaavaratkaisu perustuu Vaasan yleiskaavaan 2030:n ohjausvaikutukseen, vuonna 2011 pidettyyn Palosaaren Salmen alueen ideakilpailuun sekä vuosina 2012-2018 laadittuun, mutta kumoutuneeseen asemakaavaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Palosaaren Salmen rantavyöhyke on historiallisesti rikas sekä ajallisesti että myös kaupunkikuvallisesti kerrostunut alue Wolfintien, Levoninkadun sekä Salmikadun asuinkorttelien ja meren välisellä alueella. Pääosin teollisessa käytössä ollut rantavyöhyke on Palosaaren viimeisimpiä alueita, jolla on laajempaa täydennysrakentamispotentiaalia. Alue on myös tärkeä osa kaupungin rantapuistovyöhykettä. Kaava-alueen koilliskulma on osa Varisselän puistoaluetta.

Kaava-alueella toimii Pättin jätevedenpuhdistamo, joka on aloittanut toimintansa alueella vuonna 1971. Pättin puhdistamon pohjoisosaan on valmistunut vuonna 2023 Vaasan Sähkö Oy:n lämpöpumppulaitos. Puhdistamon eteläpuolella sijaitsevilla Saippuan ja Rahkolan tonteilla on vanhoja rakennuksia, joista osa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita perustuen alueen historiaan satama-, telakka- ja tehdasalueena.



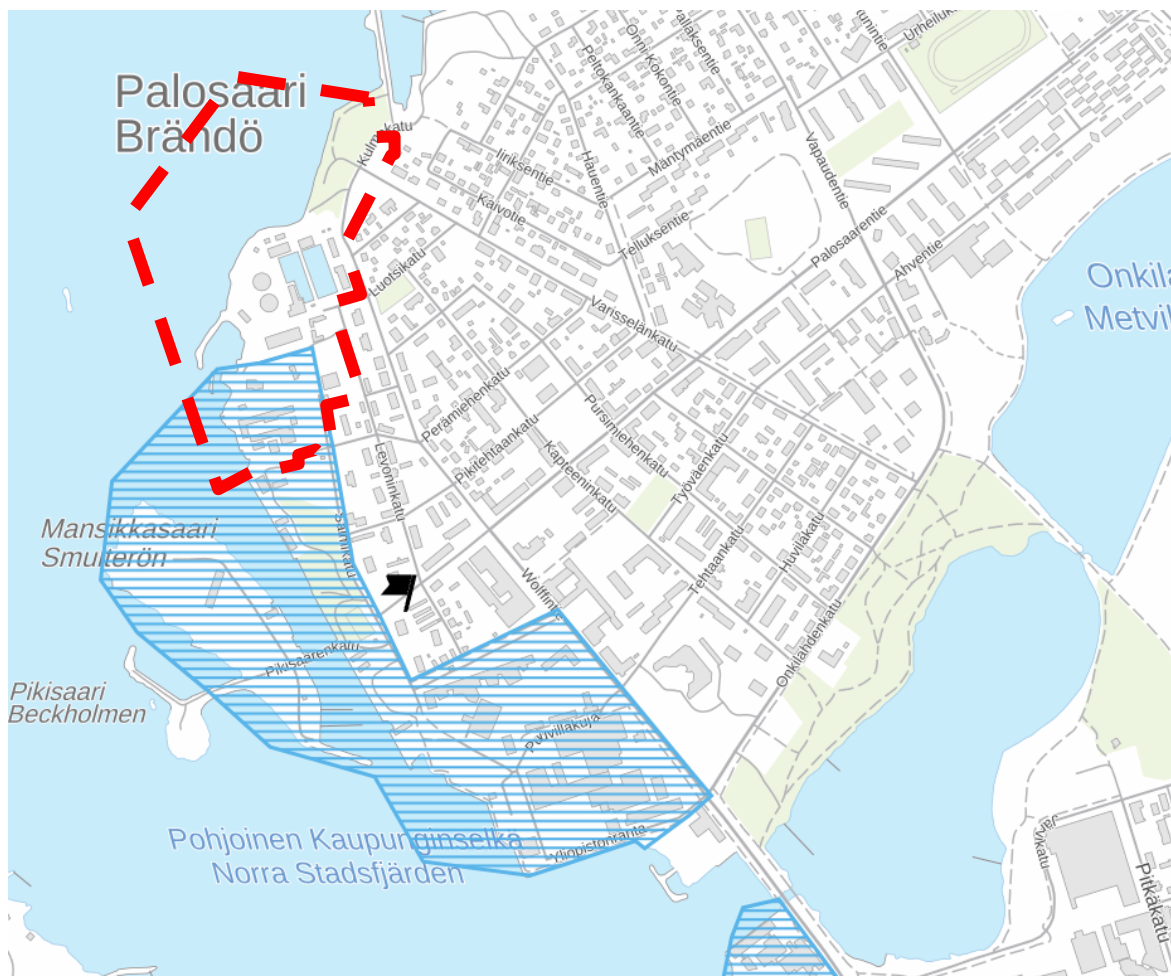
Kuva 2. Ote peruskartta-aineistosta. Kaava-alue on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

3.2 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

3.2.1 Valtakunnalliset arvot

Suunnittelualueen eteläosa on osa laajempaa **valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue**. Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue punatiilisine rakennuksineen muodostaa keskeisen osan Vaasan merellistä kaupunkisiluetta.

Alueen rakentaminen käynnistyi 1700-luvun lopulla, kun Vaasan ulkosatama siirrettiin Hastholmenilta Palosaaren ja Mansikkasaaren väliseen salmeen. Vaasan keskusta siirrettiin suurpalon 1852 jälkeen nykyiselle paikalleen, mikä vauhditti myös Palosaaren kehitystä merkittäväksi satama-, teollisuus- ja työväenasuntoalueeksi.



Kuva 3. Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY (lähde: www.rky.fi). Kaava-alueen rajausta esitetty kuvassa punaisella katkoviivalla.

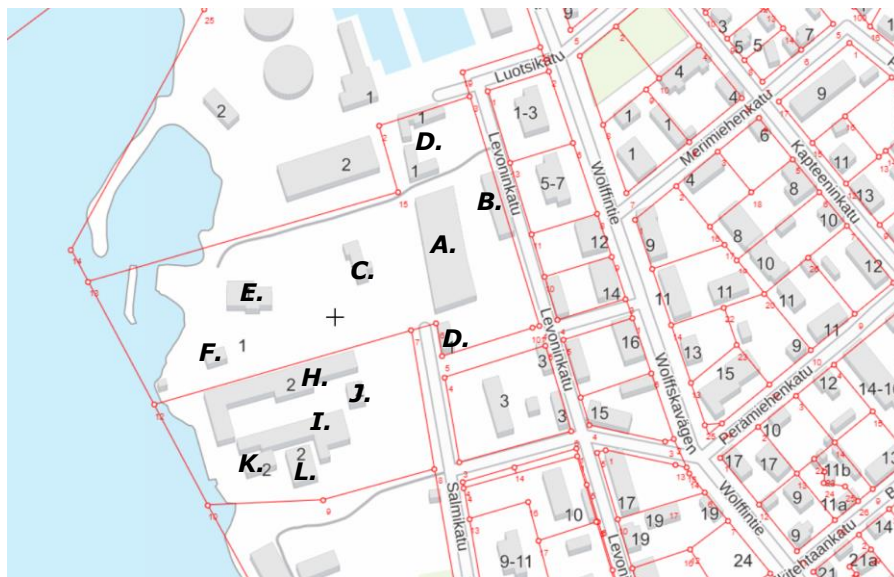
3.2.2 Maakunnalliset arvot

Kaava-alueella ei ole maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia. Suunnittelualue rajoittuu koillisessa kaava-alueen ulkopuoliseen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön; Vikinga ja Palosaari.

3.2.3 Rakennukset Saippuan ja Rahkolan tonteilla

Rahkolan ja Saippuan tehdasalue on kokonaisuutena arvokas niin rakennushistoriallisesti, historiallisesti kuin maisemallisestikin. Kokonaisuuden arvot tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä tulevilla muutos- ja korjaustöissä. Saippuan kiinteistön ranta-alueen osalta vuoden 2016 inventointi ohjeistaa, että ranta-alueen vanhat kivrakenteet tulee huomioida sekä mahdollisuuksien mukaan säästää alueen suunnittelussa sekä tulevilla muutos- ja korjaustöissä.

Inventointia päivitetään luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen.



Kuva 4. Saippuan ja Rahkolan tonttien rakennukset.

kirjaintunnus kartalla	rakennus	arvotus vuoden 2016 inventoinnissa	toimenpidesuositus vuoden 2016 inventoinnissa
A.	Saippuatehdas	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu
B.	Toimistorakennus ja eteläpäädyn portinvartijan rakennus	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu
C.	Luotsiasema (palanut kesällä 2024)	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu
D.	Varastorakennukset, yht 3 kpl	historiallinen	-
E.	Varasto / makasiini	historiallinen	-
F.	Makasiini / Wollfin paja	rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	-
H.	Tehdasrakennus 1	pääosin rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu lukuun ottamatta rakennuksen vanhinta osaa (huono kunto)
I.	Tehdasrakennus 2	pääosin rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen	kaavallinen suojelu lukuun ottamatta rannanpuoleisinta osaa
J.	Rautavarasto	historiallinen ja maisemallinen	-
K.	Venevaja / varasto	historiallinen	-
L.	Varasto	-	-

Saippuan tontti /kiinteistö 905-17-7-43

Saippuan tontin nykyinen kerrosala 3598 k-m² (01/2025).

A. Saippuatehdas

Vaasan saippuatehdas aloitti toimintansa alueella vuonna 1888. Vuosisadan vaihteessa yhtiö oli kasvanut maan suurimmaksi saippuatehtaaksi. 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. Tehtaan käytössä oli pitkään kaksi nykypäiviin säilynyttä puumakasiinia Sundin rannalla. Saippuatehdas lopetti toimintansa 1980-luvun lopulla. Tehdasrakennusta on sen jälkeen vuokrattu mm. taiteilijoiden työtiloiksi, mutta vuoden 2018 jälkeen rakennuksen vuokraustoiminta ei ole ollut enää mahdollista rakennuksen huonon kunnan vuoksi.

Rakennuksen tuoreimman kuntokartoitukset osoittavat rakennuksen heikon kunnan /suurimittakaavaisen kunnostustarpeen, jonka vuoksi Museovirasto on toistuvasti todennut lausunnoissaan, että rakennuksen saa purkaa. Saippuatehtaan rakenteiden haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu vuosien 2014, 2016 ja 2017 selvityksissä ja kuntokartoituksessa. Selvitysten perusteella tehdasrakennuksen käyttö asumiseen edellyttäisi haitta-aineiden poistamista rakenteista. Rakennus on todettu myös osin huonokuntoiseksi sekä osittain vaaralliseksi. Tehdasrakennuksen kunnostus vaatisi hyvin laajoja toimenpiteitä. Vuoden 2016 kuntokartoituksen loppuyhteenvedossa todetaan, että vanhan rakennuksen haitta-ainepitoisuuksien saaminen täysin pois mittavien ja kalliiden kunnostustöiden jälkeen on erittäin epävarmaa. Myös rakennuksen rungon soveltuvuus uuteen käyttötarkoitukseen on erittäin haastavaa ja kallista. Loppuyhteenvedo päättyy suositteluun rakennuksen purkua (Saippuatehtaan kuntokartoitus, Contria, 11.2016).



Kuva 5. Saippuatehdas kuvattuna vuonna 2015. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

B. Toimistorakennus ja portinvartijanrakennus

Alun perin asuinrakennuksena toiminut uusrenessanssityylinen rakennus on valmistunut Levoninkadun varteen vuonna 1897. Rakennus toimi pitkään Vaasan Saippuan konttoritiloina. Rakennus on toiminut myöhemmin kahvilana ja nuorisotiloina. Toimistorakennuksen eteläpäätyyn on tehty vuonna 1953 pyöreäpäätyinen portinvartijanrakennus, joka on syksyllä 2024 tehdyn maastokatselmuksen mukaan todella huonossa kunnossa.



Kuva 6. Saippuan kiinteistön entinen konttori-asuinrakennus ja portinvartijan rakennusosa kuvattuna vuonna 2015. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

C. Luotsiasema

Palosaarelle perustettiin luotsiasema jo 1800-luvulla Luotsiasema ja uusi hirsirunkoinen luotsiaseman rakennus valmistui vuonna 1900. Museovirasto on vuosien varrella toistuvasti tuonut esiin kohteen kulttuurihistoriallisen merkityksen ja suojelutarpeen. Luotsiasema, joka on vuoden 2016 inventoinnissa arvoitettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi paloi kesällä 2024.



Kuva 7. Luotsiasema vuonna 2015. Rakennus paloi kesällä 2024. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

D. Varastorakennukset, 3 kpl

Saippuan tontilla on 3 varastorakennusta, joista tontin pohjoisrajalla olevat 2 L-muotoista puurakennusta ovat valmistuneet mahdollisesti vuosina 1924 ja 1929. Tontin etelälaidalla oleva rankorakenteinen varastorakennus on rakennettu tehdasrakennuksen laajennuksen yhteydessä. Selvitystä täydennetään varastorakennusten osalta ennen ehdotusvaihetta.

E. Varasto / Makasiini

Kiinteistörekisterin mukaan makasiini on rakennettu vuonna 1900, mutta vuoden 2016 inventoinnissa arvellaan, että rakennus voi olla myös vanhempi. Makasiinirakennusta on muokattu useasti sen historian aikana, mutta erityisesti eteläpuoleinen julkisivu on säilyttänyt piirteitä 1900-luvun alkupuolelta. Makasiinirakennus on erittäin huonossa kunnossa, eikä sen säilyttäminen ole mahdollista (maastokatselmus 10.9.2024, Raahen kaupunki ja Pohjanmaan museo).

F. Makasiini / Wolffin paja

Vuoden 2016 inventoinnissa todetaan seuraavaa: Kiinteistörekisteri antaa rakennukselle rakennusvuodeksi 1900, mutta Vaasan Merimuseon johtajan Unto Lintalan tutkimuksien mukaan rakennus kuuluu laivanvarustaja Wolffin telakka-alueen rakennuksiin ja siten peräisin 1800-luvulta. Rakennuksen rannan puoleinen pää on ilmeisesti toiminut pajana. Vuoden 2016 inventoinnissa rakennukselle ei ole esitetty suojelutoimenpiteitä huonon kuntosuunnan vuoksi.

Rahkolan tontti / kiinteistö 905-17-7-2

Salmikadun ja Sundin rannan välinen tehdaskiinteistö on rakentunut vaiheittain. Rakennuksissa toimi 1890-luvulta lähtien sianteurastamo ja 1910-luvulla kalaverkkotehdas. Kiinteistö päättyi 1919 Antti Rahkolalle, ja yrityksen nimi muutettiin myöhemmin Rahkola Oy:ksi, joka valmisti aluksi maataloustyökaluja, myöhemmin myös saranoita ja heloja. Tehdaskiinteistöä laajennettiin voimakkaasti 1930-50-luvuilla, jolloin se sai nykyisen funktionalistisen ilmeensä.

Salmikadun puolella on ilmeisesti 1920-luvulla rakennettu matala puurakenteinen varasto (rautavarasto) ja tontin lounaiskulmassa kaksi vaatimattomampaa puista varastorakennusta. Pihapiiriin vanha varastorakennus rajaa luontevasti tehdaspihaa ja täydentää siten tuotantorakennusten muodostamaa arvokasta kokonaisuutta. Eteläisivulla on vielä yksikerroksinen peltihalli 1970- tai 80-luvulta. Valtakunnallisesti arvokkaat tehdasrakennukset edustavat funktionalistisen teollisuusarkkitehtuurin parhaimmista Suomessa. Vaiheittainen rakentaminen on antanut rakennuksen eri osille persoonallisen ilmeen. Pihatila on erityisen tunnelmallinen. Ympäristön kasvillisuuden villiintymisen seurauksena rakennus jää nykyisin selvästi peittoon sekä Salmikadulta että myös salmensuunnalta avautuvista näkymistä.

Rahkolan rakennuksien alapohjien ja välipohjien rakenteissa on todettu laajasti kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Todetut pitoisuudet ovat niin korkeita, että alapohjien ja välipohjien rakenteita tulee purkaa pilaantuneilta osin ennen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuudesta asumiseen (Mansikkasaaren telakkahallin, Rahkolan kiinteistön ja Saippuatehtaan rakenteisiin imeytyneiden haitta-aineiden selvitykset, Vahanen, 14.4.2014).

Vuonna 2016 pohjanmaan museon inventoinnin päivityksessä alueen rakennuskanta on esitelty ja arvotettu seikkaperäisesti. Tehdasrakennuksissa on useita osia, jotka on todettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi.



Kuva 8. Rahkolan tehdaskiinteistöä. Valokuvaote selvityksestä Palosaaren teollisuusalue, Rahkola ja Saippuan alueet, inventoinnin päivitys /Outi Orhanen, 2016.

3.3 Liikenne

Suunnittelualueen itä- ja koillisrajalla kulkevat Levoninkatu, Luotsikatu ja Wolfintie. Salmikatu ja Kulmakatu sekä pieneltä osin Wolfintien pohjoisosa ja Varisselänkadun länsipää kuuluvat myös kaava-alueeseen. Pättin puhdistamon tontille kuljetaan nykyisin kolmen ajoneuvoliittymän kautta; Luotsikadun itäpäästä sekä Wolfintieltä kahdesta kohtaa. Saippuan tontille on ajoyhteys sekä Salmikadun päästä, että Wolfintieltä. Rahkolan tontille ajo tapahtuu Salmikadulta. Pättin puhdistamo siirtää prosessimassoja kuorma-autoilla Wolffintietä pitkin toisaalle, mikä ei aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Prosessiin liittyvät kuljetukset tulee jatkossakin järjestää muu liikenne huomioiden. Kaava-alueen koilliskulman ulkopuolella sijaitsevalle Kulmakadun venesataman länsiosaan kuljetaan kaava-alueen kautta Kulmakatua pitkin.

Joukkoliikenne

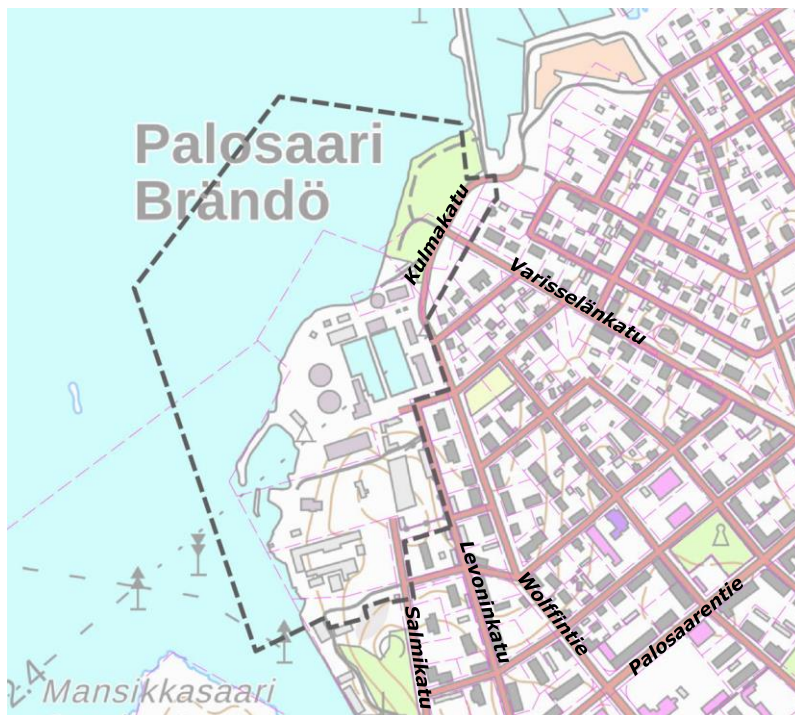
Palosaaren kautta ajavat Vaasan bussilinjat kulkevat Wolfintie-Palosaarentie akselilla. Lähin bussipysäkki sijoittuu noin 400 metrin etäisyydelle kaavamutosalueen rajalta.

Jalankulku ja pyöräily

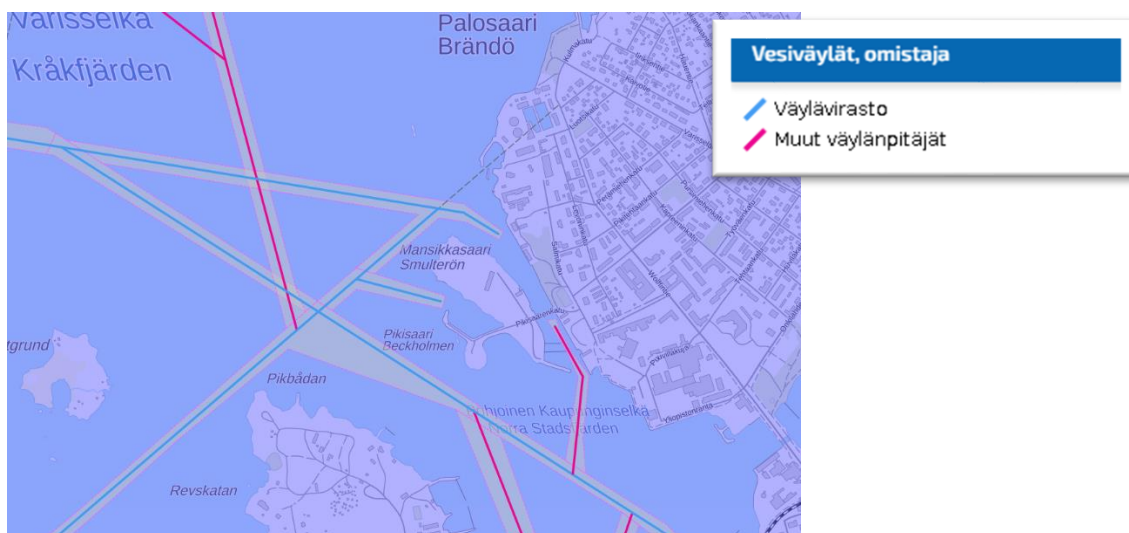
Salmikadun varrella on toteutuneelta osiltaan korotettu jalankulun väylä. Kaava-alueen rajalla, Levonintie ja Perämerentieellä on korotettu jalkakäytävä. Myös Wolfintieellä on korotettu jalkakäytävä aina Pättin puhdistamolle saakka. Kaava-alue sijoittuu jalankulun ja virkistyksen kannalta tärkeälle rantapuistovyöhykkeelle, jossa rannan suuntaisen liikkumisen katkaisee osin aidattu tehdasalue sekä aidattu Pättin puhdistamon alue.

Vesiliikenne

Kaava-alueelle tulee Väyläviraston paikallisveneväylä (Palosaaren väylä / 795).



Kuva 9. Lähiympäristön kadut. Kaava-alue on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.



Kuva 10. Lähiympäristön vesiväylät. Kuvaote suomenvaylat.vayla.fi sivustolta.

3.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunutta teollisuusympäristöä, etenkin Pättin puhdistamon kiinteistön osalta. Rahkolan ja Saippuan tonteilla on jonkin verran nuorta puustoa ja muuta kasvillisuutta. Suunnittelualueen koilliskulmalla on puistomaista ympäristöä (Varisselän puisto).

Maastokaudella 2020 tehdyn luontoselvityksen mukaan (Saippuan rannan luontokartoitus 2020) kaava-alueen luonnonalueet ovat pienialaisia ja osittain puistomaisia. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueita. Kaava-alueen läheisyydessä ei sijaitse myöskään valtakunnallisia luonnonsuojelualueita tai paikallisia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita.

Maastokaudella 2020 tehdyssä luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Kaava-alueen etelärajalle sijoittuu osa laajempaa Salmipuiston alueen lähimetsää ja tuoreen kankaan luontotyyppiä.

Pesimälinnusto:

Alueen pesimälinnusto oli selvitysaikana lajimäärältään Vaasan olosuhteissa tavanomainen huomioiden alueen pinta-ala. Pesimälajisto koostui pääosin kulttuurimaiden lintulajeista (kesykyhky, tervapääsky, räkättirastas, talitiainen ja varpunen). Suunnittelualueella ei tavattu pesivänä Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeja. Uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella tavattiin seuraavat:

- erittäin uhanalaiseksi (EN) määritellyt: tervapääsky, varpunen, viherpeippo
- vaarantuneiksi (VU) määritellyt: naurulokki
- silmälläpidettäviksi (NT) määritellyt: iso-koskelo, västäräkki, harakka ja punavarpunen

3.4.1 Euroopan unionin luontodirektiivin IV (a) lajit:

Liito-orava:

Kevään 2020 maastokartoituksessa selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai luonnonsuojelulain 49 § mukaisista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Lähialueella liito-oravan tunnettuja elinpiirejä sijaitsee Onkilahden itäpuolella.

Viitasammakko:

Suunnittelualueen ranta-alueelta ei tehty havaintoja viitasammakoista luontoselvityksen maastotarkasteluissa eikä alueella sijaitse lampia tai oja, jotka olisivat sopivia viitasammakon kutupaikkoja.

Lepakot:

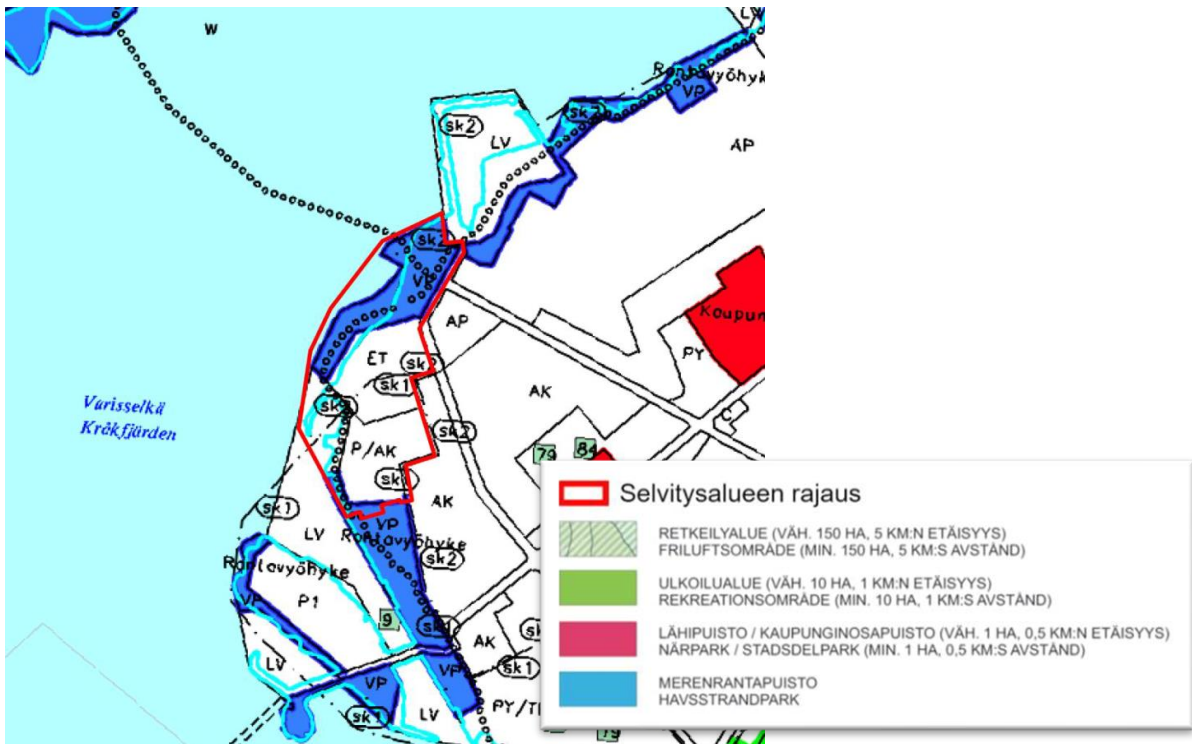
Lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella lepakot ruokailevat selvitysalueen tuntumassa pääosin katualueiden yllä. Mahdollisten rakennusten purkamisten yhteydessä on selvitettävä, onko niissä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Muut Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit:

Inventointien ja maastohavaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko).



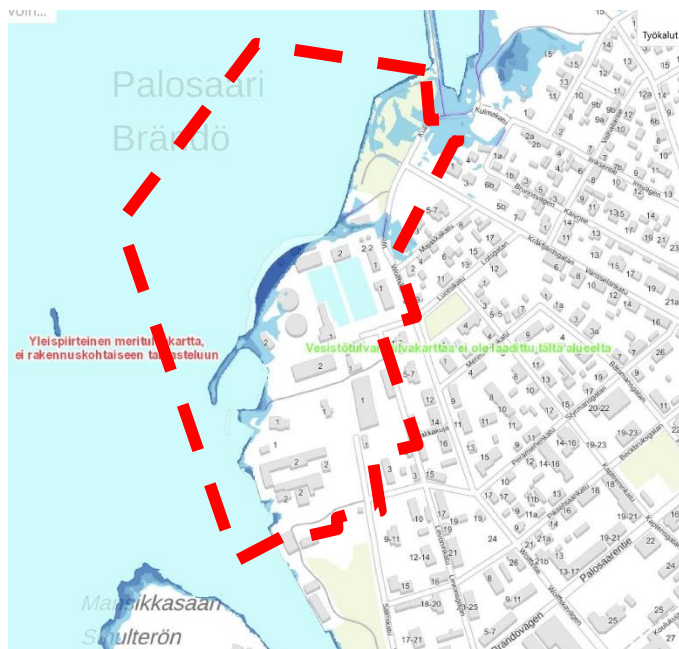
Kuva 11. Ote Maanmittauslaitoksen ortokuvasta. Kaava-alueen raja on lisätty kuvaan valkoisella katkoviivalla.



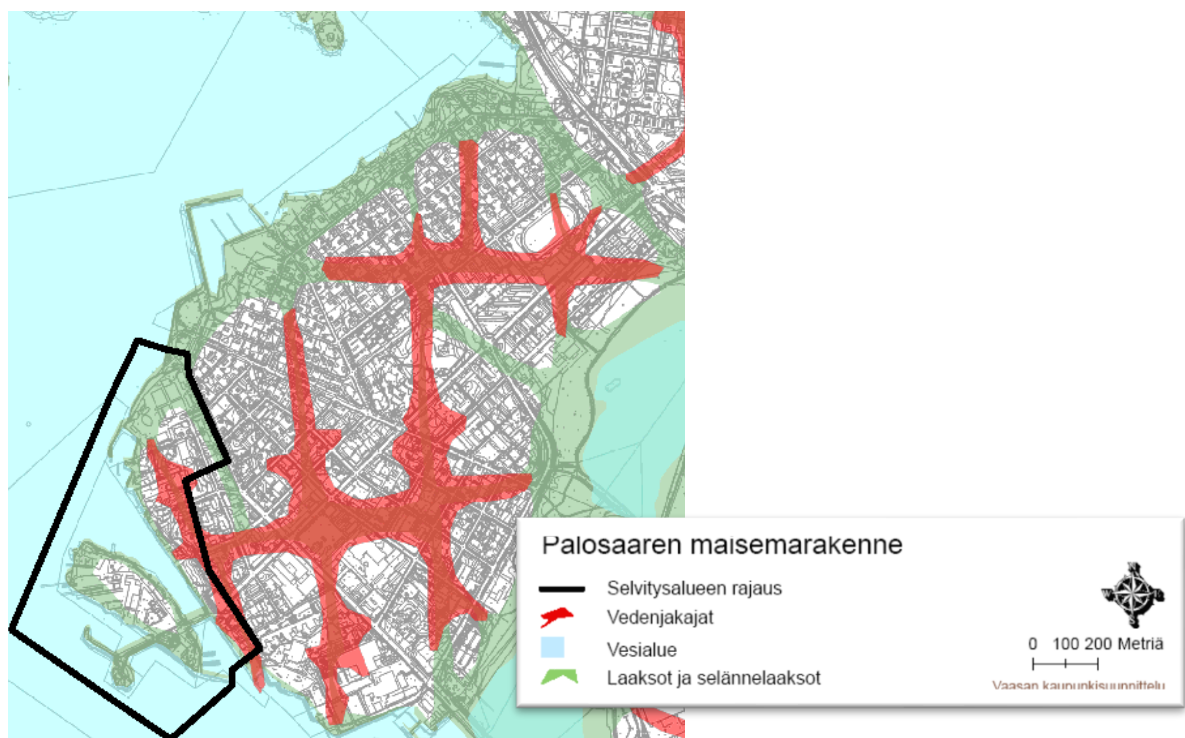
Kuva 12. Suunnittelualan sijainti Vaasan kaupungin viheraluejärjestelmässä. Ote Saippuan rannan luontokartoitus 2020:stä.

3.5 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva

Kaava-alueen lounaisosa on Palosaaren salmen aluetta ja luoteisosa Isolahden ja Varisselän välistä merialuetta. Pintavalunta suuntautuu Varisselän merialueelle. Kaava-alueen rantaviiva sekä Varisselän puiston alue ovat pieneltä osin tulva-alueita. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.



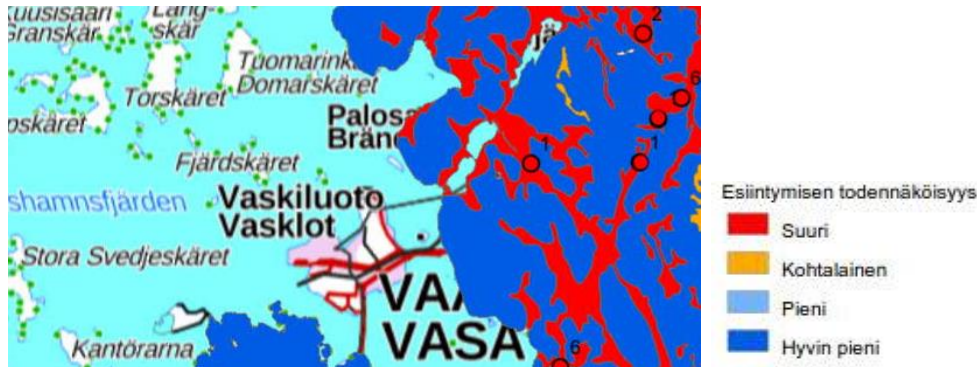
Kuva 13. Kerran 250 vuodessa esiintyvän meritulva Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelun mukaan. Kaavamutosalueen rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla.



Kuva 14. Palosaaren maisemarakenne aiemman kaavaprosessin selvityksistä. Nyt laadittavan kaavan rajaus käsittää vain pohjoisosan kuvan selvitysalueen rajauksesta.

3.6 Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen laatiman kartan mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys Palosaassa on pääosin hyvin pieni ([Happamat sulfaattimaat](#)), mutta kaava-alueen pohjoiskulmalla on pieni alue, jossa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri.



Kuva 15. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys. Ote GTK:n karttapalvelusta.

3.7 Pilaantuneet maat

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 (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vaasa, Palosaaren salmi, Vahnen 23.4.2014).

Maaperän ja sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia on kartoitettu ympäristötekniisillä tutkimuksilla. Niillä alueilla, joissa maankäyttö tulee kaavamuutoksen myötä muuttumaan herkempään suuntaan, on pilaantuneiden maiden aiheuttamat riskit hallittava ennen kiinteistön ottamista kaavanmukaiseen käyttöön. Asia tulee kirjata kaavamääräykseksi.

Rahkolan tontti:

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.



Kuva 16. Kaava-alueelle vuonna 2014 tehdyn ympäristötekniisen tutkimuksen tutkimuspisteet.

3.8 Ympäristöhäiriöt – melu

Påttin puhdistamon pohjoisosaan on valmistunut vuonna 2023 Vaasan Sähkö Oy:n lämpöpumppulaitos. Laitoksen rakentamisen suunnittelun yhteydessä on selvitetty laitoksen aiheuttamia meluvaikutuksia. Selvityksissä on todettu, että lämpöpumppulaitoksen toiminnasta ei aiheudu (taustamelu myös huomioiden) ohjearvot ylittäviä meluvaikutuksia lähialueen olemassa olevalle asutukselle. Selvityksen melukartasta voidaan päätellä myös, ettei meluvaikutuksia synny myöskään kaavamutoksella suunnitellulle uudisasutukselle. Ainoastaan lämpöpumppulaitoksen välittömässä lähiympäristössä noin 15 metrin vyöhykkeellä ylittyy mm. virkistysalueille määritetty päivämelun ohjearvo 50 dBA.

Myöskään vuonna 2018 laaditun Påttin puhdistamon melumittaus selvityksen perusteella puhdistamon toiminnan aiheuttama melu ei ylitä päiväajan osalta 55 dB:n eikä yöajan osalta 45 dB:n ohjearvoja lähimmissä häiriintyvissä kohteissa (Påttin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise 28.2.2018).



Mittauspiste	L_{Aeq} , dB	Mittaus- epävarmuus, dB	Huomiot
Mittauspiste 1	39	3	Jätevedenpuhdistamon melu tasaista huminaa
Mittauspiste 2	41	3	Jätevedenpuhdistamon melu tasaista huminaa
Mittauspiste 3	38	3	Jätevedenpuhdistamon melu tasaista huminaa

Kuva 17. Vuonna 2018 Påttin puhdistamon melusta tehdyn melumittauksen mittauspisteet sekä mittauksien tulokset (Påttin jätevedenpuhdistamon melumittaukset, Sitowise 28.2.2018).

3.9 Ympäristöhäiriöt – Pättin puhdistamon hajupäästöt

Kaava-alueella sijaitseva Pättin jätevedenpuhdistamon toiminta aiheuttaa hajupäästöjä. Puhdistamosta aiheutuvaa hajua on selvitetty useissa eri selvityksissä seuraavasti:

- Asukaskysely hajusta, tehdään vielä kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa
- Pättin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy, 20.12.2024
- Ramboll 2023a: Pättin jätevedenpuhdistamon hajunpoiston toimenpidesuunnitelma – Hajumallinnus – Skenaario 2, Ramboll Finland Oy, 3.3.2023
- Ramboll 2023b: Pättin puhdistamon hajuselvitys Vaasan Palosaarella, loppuraportti, tehotarkkailu, Ramboll Finland Oy, 12.7.2023
- Pättin jätevedenpuhdistamon hajun leviämismallinnus, Ramboll Finland Oy, 13.4.2018
- Pättin puhdistamon saneeraus suunnitelma, Vaasan Vesi, Pättin jätevedenpuhdistamon altaiden kattaminen ja hajujen käsittely, Esisuunnitelma, Ramboll 1.7.2016
- Pättin hajuselvitys, Botnialab, Hajukartoituksen loppuraportti 12.2015.
- 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.

Pättin puhdistamolla on viimeisen 20 vuoden aikana tehty lukuisia prosessiin vaikuttavia toimenpiteitä, jotka ovat osaltaan vähentäneet myös toiminnan hajupäästöjä. Viimeisimmät hajun vähentämiseksi tehdyt toimenpiteet on lueteltu alla. Viimeisimmän selvityksen (2024) perusteella puhdistamon suurin hajun päästölähde on esiselkeytyksen pohjoinen poisto (ilmastusaltat), jonka osuus on noin 49 % kokonaispäästöistä. Aiempien selvityksen suurimpien päästölähteiden päästöjä on saatu pienennettyä puhdistamolla tehdyillä seuraavilla toimenpiteillä:

- Toimenpiteet lietteenkäsittelyssä; uusi lietteenkuljetuslava on asennettu syksyllä 2023. Toimenpiteen toteutuksen ja tarvittavien säätöjen jälkeen lietteen lastaus tapahtuu suljettujen ovien takana, eikä haju leviä lastaustilasta pihalle eikä tuulen mukana eteenpäin. Liete puretaan siilosta yhtenäistä putkea pitkin lavaan, eikä haju purkaudu lastaustilaan.
- Lietteenlastaustilan ilmanvaihtoa on parannettu ja asennettu oviverhopuhallin.

Jatkossa Pättin puhdistamolla tehdään vielä mm. seuraavaa:

- Esikäsittelyn hajunpoiston suunnittelun toteutus 2025-2026.
- Esiselkeytysaltaiden hajunpoiston suunnittelun toteutus 2025-2026.
- Ympäristöluvan mukainen hajutarkkailu 2026.



Kuva 18. Pättin puhdistamon hajun kannalta kriittisten toimintojen sijoittuminen.

3.9.1 Hajusta yleisesti

Suomessa hajulle tai hajun esiintymiselle ei ole suoraan asetettu raja- tai ohjearvoa, eikä viihtyisyys Haitalle ole esitetty selvää kriteeriä. Yleisesti hajuhaitan arviointi perustuu hajun voimakkuuden ja erityisesti esiintymisfrekvenssin tarkasteluun. Usein myös hajun luonne huomioidaan.

HAJUPITOISUUDEN MITTA: Hajuyksikkö kuutiometrissä (HY/m³).

Hajupitoisuus	Luonnehdinta
1 HY/m ³	juuri havaittava puolelle väestöstä
3 HY/m ³	selvä, tunnistettava haju
5 HY/m ³	melko voimakas, tunnistettava haju

1 HY/m³ -> Ei ole olennaista, koska kyseessä on niin vähäinen pitoisuus.

3 HY/m³ -> Pitoisuus, jota käytetään yleisesti viihtyisyyden arviointiin.

Kuva 19. Hajupitoisuuksien luonnehdinta. (lähteet: Schaubberger ym. 2000: Schaubberger, G., Piringer, M. & Petz, E., *Atmospheric Environment* 34 (2000), 4839–4851. IL 2014: Salmi, J., Laukkanen, E. & Lovén, K., *Naantalin ja Raision seudun hajupäästöjen leviämismallilaskelmat*.)

VTT:n selvitys Hajuohteiden perusteet (VTT1995) / Hajun viihtyisyys Haitalle on esitetty ohjearvosuositus:

- Hajun aiheuttamaa viihtyisyys Haittaa voidaan pitää merkittävänä silloin, kun 25–50 % asukkaista kokee hajun selvästi häiritseväksi.
- Hajun keskimääräinen esiintymistiheys (hajuimmissio) on silloin 3-9 prosenttia ajasta.
- Alarajaa (3 % ajasta) voidaan soveltaa laadultaan epämiellyttäville, korkean haittapotentiaalin omaaville hajuille ja ylärajaa (9 % ajasta) hajuille, joiden miellyttävyysaste on vaihtelevampi.

Hajuselvitysten karttatarkastelujen tulkinta

Hajuselvityksissä esitetään hajun leviämisestä kahdenlaisia kartoja; suurimpia hajupitoisuuskartoja (suurimmat pitkäkestoiset ja suurimmat lyhytkestoiset hajupitoisuudet) sekä ns. frekvenssikartoja.

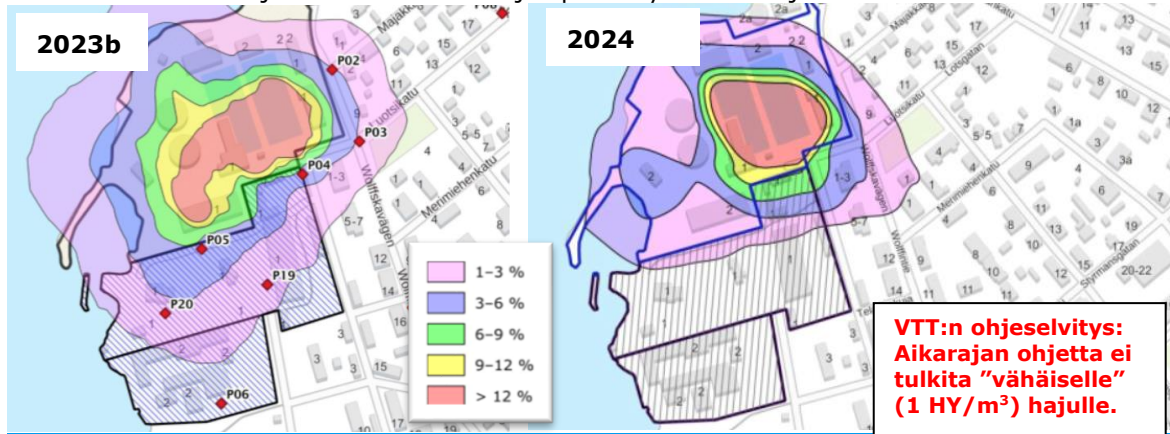
Suurimmat hajupitoisuuskartat eivät ole asumisen viihtyisyys Haitan arvioimisen osalta merkittäviä, koska niissä esitetään harvoin, ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana havaittava haju. Frekvenssikartat ovat asumisen viihtyisyys Haitan arvioinnin kannalta oleellisemmat ja merkityksellisemmät, koska frekvenssikartat kuvaavat tietyn hajupitoisuuden esiintyvyyttä /toistuvuutta. (Lähde: Hajuohteiden perusteet (VTT1995) / Hajun viihtyisyys Haitalle on esitetty ohjearvosuositus.)

Hajuselvittäjän asiantuntija lausunto: Alueella mallinnetut ja todetut suurimmat hajupitoisuudet eivät ole terveydelle haitallisia, koska niitä esiintyy harvoin ja hajuyhdisteiden pitoisuudet jäävät pieniksi. Myös frekvenssikartoilla esitetyt hajupitoisuudet olivat 1, 3 ja 5 HY/m³. Tämän takia hajuyhdisteiden pitoisuudet ovat pieniä mallinnetun kaltaisissa tilanteissa, eikä niillä siten ole terveydelle haitallisia vaikutuksia.

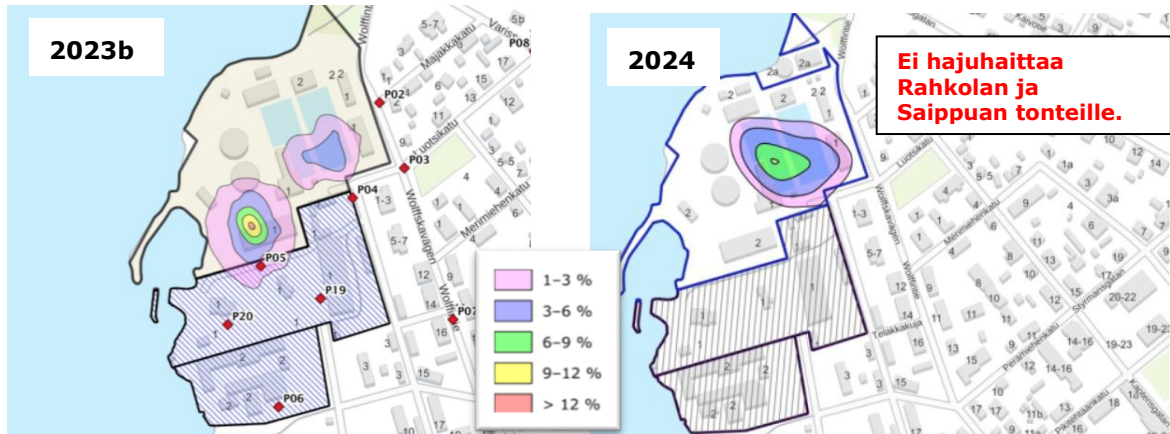
3.9.2 Frekvenssikartat

Seuraavissa kuvissa 20-31 on esitetty uuden asuinrakentamisen viihtyisyshaitan arvioinnin kannalta oleelliset hajupäästöjen frekvenssikartat vuodelta 2023 (2023b) ja vuodelta 2024. Vuoden 2024 hajuselvityksen perustella frekvenssikartoilla ei ylitä VTT:n ohjeselvityksen raja alueilla, jolle kaavamuutoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista.

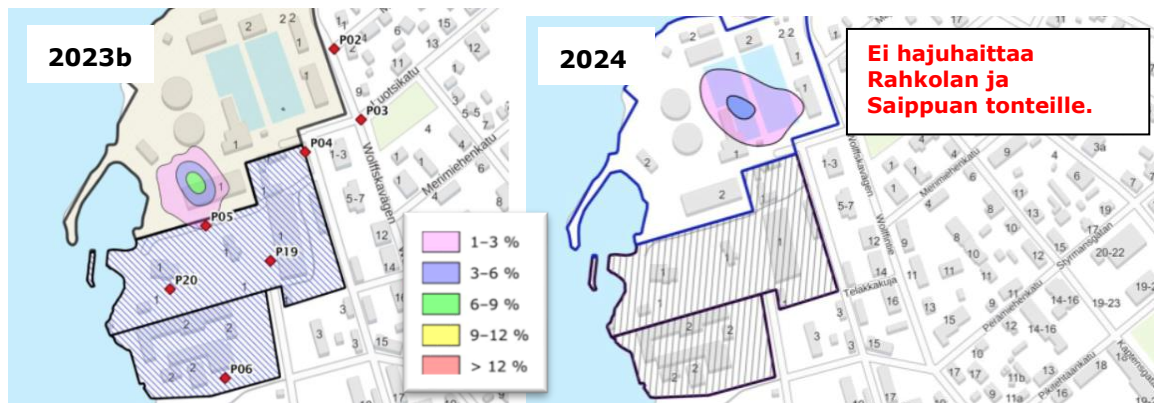
Pitkäkestoiset hajut (1 h), frekvenssit eli hajun esiintymistiheys maanpinnan tasolla
 VTT 1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3%.



Kuva 20. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen haju, vain puolet väestöstä aistii) frekvenssit vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan.



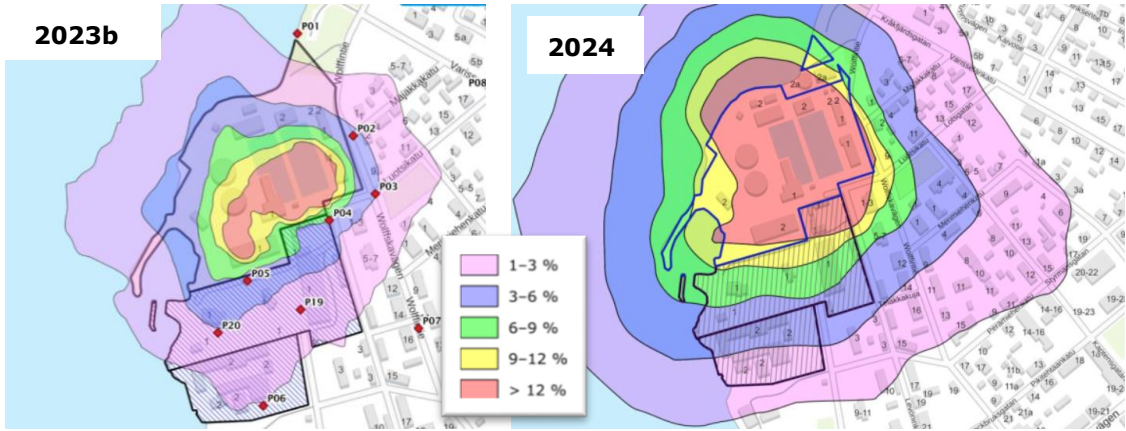
Kuva 21. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä tunnistettava haju) frekvenssit vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan.



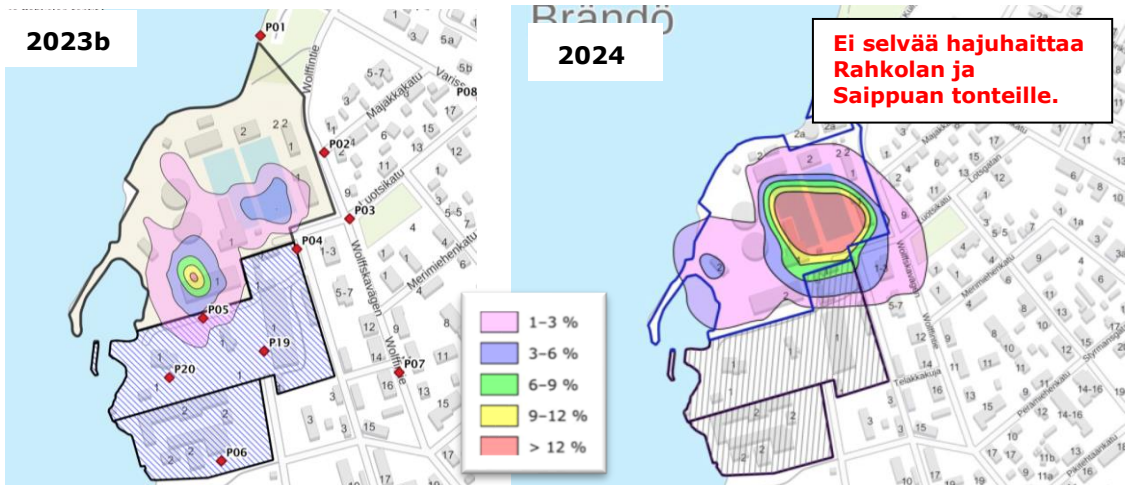
Kuva 22. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju) frekvenssit vuoden 2023 ja 2024 selvitysten mukaan.

Lyhytkestoiset hajut (30 s), frekvenssit maanpinnan tasolla

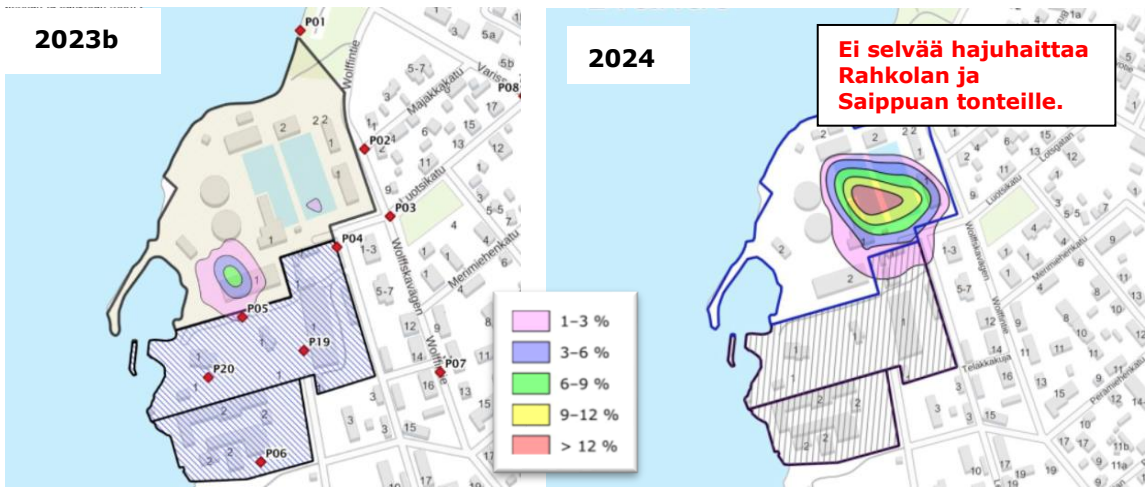
VTT1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3 %.



Kuva 23. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen hajua, vain puolet väestöstä aistii) frekvenssit vuoden 2023 ja 2024 selvitysten mukaan.



Kuva 24. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä, tunnistettava hajua) frekvenssit vuoden 2024 selvityksen mukaan.

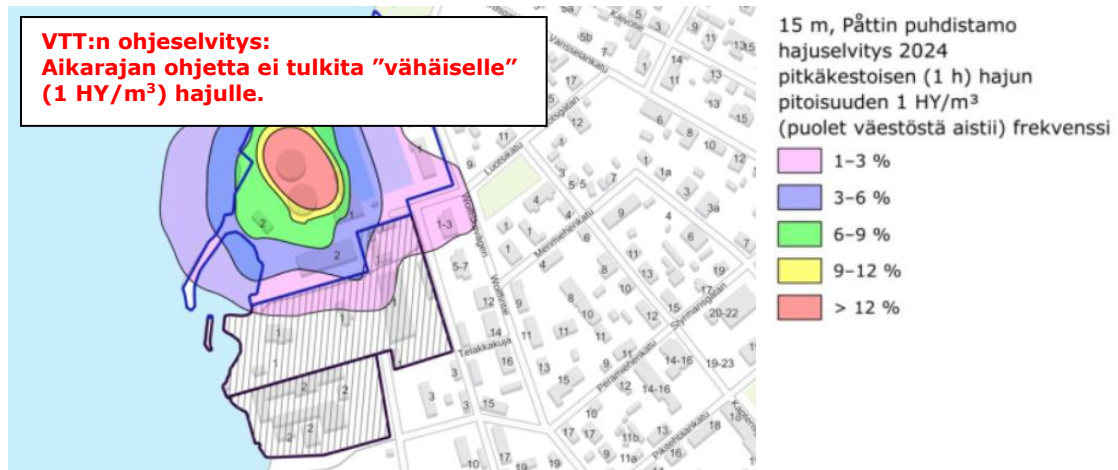


Kuva 25. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava hajua) frekvenssit vuoden 2023 ja 2024 selvitysten mukaan.

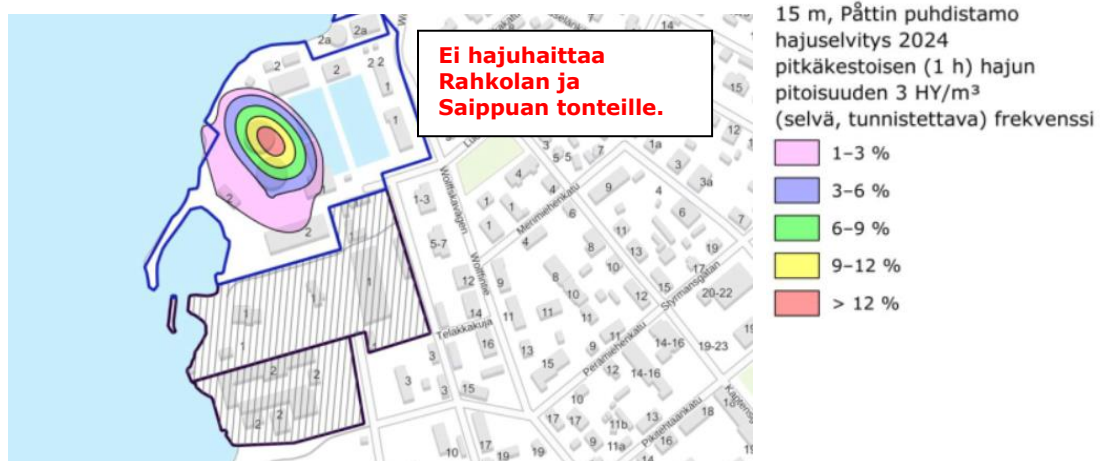
Pitkäkestoisen (1 h) hajun frekvenssit 15 m korkeudessa maanpinnasta

Mallinnus 15 m korkeudessa tehtiin vain vuoden 2024 selvityksessä.

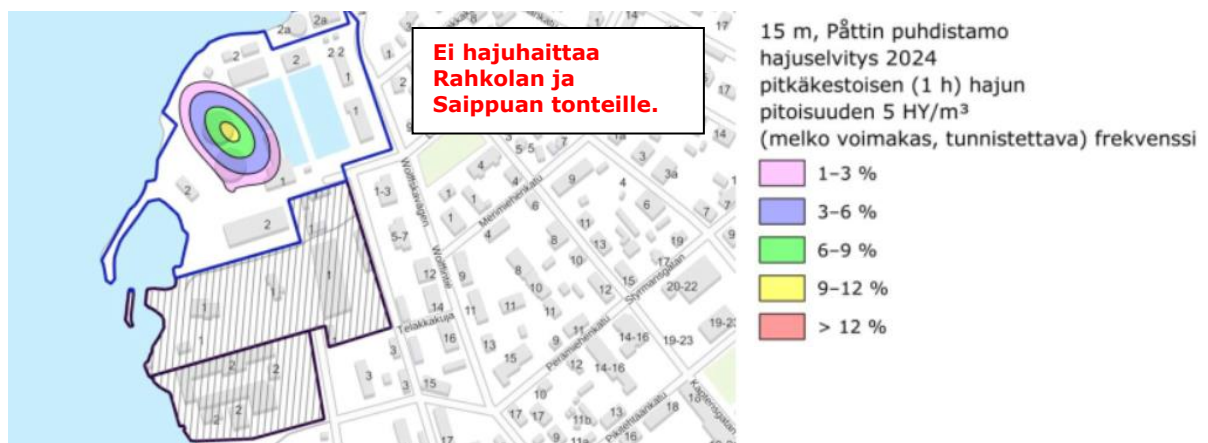
VTT1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3 %.



Kuva 26. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen hajua, puolet väestöstä aistii) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 ja vuoden 2023 selvitysten mukaan.



Kuva 27. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä, tunnistettava hajua) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.

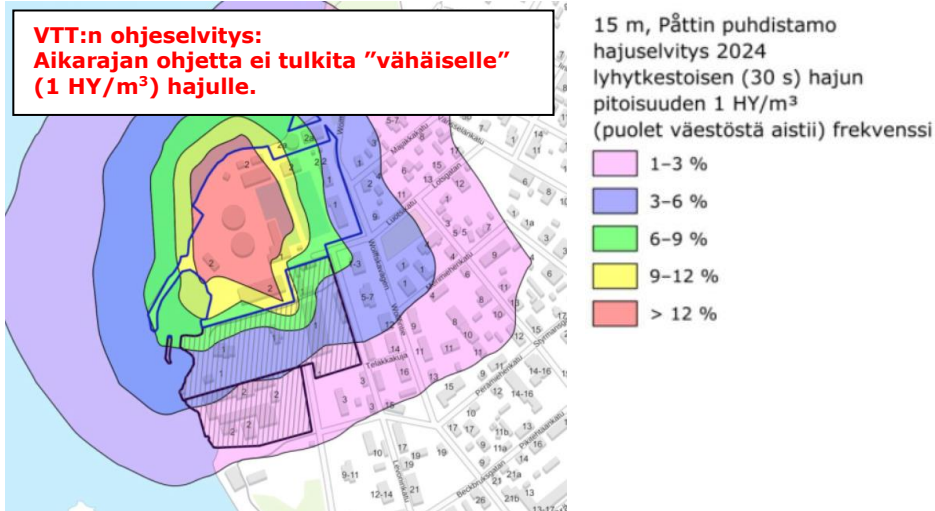


Kuva 28. Pitkäkestoisen (1 h) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava hajua) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.

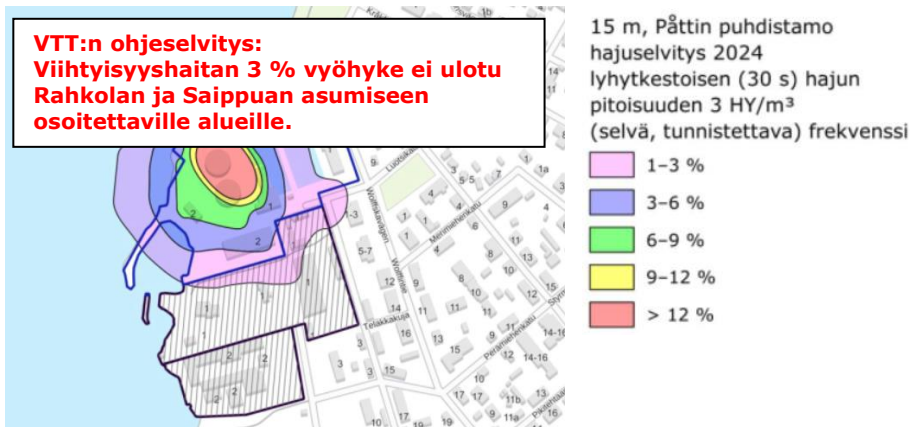
Lyhytkestoisen hajun frekvenssit 15 m korkeudessa maanpinnasta

Mallinnus 15 m korkeudessa tehtiin vain vuoden 2024 selvityksessä.

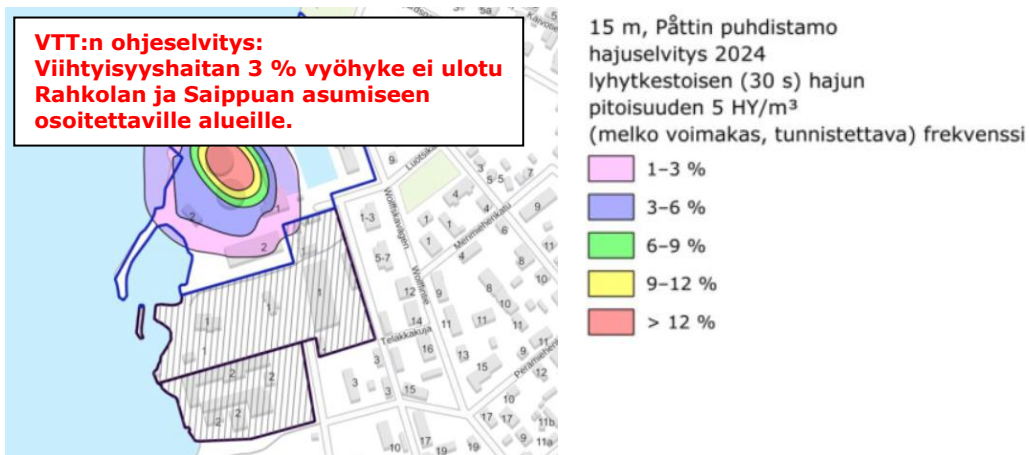
VTT1995: Selvän hajuhaitan frekvenssiraja epämiellyttävälle hajulle on 3 %.



Kuva 29. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 1 HY/m³ (juuri tunnistettava vähäinen haju, puolet väestöstä aistii) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.



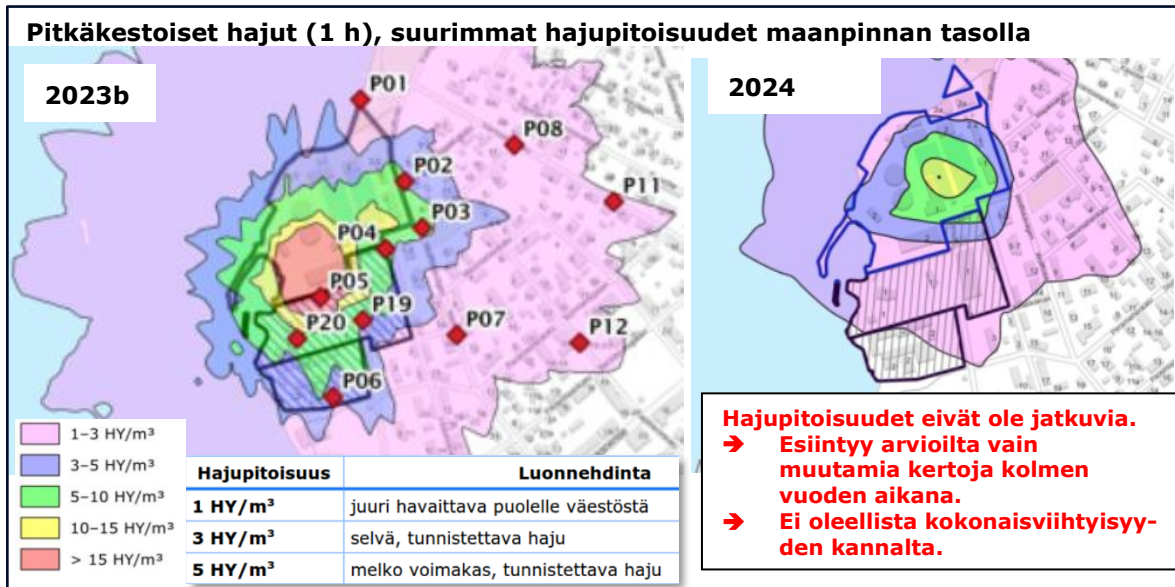
Kuva 30. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 3 HY/m³ (selvä tunnistettava haju) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.



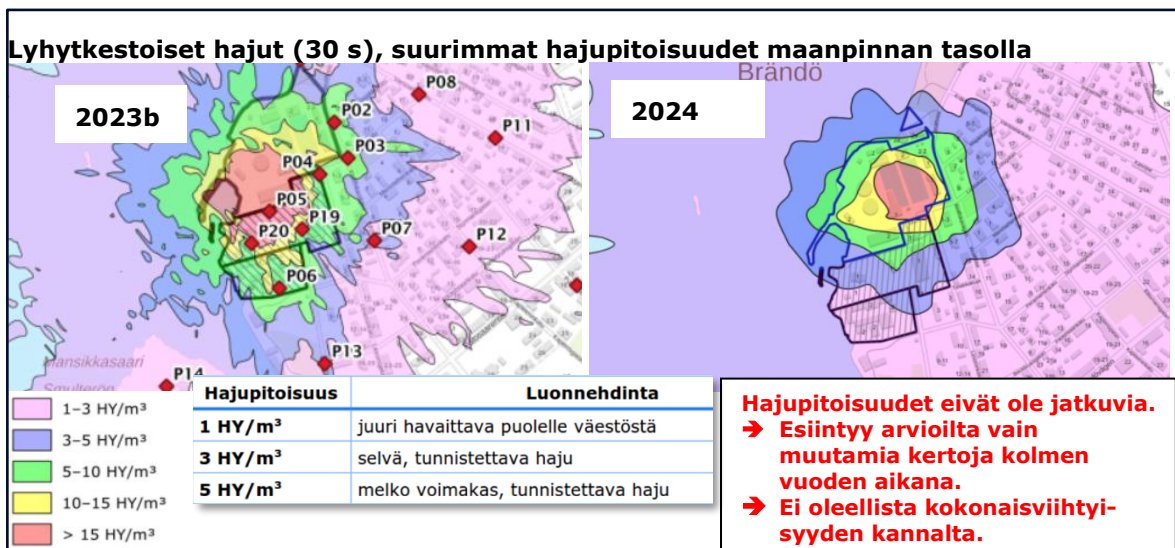
Kuva 31. Lyhytkestoisen (30 s) hajupitoisuuden 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava haju) frekvenssit 15 metrin korkeudella maanpinnan tasosta vuoden 2024 selvityksen mukaan.

3.9.3 Kokonaispäästökartat

Seuraavissa kuvissa (kuvat 32 ja 33) on vertailtu vuoden 2023 (2023b) ja vuoden 2024 päästöjen suurimpia pitkäkestoisia hajupitoisuuksia ja suurimpia lyhytkestoisia (muutama hengenveto) hajupitoisuuksia 1,5 metrin korkeudella. Nämä karttakuvat eivät ole merkityksellisiä uuden asuinrakentamisen viihtyisyyden arvioinnin kannalta, sillä kyseessä on joskus havaittava, 30 sekunnin mittainen suurin hajupitoisuus, joka havaitaan ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana. Vyöhykkeet eivät kuvaa alueella yhtä aikaa esiintyviä pitoisuuksia vaan kussakin tarkastelupisteessä joskus havaittavaa suurinta hajupitoisuutta.



Kuva 32. Suurin pitkäkestoinen (1 h) hajupitoisuus vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan. Kyseessä ovat keskimääräisten päästöjen pitkäkestoisien hajujen suurimmat mahdolliset hajupitoisuudet, jotka ovat satunnaisia ja harvinaisia. Enintään tunnin kestäviä hajupitoisuuksia havaitaan mallin mukaan kartan osoittamalla tavalla ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana. Nämä satunnaiset ja harvinaiset tilanteet eivät ole oleellisia kokonaisviihtyvyyden kannalta.



Kuva 33. Suurin lyhytkestoinen (30 s) hajupitoisuus vuoden 2023 ja vuoden 2024 selvitysten mukaan. Kyseessä ovat keskimääräisten päästöjen lyhytkestoiset suurimmat mahdolliset hajupitoisuudet, jotka ovat satunnaisia ja harvinaisia. Hajupitoisuuksia havaitaan ehkä muutamia kertoja kolmen vuoden aikana noin 30 sekunnin ajan. Nämä satunnaiset ja harvinaiset tilanteet eivät ole oleellisia kokonaisviihtyvyyden kannalta.

3.9.4 Muita vuoden 2024 hajuselvityksen johtopäätöksiä

Viimeisimmän vuoden 2024 hajuselvityksen kokonaispäästöt olivat aiempia selvityksiä hieman suuremmat, ja vuoden 2023 (2023b) selvityksen päästöt olivat pienemmät kuin muissa tehdyissä selvityksissä. Kuitenkin vaikutukset maanpinnan tasolla olivat vuoden 2024 selvityksessä jonkin verran pienemmät kuin vuoden 2023 selvityksessä. Ero johtui siitä, että vuoden 2024 selvityksessä suuri osa päästöistä tuli esiselkiytyksen puhaltimista, joiden virtaus suuntautui ylöspäin. Siten päästöt laimenivat yläilmoissa tehokkaasti, ja vaikutukset maanpinnalla jäivät vähäisemmiksi. Myöskään 15 metrin korkeudessa päästöt eivät levinneet laajalle alueelle. Vuoden 2024 selvityksen kokonaispäästöjen positiiviseen tilanteeseen maanpinnan tasolla vaikutti myös se, ettei aiempien selvitysten hajulähdettä (lietteen vastaanottohallin avonainen ovi) ollut enää tarvetta mallintaa lietteen käsittelyssä tehtyjen parannustoimenpiteiden vuoksi.

Vaikka kokonaispäästöt olivat vuoden 2024 selvityksessä hieman suuremmat kuin aiemmissa selvityksissä, voidaan yksittäisten päästölähteiden osalta todeta, että Pättin puhdistamolla tehdyt toimet hajuvaikutusten vähentämiseksi ovat tuottaneet tulosta.

Seuraavien tarkastelujen /mallinnusten osalta Saippuan ja Rahkolan tonttien asumiseen osoitetuille alueille maantasolla (1,5 m) ei vuoden 2024 selvityksen tilanteessa enää aiheudu hajua:

- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 3 HY/m³ (selvä tunnistettava hajua)
- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava hajua)
- lyhytkestoinen (30 s) hajun frekvenssi pitoisuudelle 3 HY/m³ (selvä, tunnistettava hajua)
- lyhytkestoinen (30 s) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava hajua).

Myöskään seuraavien tarkastelujen /mallinnusten osalta 15 metrin korkeudessa maantasolta Saippuan ja Rahkolan tonttien asumiseen osoitetuille alueille ei vuoden 2024 selvityksen tilanteessa aiheudu hajua:

- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 3 HY/m³ (selvä tunnistettava hajua)
- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava hajua)
- lyhytkestoinen (30 s) hajun frekvenssi pitoisuudelle 5 HY/m³ (melko voimakas, tunnistettava hajua).

Lisäksi aiempaan vuoden 2023 hajumallinnuksen tuloksiin verrattaessa vuoden 2024 hajuselvityksen tulokset osoittavat, että hajuvaikutukset ovat selvästi pienempiä Rahkolan ja Saippuan tonteilla kaikkien seuraavien maantasomallinnusten (1,5 m) osalta:

- suurimmat pitkäkestoiset hajupitoisuudet (1 h)
- suurimmat lyhytkestoiset hajupitoisuudet (30 s)
- pitkäkestoinen (1 h) hajun frekvenssi pitoisuudelle 1 HY/m³ (puolet väestöstä aistii).

Johtopäätökset kaavan laatimisajan hajutilanteesta kaavakonsultin kokonaisharkintana:

- Saippuan ja Rahkolan tontin asuinrakentaminen ilman lisätoimia hajun osalta on mahdollista aiemman kumoutuneen kaavan sisällön mukaisena.
- Laadittavassa asemakaavassa voisi kuitenkin hyvä olla seuraavia määräyksiä:
 - Uusien asuinrakennusten tuloilma Saippuan tontin osalta tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa vastakkaiselta puolelta suhteessa Pättin puhdistamoon.
 - Parvekkeet on hyvä lasittaa Pättin puhdistamon lähellä.

3.10 Suunnittelutilanne

3.10.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisen vuonna 2016. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta www.ymparisto.fi.

Uudistetuista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueita koskevat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

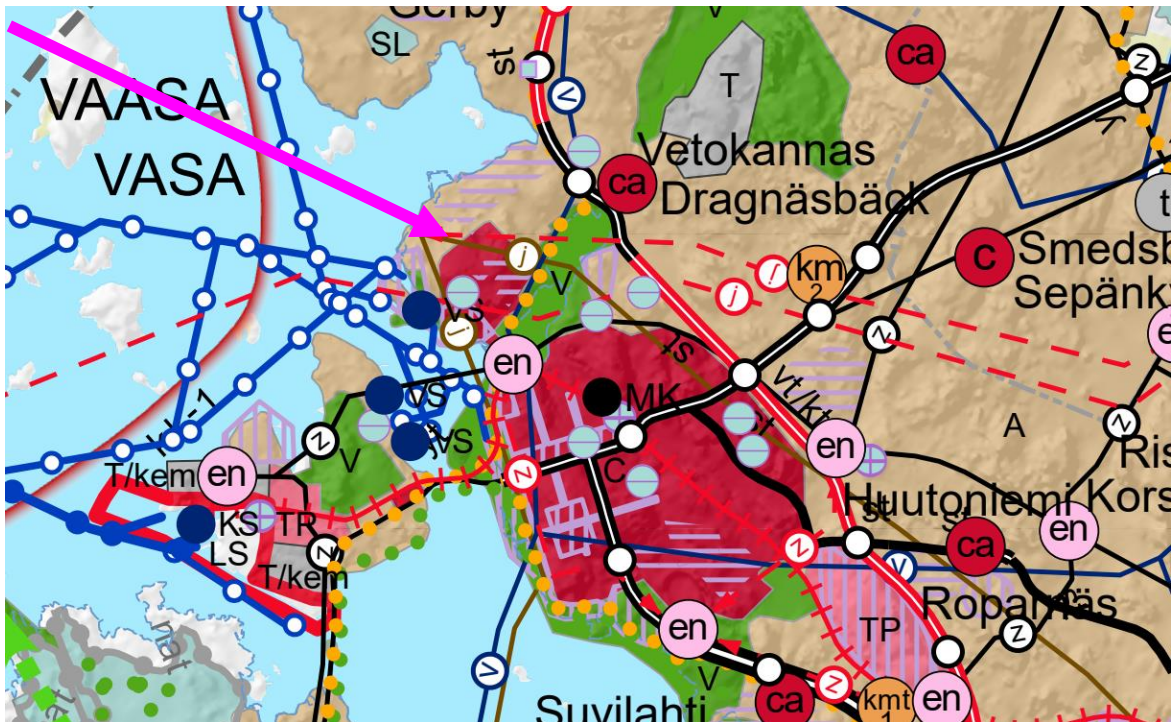
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.10.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 15.6.2020 hyväksymä Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on hyväksytty Pohjanmaan liiton maakuntavaltuustossa 16.12.2024. Kaavan lainvoimaisuuden tilanne päivitetään tähän myöhemmin. Kun Pohjanmaan maakuntakaava 2050 astuu voimaan, korvaa se Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.





Maakuntakaavan viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoinen löytyvät Pohjanmaan liiton verkkosivulta [Pohjanmaan maakuntakaava 2040 » Obotnia](#)



Kuva 34. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kuvaan violetilla nuolella.


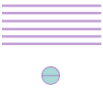
Kaavamuutoksen kannalta keskeiset kohdealueita koskevat maakuntakaavan 2050 merkinnät ja määräykset:


A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.</p> <p>Suunnittelumääräys: Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä sekä kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettua verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.</p>
---	---

	<p>VAASAN KAUPUNKIKEHITTÄMISEN VYÖHYKE (kk-1) Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupungin vaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamaineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat. Suunnittelumääräys: Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen. Aluetta tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena tutkimuksen ja koulutuksen sekä innovaatio- ja yritystoiminnan alueena. Alueen saavutettavuus tulee varmistaa ja sitä kehittää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää teiden, rautateiden, sataman ja lentoaseman kautta kulkeviin kansainvälisiin yhteyksiin. Suunnittelusuositus: Alueidenkäytön suunnittelu ja alueen kehittäminen tulee tehdä kuntarajoja ylittävänä yhteistyönä.</p>
	<p>VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä. Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.</p>
	<p>SIIRTOVIEMÄRIN YHTEYSTARVE Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan siirtoviemäreiden yhteystarpeita. Johtolinjausten tarkat sijainnit määräytyvät tarkemmassa suunnittelussa. Suunnittelumääräys: Jatkosuunnittelussa tulee johtolinjalle selvittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, jossa huomioidaan muu alueidenkäyttö sekä maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.</p>
	<p>SIIRTOVIEMÄRI Viivamerkinällä osoitetaan siirtoviemäreitä.</p>

	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:</p> <p>Tulvavaaran huomioimista koskeva yleinen suunnittelumääräys Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida sään ääri-ilmiöiden ja tulvien riskien minimoiminen. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvauhanalaisille alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Alueidenkäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa suositellaan käytettäväksi Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelua ja Suomen ympäristökeskuksen hulevesitulvakarttapalvelua. Hulevesisuunnitelmia tulee laatia tarkemman suunnittelun yhteydessä.</p> <p>Happamia sulfaattimaita koskeva yleinen suunnittelumääräys Alueidenkäytön suunnittelun tulee perustua riittävään tietoon happamien sulfaattimaiden sijainnista ja laadusta sekä niiden aiheuttamista riskeistä. Uusi toiminta tulee sijoittaa niin, että vältetään lisäämästä kuivaustarvetta.</p>
--	---

Suunnittelualueen välitöntä lähiympäristöä koskevat laadittavan kaavan kannalta keskeiset maakuntakaavan 2050 merkinnät:

	<p>VIRKISTYSALUE Aluevarausmerkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia ja vapaa-ajan asuntoja. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Alueidenkäyttö ja toimenpiteet alueella tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että turvataan edellytykset käyttää aluetta yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun ja varmistetaan alueen saavutettavuus sekä riittävä palvelu- ja varustustaso. Alue tulee suunnitella niin, että se tukee luontomatkailuelinkeinoa. Alueella sallitaan retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä laajentaminen. Virkistysalueita suunniteltaessa on huomioitava niiden merkitys viheraluejärjestelmässä, ja niiden tulisi muodostaa, jos mahdollista, pyöräily- ja ulkoilureittien kautta yhteistoiminnallinen maakunnallinen verkosto. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot. Alueelle tulee laatia kehittämis- ja hoitosuunnitelma. Rakentamismääräys: Alueelle on sallittua rakentaa rakennuksia, jotka mahdollistavat virkistys- ja luontomatkailupalveluiden toteuttamisen.</p>
	<p>MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä. Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen alueidenkäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maanviljelykäytössä sekä että metsät hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.</p>

	VENEVÄYLÄ Viivamerkinnällä osoitetaan virkistykseen, matkailun, huviveneilyn ja kalastuksen kannalta keskeisimmät väylät sekä hyötyliikenteen matalaväylät (Väyläviraston luokat 3–5)
---	---

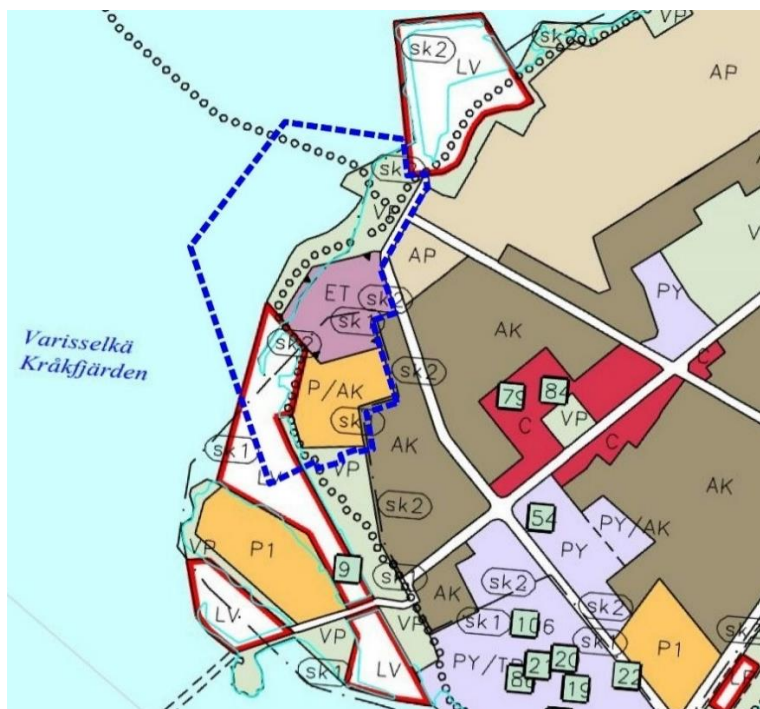
3.10.3 Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, joka on hyväksytty Vaasan kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja kuulutettu voimaan 18.9.2014. Yleiskaavassa Pättin puhdistamon alue on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja puhdistamon eteläpuolelle sijoittuvat rantavyöhykkeen korttelialueet on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi, jolle asuminen on esitetty vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena (P/AK). Palosaaren salmen rantavyöhyke on yleiskaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP) ja venesatama-alueeksi (LV). Myös Pättin puhdistamon pohjoispuolella on puistoaluetta (VP). Palosaaren rantavyöhykkeelle on osoitettu yhtenäinen ulkoilureitin merkintä, joka jatkuu myös vesialueen yli Storgrundin kautta Gerbyn suuntaan kulkevaksi reitiksi.

Nyt laadittavan asemakaava-alueen eteläosa kuuluu yleiskaavassa osoitettuun laajempaan sk 1 aluerajaukseen (kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokas alue), jonka kaavamääräyksessä todetaan seuraavaa:

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.

Yleiskaavakartalla on myös sk2 merkintöjä nyt laadittavan kaava-alueen reunalla. Sk2 merkintä koskee lähes koko Palosaarta. Merkinnän tulkitaan tarkoittavan melko laveasti Palosaaren kulttuurihistoriallista kokonaisuutta, jolloin uudisrakentamisessa tulisi tunnistaa ja huomioida Palosaaren luonne ja paikan henki.

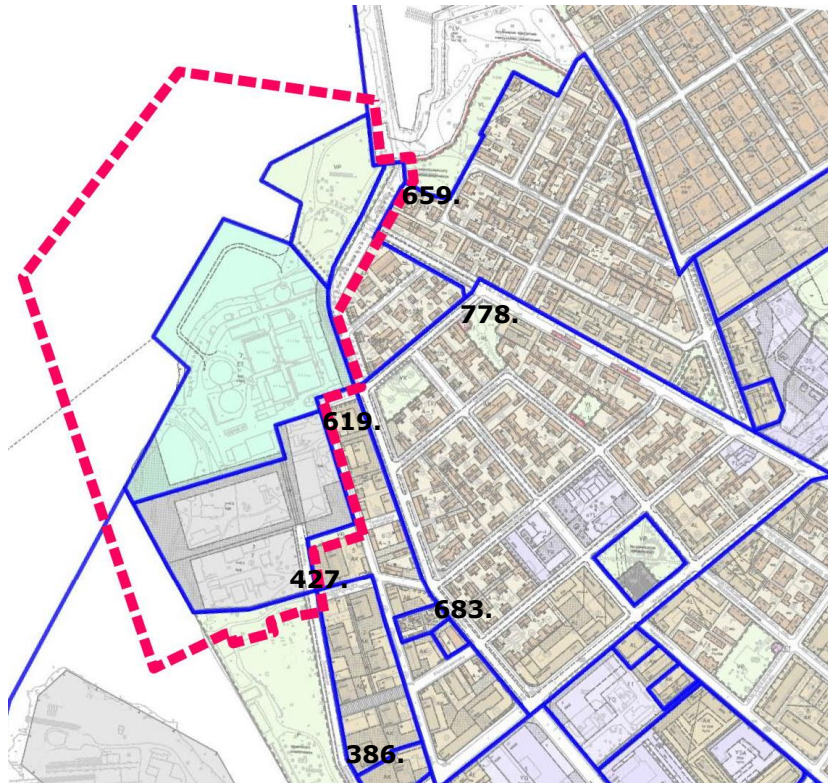


Kuva 35. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030. Asemakaavan muutosalue on esitetty kuvassa sinisellä katkoviivalla.

3.10.4 Asemakaavatilanne

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



Kuva 36. Ote alueella voimassa olevista asemakaavoista ja niiden rajauksista. Nyt laadittavan kaavamutoksen suunnittelualan rajaus on lisätty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Vuosina 2012-2018 laadittu, mutta kumoutunut asemakaava / Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto, ak nro 1081

Nyt laadittavan kaavan alueelle laadittiin asemakaavan muutos vuosina 2012 - 2018 (Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto, ak nro 1081), joka hyväksyttiin Vaasan kaupunginhallituksessa 23.4.2018. Kaavasta valitettiin ja kaavan hyväksymispäätös kumoutui oikeuskäsittelyissä vuosina 2019 ja 2020.

Hallinto-oikeuden päätös 4.10.2019:

Vaasan rakennusperintöyhdistys ry valitti Vaasan kaupunginhallituksen päätöksestä hyväksyä asemakaava nro 1081. Hallinto oikeus kumosi Vaasan kaupunginhallituksen kaavaa koskevan hyväksymispäätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksen perusteena olivat puutteelliset hajuselvitykset, sillä niiden perusteella ei voitu riittävässä määrin varmistua siitä, että asemakaava luo edellytykset viihtyisälle elinympäristölle puhdistamo lähimpänä sijaitsevien uusien asuinalueiden osalta. Lisäksi hallinto-oikeus katsoi, että Saippuan tehdasrakennuksen osalta ei ollut olemassa riittäviä selvityksiä, jotta arviointi tehdasrakennuksen suojelematta jättämisestä olisi perusteltua.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 29.12.2020:

Vaasan kaupunki valitti hallinto-oikeuden ratkaisusta ja vaatien, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan. Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä asemakaavan nro 1081 hyväksymisen kumoamisesta. Korkein hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että asemakaavaa varten ei ole laadittu sellaisia selvityksiä ja vaikutusten arvioiteja, joiden nojalla olisi mahdollista luotettavasti arvioida, aiheutuuko jätevedenpuhdistamon toiminnasta asuinrakennuksissa ja niiden piha-alueilla hajuhaittaa, voidaanko hajuhaittojen vähentämistä koskevilla kaavamääräyksillä vähentää riittävästi haittaa asuin- ja oleskelutiloissa ja täyttääkö asemakaava siten elinympäristön viihtyisyyttä koskevan sisältövaatimuksen. Asemakaavamuutos ei tältä osin ole perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

Sen sijaan korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen perusteet suhteessa rakennussuojelua koskevien selvitysten riittävyyteen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, toisin kuin hallinto-oikeus, että Vaasan Saippuatehtaan tehdasrakennuksesta tehdyt selvitykset osoittavat rakennuksen huonon kunnon. Rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön tai sitä vastaavan tarkoitukseen edellyttäisi mittavia korjauksia eikä rakennus välttämättä soveltuisi asuintarkoituksiin. Ottaen myös huomioon, että tehdasrakennuksella on lähinnä paikallista suojeluarvoa sekä sen, että rakennus sijaitsee RKY-kohteen Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue aluerajauksen ulkopuolella, asemakaavamuutos ei ennalta arvioiden heikennä rakennetun ympäristön arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle säädettyjen sisältövaatimusten vastaisesti. Kaupunginvaltuusto on tältä osin voinut harkintavaltansa puitteissa hyväksyä asemakaavan.

Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto (ak nro 1081) kumoutuneen kaavatyön keskeiset käsittelyvaiheet 2012-2020	päivämäärä	
Kaavoituspäätös	4.9.2012	Suunnittelujaosto
Yksityisten maanomistajien kanssa laaditut asemakaavoituksen käynnistyssopimukset	13.5.2013	KH § 271
Vireille tulosta ilmoitettu / OAS nähtävillä	26.11 -20.12.2013	
	20.1.2015	Suunnittelujaosto
Kaavaluonnos nähtävillä	10.3. – 15.4.2015	
	29.11.2016	Suunnittelujaosto
Kaavaehdotus nähtävillä	17.1. – 17.2.2017	
Asemakaavan (nro 1081) hyväksyminen	16.4.2018	KH
Asemakaavan (nro 1081) hyväksyminen	23.4.2018	KV § 30
Vaasan hallinto-oikeuden päätös -> Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 30 päätös kumoutui	4.10.2019	19/0462/3
Korkeimman hallinto-oikeuden päätös -> Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 30 päätös kumoutui	29.12.2020	KHO:2020:163

Kuva 37. Vuosina 2012-2018 laaditun, mutta oikeuskäsittelyissä kumoutuneen Palosaaren salmen alue, Rahkola-Varisselän puisto (ak nro 1081) kaavatyön keskeiset käsittelyvaiheet.

3.10.5 Maanomistus

Pättin puhdistamon alue, sekä alueen puisto- ja katualueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Rahkolan ja Saippuan tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Vaasan kaupunki on tehnyt yksityisten maanomistajien kanssa kaavatyön käynnistyessä asemakaavoituksen käynnistämissopimukset.

kiinteistötunnus		omistaja
905-17-7-13	Pätt / puhdistamon alue	Vaasan Vesilaitos / Vaasan kaupunki
905-17-7-43	Saippuan tontti	Oy Saippuan-Ranta-Tvålens-Strand AB ja Oy Lindeman Ab
905-17-7-2	Rahkolan tontti	Lemminkäinen Talo Oy
	puisto- ja katualueet	Vaasan kaupunki

Kuva 38. Taulukko kaava-alueen keskeisistä maanomistajista.

3.10.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § 11.4.2014/323 mukainen ja vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisaikojen olosuhteita. Pohjakartan tarkistus on tehty 12.11.2024. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N2000.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueen uudelleenkäyttöä koskenut hanke on ollut vireillä siitä saakka, kun Wärtsilä Oy lopetti telakakatoiminnan 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.

Alueen asemakaavoitus aloitettiin vuonna 2012 (ak 1000). Asemakaava jaettiin luonnosvaiheen jälkeen vuonna 2016 kahteen osaan. Mansikkasaarta ja Palosaaren Sundia koskeva 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 hajuhaaittojen riittämättömään selvittämiseen.

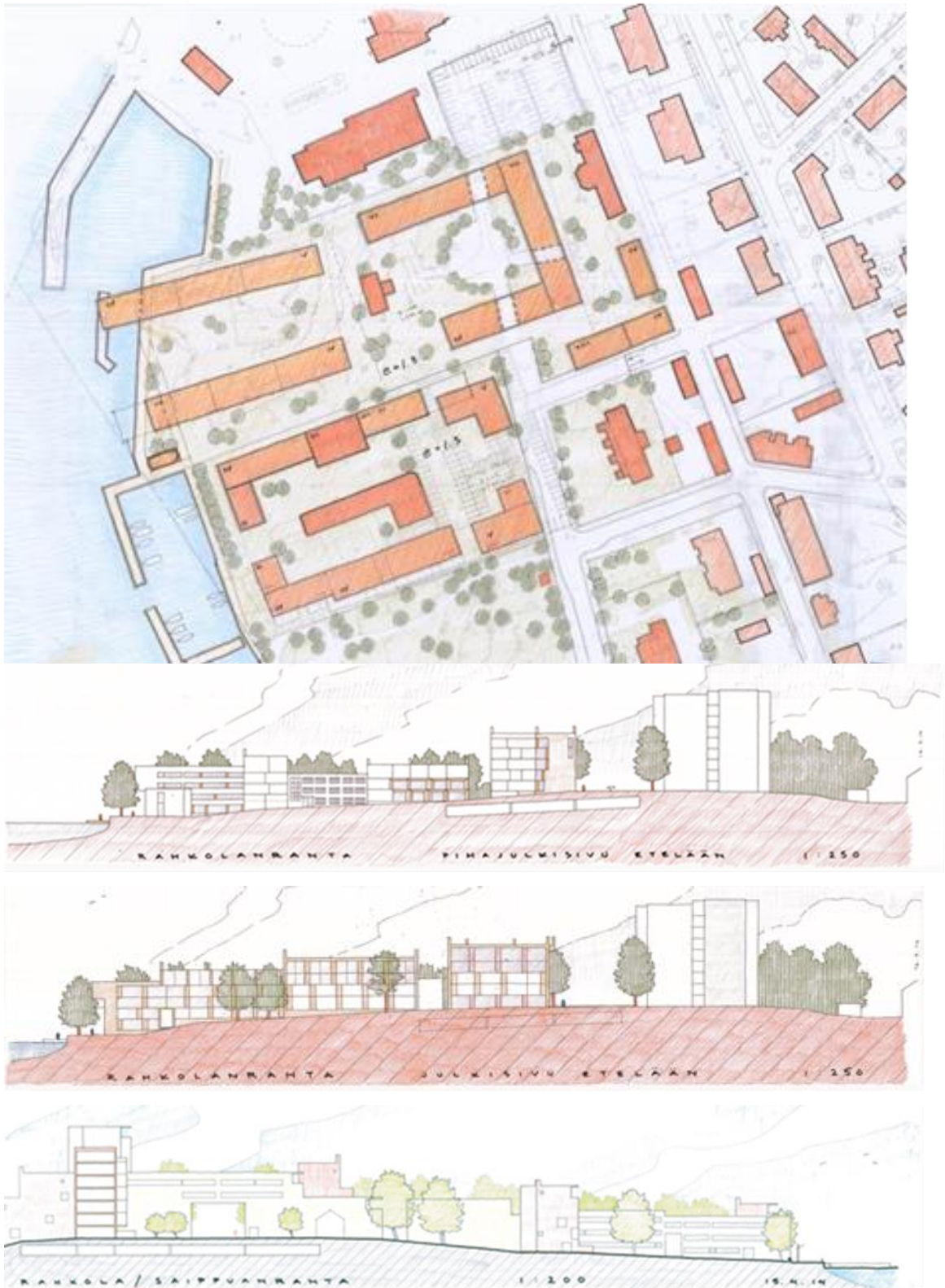
Pättin puhdistamon hajutilanteesta on tehty vuosina 2021-2024 uusia ja tarkentavia selvityksiä, joiden perusteella alueen asemakaavoitus on käynnistetty uudelleen. Palosaaren rannan alue viimeisimpiä ranta-alueita Vaasassa, joissa merkittävämpi täydennysrakentaminen on mahdollista. Alue on päätetty asemakaavoittaa alueen lähtökohtien sallimissa rajoissa

kerrostaloasumiseen pääosin kumoutuneen asemakaavan nro 1081 periaatteiden sekä Vaasan yleiskaavan 2030 ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Alueen asemakaavan muutosta ovat lisäksi hakeneet kaava-alueen yksityiset maanomistajat. Vaasan kaupunginhallitus hyväksyi 19.4.2023 § 132 alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehtävät maankäyttösopimusluonnokset.



Kuva 39. Ote vuonna 2011 pidetyn ideakilpailun voittajaehdotuksesta "Mansikka ja variksenjalka" (Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen).



Kuva 40. Aiemman, kumoutuneen asemakaavatyön aikaisia Saippuanrannan ja Rahkolan tonttien omistajien teettämiä tontin kehityssuunnitelmia (Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Vaasan Kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 26.4.2023 § 56 Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutoksen käynnistämisestä sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

4.2.1 Osalliset

Kaavoitus edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (AKL 62 §). Osallisia ovat maanomistajat ja ne tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavahankkeen osallisia ovat muun muassa:

- alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, vuokralaiset ja yrittäjät
- lähiympäristön yritykset, yhdistykset ja järjestöt
- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Vaasan Vesi, Anvia ja Vaasan Sähkö
- Pelastuslaitos
- Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto, Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan maakuntaliitto
- Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirasto
- Puolustusvoimat
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Palosaaren asukasyhdistys

4.2.2 Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen

Vaasan kaupunki on tiedottanut yksityisiä maanomistajia suunnittelun etenemisestä koko kaavaprosessin ajan. Muilla osallisilla on mahdollista antaa palautetta kaavaprosessin virallisten nähtävillä olojen yhteydessä. Kaavan valmisteluvaiheen valmistuttua, kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa pidettäneen kaikille avoin yleisötilaisuus.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön ensimmäinen viranomaisyhteistyö on pidetty 16.6.2023. Viranomaisyhteistyössä keskusteltiin alueelle tehtyjen hajuselvitysten riittävydestä; kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin. Lisäksi tuli esille luontoselvityksen päivittämisen tarve sekä tarve työkokouksesta mm. räjähdysvaaran huomioimisesta. Lisäksi Pohjanmaan museo pohti, olisiko hyvä tarkistaa, onko joidenkin rakennusten kulttuurihistorialliset arvot menetetty.

- Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu puhdistamon hajuvaikutuksista 6.9.2023. Työneuvottelun pohjalta päätettiin hajuselvitystä täydentää yhdellä selvityksellä. (Päätin puhdistamon hajuselvitys 2024, Ramboll Finland Oy 20.12.2024)

Pohjanmaan museon kanssa pidettiin työneuvottelu 24.10.2023. Lisäksi Vaasan kaupunki ja Pohjanmaan museo järjestivät 10.9.2024 alueella yhteisen maastokatselmuksen, jonka perusteella päätettiin täydentää vuoden 2016 inventointia mm. rakennusten nykykunnan ja Saippuan tontin koillisnurkan rakennusten osalta.

Viranomaisilta pyydetään / on pyydetty lausunnot nähtävillä olojen yhteydessä.

5 KAAVAPROSESSI

5.1 Kaavatyön tavoitteet

Vaasan yleiskaavasta 2030 ja kaupunkistrategiasta tulevat tavoitteet:

Vaasan yleiskaavassa 2030 on Rahkolan ja Saippuanrannan alueelle vaihtoehtoisia tavoitteita kehittää aluetta joko asumiseen tai palveluille. Rahkolan ja Saippuanrannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa yleiskaavan sisältöä mahdollistamalla nykyisin vähällä käytöllä olevan teollisuusalueen kehittyminen asumiseen. Asemakaavamuutoksessa tavoitellaan Vaasan kaupungin strategiassa (2022-2025) määriteltyjä päätavoitteita viihtyisän ja laadukkaan asuinalueen rakentumisesta sekä positiivisen väestökehityksen mahdollistamisesta. Läheisiin palveluihin tukeutuva tiiviin asuinrakentamisen hanke tukee kaupungin strategian tavoitetta hiilineutraaliudesta sekä tavoitetta laadukkaan ja monipuolisen asumisympäristön tuottamisesta.

Kaupunkikuva:

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.

Virkistyselliset tavoitteet:

Kaavamuutosalue sijoittuu jalankulun ja virkistykseen kannalta tärkeälle rantapuistovyöhykkeelle, jossa rannan suuntaisen liikkumisen nykyisin katkaisee osin aidattu tehdasalue sekä aidattu Pättin puhdistamon alue. Kaavamuutoksessa tulee huomioida rantareitin jatkuvuus sekä alueen rakentuminen aktiiviseksi osaksi kaupunginrantaa kiertävää puisto- ja vapaa-ajan vyöhykettä.

Liikenne:

Uusia asuinrakennuspaikkoja palvelevien katujärjestelyiden ohella alueen venelaitureille tulee järjestää huoltoliikenne. Myös kaava-alueen koillispuolella sijaitsevaan Kulmakadun venesatamaan tarvittavat ajoneuvoliikenteen yhteydet etelän suunnasta tulee huomioida kaavamuutoksessa. Uudiskortteleiden pysäköintijärjestelyt tulisi järjestää arvokas rakennusmiljö huomioiden.

5.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli maakäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 24.5.-7.6.2023 välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 11 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Museovirasto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö, Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes, Pohjanmaan pelastuslaitos, Väyläviraston väylänpitotoimiala, Telia Finland Oyj sekä Erillisverkot Oy. Alla listattuna jatkosuunnittelun kannalta keskeisimmät lausunnoissa ja mielipiteissä esiin nostetut kohdat:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:
 - Happamat sulfaattimaat sekä pilaantuneet maat tulee huomioida.
 - Selvitysten tulee olla ajantasaisia ja hulevesiselvitys tulee tehdä.
 - Asumisen vaatimusten tulee alueella täytyä (haju).
- Pohjanmaan museo: Koska alueen ympäristön ja rakennusten tilanne on muuttunut radikaalisti, tulee inventointeja päivittää.
- Vaasan Sähkö: Vaasan Sähköllä on rakenteilla alueelle lämpöpumppulaitos.

- Tukes: Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella metanolin käsittelyn onnettomuusvaikutukset eivät ulotu puhdistamoalueen ulkopuolelle.
- Pohjanmaan pelastuslaitos: Onnettomuusriskit tulee tutkia.
- Väylä: 2,4 metrin kulkusyvyyinen valtion meriväylä (Palosaaren väylä) päättyy Palosaaren salmeen. Tämä meriväylä palvelee myös kaavoitettavan alueen rantaan mahdollisesti suunniteltavia ja rakennettavia venesatamia ja venelaitureita.

Mielipiteissä nostettiin esille mm. seuraavaa:

- tarve yritysvaikutusarvioinnille
- selvitysten riittävyys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Rahkolan ja Saippuan rannan asemakaavan muutos, Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja vastineet, 28.2.2025*).

5.1.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.202x välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Rahkolan ja Saippuan ranta, asemakaavan laatiminen, luonnosvaiheen palaute ja vastineet, x.x.202x*).

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja muun harkinnan perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset / ei ole tehty muutoksia:

- mahdollisesti tehdyt muutokset luetellaan tässä

5.1.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.202x välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (*Rahkolan ja Saippuan ranta, asemakaavan laatiminen, ehdotusvaiheen palaute ja vastineet x.x.202x*).

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja muun harkinnan perusteella kaavaan on tehty seuraavat tekniset tarkistukset ja pienet muutokset / ei ole tehty muutoksia:

- mahdollisesti tehdyt muutokset luetellaan tässä

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 7, 14 ja 15, niihin liittyvät katu- ja puistoalueet, yleinen pysäköintialue (LP), rantavyöhykkeen katuaukio/torialueet ja venesatamatoimintojen alue (LV-1) sekä vesialue (W). Korttelialueille sijoittuu Pätin vedenpuhdistamo, autopaikkojen korttelialue sekä kolme tonttia asuinkerrostaloille.

Palosaaren salmen rantaan on osoitettu laaja venesatamatoimintojen alue (LV-1) joka yhdessä sitä reunustavan katuaukio/torialueen kanssa muodostaa rannansuuntaisen virkistysyhteyden kaava-alueen eteläpuolella olevasta Salmipuistosta kaavan pohjoiselle puistovyöhykkeelle (VP-2).



Kuva 41. Ortoilmakuva ja kaava-alueen rajaus esitettynä punaisella katkoviivalla ortoilmakuvan päällä. Kaavaluonnoksen sisältö näkyy kaavarajauksen sisällä valkoisena esitettynä.

6.1.1 Korttelialueiden varaukset

Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja luonnonympäristö tulee huomioida / AK/s

Asemakaavassa mahdollistetaan uusi asuinrakentaminen nykyisillä Rahkolan ja Saippuan kiinteistöillä Levoninkadun ja rannan välillä (AK/s).

Saippuan kiinteistö (905-17-7-43):

Saippuan kiinteistö jakautuu Salmikadun uuden katujatkeen vuoksi kahteen erilliseen tonttiin korttelissa 14 ja 15: Korttelin 14 pohjoispuoliselle tontille saa sijoittaa uutta asuinrakentamista enintään VIII, VII, VI ja VI/2 kerroksisiin kerrostaloihin ja tontin rakennusoikeus on 15245 k-m². Palanut luotsitalo on osoitettu kaavassa s-1 aluerajausmerkinnällä, joka edellyttää, että ko. alalle rakennetaan luotsitalon muistomerkki tai -rakennelma olevia peruskiviä hyödyntäen.

Kortteliin 15 saa sijoittaa uutta asuinrakentamista enintään V, VI ½ ja IV kerroksisiin kerrostaloihin. Saippuan toimisto- ja asuinrakennus on osoitettu kaavassa suojeltavaksi sr-3 merkinnällä ja Vanhan saippuatehtaan torni on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-6. Tontin rakennusoikeus on 8755 k-m² + suojellun rakennuksen rakennusoikeus.

Rahkolan kiinteistö (905-17-7-2):

Rahkolan kiinteistö muodostaa korttelin 14 eteläpuoleisen tontin, jolle saa sijoittaa uutta asuinrakentamista enintään VI, V, IV ja III kerroksisiin kerrostaloihin. Rahkolan tontin rakennusoikeus on 11800 k-m² + suojeltujen rakennusten ja rakennusosien kerrosala. Tontilla on esitetty 3 Rahkolan vanhan teollisuuskiinteistön rakennusta suojeltaviksi sr-3 merkinnällä. Suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala Rahkolan kiinteistöllä on 2360 k-m².

Muu keskeinen asuinkortteleita koskeva kaavan sisältö:

Kaavassa on määräys, jonka mukaan asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 50 k-m². Asuinrakentamisen ohella AK/s tonteille saa sijoittaa ympäristöhäiriöttömiä liike- ja toimitiloja 15 % kerrosalasta. Osaan suojeltavista rakennuksista on osoitettu ah-tekstimerkintä, jolle tulee toteuttaa ensisijaisesti asukkaita palvelevia yhteis- tai toimitiloja. Ah-merkinnän tarkoituksena on edesauttaa monipuolisten harraste- ja toimitilojen muodostumista kortteleihin. Lisäksi AK/s merkintätekstissä on määräyksiä asuinkortteleihin toteutettavista yhteistiloista. Asuinkortteleiden yhteistiloja saa sijoittaa myös venesatamatoimintojen alueelle (LV-1).

Kullekin asunnolle on rakennettava vähintään 3 m² asuntokohtaista varastotilaa, 2 m² ulkovälinevarastotilaa sekä 2 m² yhteistiloja (esim. talopesula, yhteissauna, harrastetilat). Tonttien piha-alueille saa rakentaa kaavassa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi 200 m² kylmiä ulkovälinevarastoja. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että alueella tulee käyttää 2% rakennusoikeuden hinnasta taiteeseen, josta osa käytetään aluetaitteeseen ja osa korttelikohtaiseen taiteeseen.

Leikki- ja oleskelualueita tulee toteuttaa vähintään 10m² asuntoa kohden. Asuintontteja ei saa aidata eikä piha-alueita saa asfaltoida. Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että pihasuunnitelman yhteydessä esitetään vihertehokkuuslaskelmat, joiden osalta määräyksessä on annettu tonttikohtainen vihertehokkuuden vähimmäistaso: Saippuan rantatontilla vaatimus on 1, muilla asuintonteilla 0,8.

Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että piha-alueet tulee toteuttaa monimuotoisesti istutettuina pintavesijärjestelmä huomioiden. Tonttien hulevedet tulee imeyttää ensisijaisesti tonteilla. Ellei vesiä voida imeyttää, niitä tulee viivytellä tontilla mahdollisimman pitkään ennen johtamista tontin ulkopuoliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien käsittelyssä voidaan hyödyntää

Pättin puiston rakenteita kaupungin luvalla. Puhtaat kattovedet, joita ei pihan kasvillisuuden kannalta ole tarpeen viivyttää tontilla voidaan ohjata myös suoraan mereen.

Autopaikkoja saa korttelialueilla sijoittaa vain ainoastaan niille kaavassa osoitetuille paikoille. Asuinkerrostalojen korttelialueiden pysäköinti toteutetaan maanalaisena kyseisten tonttien alla: Korttelin 14 pohjoispuoleisen tontin itäosassa sallitaan maanalainen pysäköinti. Korttelissa 15 sallitaan koko korttelin alalla maanalainen pysäköinti. Rahkolan tontilla sallitaan maanalainen pysäköinti tontin etelä- ja itälaidalla. Lisäksi korttelien 14 ja 15 autopaikkoja on mahdollista toteuttaa korttelin 7 autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kerrosratkaisuna.

Kaavassa määrätyt autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asuntorakentaminen ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketilat: 1 ap/85 k-m²
- Liike ja toimitilarakentaminen: 1 ap/70 k-m²
- Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot: 1 ap/200 k-m²
- Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²
- Suojeltavat rakennukset, hotellit, julkiset palvelut, kokoontumistilat: 1 ap/120 k-m²

Mikäli alueelle toteutetaan yhteiskäyttöautojärjestelyjä, autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan asemakaavamääräyksen mukaisesti vähentää.

Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä maaperän puhdistustarve tulee selvittää ja saastuneet maa-alueet kunnostaa. Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue / ET

Pättin puhdistamon nykyisin käytössä oleva alue korttelissa 7 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Autopaikkojen korttelialue / LPA

Korttelin 7 kaakkoiskulma on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jonne saa sijoittaa asuinkortteleiden 14 ja 15 autopaikkoja kolmeen maanpäälliseen tai osittain maanpäälliseen pysäköintitasoon sekä myös maan alle. Kaavamääräyksen mukaan pysäköintilaitos on katettava istutetulla tasolla tai viherkatolla ja viherseinällä.

6.1.2 Muut aluevaraukset

Venesatamatoimintojen alue / LV-1

Palosaaren salmen rantaan on osoitettu laaja venesatamatoimintojen alue (LV-1), jonka alueella tulee huomioida ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Alueelle saa sijoittaa veneilyyn ja merenrantatoimintoihin liittyviä laitureita ja rakenteita ja korkeintaan 180 k-m² laajuiseen 1 kerroksisen satamatoimintoihin, rantamiljööseen ja asuinrakentamisen läheisyyteen sopivien toimintojen rakennuksen. Rakennukseen saa sijoittaa myös kortteleiden 14 ja 15 yhteistiloja. Korttelialueesta voi halutessa muodostaa erillisen yksityisen venesatamatoimintoihin keskittyvän yhtiön tai toiminta voi olla myös kaupungin ylläpitämää. Satama-alueelle mahtuu noin 50-70 venettä.

Puistoalueet / VP-2, VP ja VP-1

Pättin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle muodostuu uusi ja laaja, noin 3,6 hehtaarin laajuinen puistoalue (VP-2), Pättinpuisto, joka on nykyisin pääosin vesialuetta, mutta jota maankohoamisen ja mahdollisten maanmuokkausten myötä voidaan muokata maa-alueeksi. Puistoalue voi toimia myös puhdistamon luonnonmukaisena puhdistusallaspuistona. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellisia vesi-/kosteikkoalueita (w-1).

Nykyinen Varisselänpuisto kaava-alueen koilliskulmalla on osoitettu puistoalueeksi (VP), jonka Kulmakadun katualue jakaa osiin.

Levoninkadun ja Salmikadun väliin jää pieni puistoalue (VP-1), jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen toiminta osana rannan yhtenäistä virkistysaluetta, veneilytoimintojen tarpeet ja alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet.

Katuaukio/tori -alueet

Varisseläntien näkymälinjojen päätekohtaan on varattu nykyiselle vesialueelle, Varisselän puistoalueen (VP) ja Pättin pohjoispuolisen puistoalueen (VP-2) kulmaukseen laaja katuaukio/tori (Varisselänpuiston tori), jossa on rakennusala (200 k-m²) puistokahvilalle, kioskille tai ravintolalle. Varisselänpuiston tori sijoittuu kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeälle paikalle vesi- ja puistoalueen solmukohtaan. Ajatuksena on ollut, että Varisselänpuiston torille on mahdollista rakentaa majakka-aiheinen maisemaelementti, joka voi toimia myös näköalapaikkana ja jossa voi toimia pieni puistoa palveleva kahvilarakennus.

Lisäksi Palosaaren salmen rannassa korttelin 14 ja venesamatoimintojen alueen (LV-1) välinen alue on osoitettu katuaukio/tori merkinnällä.

Katualueet ja yleinen pysäköintialue

Kaava-alueelle muodostuu uutta katualuetta Salmikadun jatkeen sekä Saippuankadun rakentamisen myötä. Myös Perämiehenkadun katualue jatkuu Salmipuiston läpi rantaan. Perämiehenkadulle on osoitettu asuinkorttelin puoleiselle reunalle istutusaluetta, sekä siirrettäviä puita. Perämiehenkadun rakentamisessa pyritään huomioimaan alueen erityispiirteet ja mm. pienimittakaavaisuus, rannan läheisyys ja historiallinen ympäristö. Sekä Saippuankatu että myös Salmikatu toteutetaan viihtyisinä hidaskatuina.

Wolffintietä jatketaan Varisselänpuiston torille jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä, jolla myös huoltoajo on sallittu. Toteutuksen tavoitteena on sekä torialueen että myös jalankulun ja pyöräilyn väylän toteuttaminen korkeatasoisesti. Kulmakadun katualue on esitetty pääosin nykyisten kulkureittien mukaisesti Varisselän puiston ympärillä. Varisselänpuiston liikennetarkoituksissa tulisi pyrkiä liikenteen hidastamiseen ja alueen turvallisuuteen ja viihtyvyyden turvaamiseen.

Kulku rannan venesatamatoimintojen alueelle tapahtuu Saippuankadun päähän osoitetun ajoyhteyden (ajo) kautta tai Saippuankadun ja Perämiehenkadun päistä venesatamatoimintojen aluetta reunustavan katuaukio/torialueen kautta.

Yleinen pysäköintialue / LP

Perämiehenkadun eteläpuolelle on osoitettu alue yleistä pysäköintiä varten (LP). Alue palvelee ensisijaisesti venesatamatoimintojen aluetta.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §).

7.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
<p>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.</p> <p>Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p>	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa pysyvän asutuksen lisäämisen Vaasan keskustan sekä sen palveluiden välittömässä läheisyydessä. Sitä kautta kaavamuuos vahvistaa kaupungin vetovoimaa.</p> <p>Asemakaava perustuu pääosin olemassa olevaan katuverkkoon ja liikenneyhteyksiin, joita kehitetään tarvittavilta osin.</p> <p>Asuinkortteleissa sallitaan asumisen ohella ympäristöhäiriötöntä liike- ja toimitilaa (15 % kerrosalasta), mikä luo mahdollisuuksia myös elinkeinoelämälle sekä yritystoiminnalle.</p> <p>Kaavan asuinkerrostalojen korttelialuevaraukset vastaavat riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon tarpeeseen.</p>
<p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p>	<p>Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ylläpitoa ja kehittämistä sekä osittaista laajentamista.</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnot tukevat vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä.</p> <p>Merkittävää uutta rakentamista ei ole osoitettu tulva-alueille. Asemakaava sallii maatäyttöjä pohjoisille puistoalueille ja vähäisiltä osin Saippuan kiinteistön rantavyöhykkeelle, mikä ei lähtökohtaisesti ole hyväksi hiilidioksidipäästöjen kannalta; maastonmuokkaus voi johtaa hiilivarastojen vähenemiseen. Toisaalta puiston täyttöalueita on mahdollista käyttää Pättin jäteveden puhdistamon luonnonmukaisina puhdistusaltaina, mikä toteutuessaan tukee kestävästä kaupunkikehitystä. Puiston täyttöalueet voivat toimia myös hulevesien käsittelyn alueina sekä kosteikkotyypisenä luonnon monimuotoisuutta tukevana alueena.</p> <p>Uudet asumisen korttelialueet on sijoitettu lähelle kaupunkikeskus-tan palveluja, mikä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p>
<p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p>Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.</p>	<p>Kaavamuuosalueelta läheisyydessä sijaitsevat Vaasan keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, pyöräillen sekä autolla. Myös joukkoliikenne alueelta kaupunkiin toimii hyvin, noin 10 minuutin välein. Lisäksi Palosaaren palvelut ovat kävelyetäisyyden päässä.</p> <p>Kaavamuuosalueen uudet ja olevat puistoalueet, katuaukio/torialueet sekä satamatoimintojen alue muodostavat tärkeän osan laajempaa rantapuistovyöhykettä, joka on hyvin saavutettavissa sekä kaavan uudisasuinalueilta että myös lähialueen asutuksen taholta.</p> <p>Uudet asuinkorttelit kaupunkikeskustan tuntumassa mahdollistavat toteutuessaan Vaasan asukasmäärän lisäyksen, mikä tuo laajemman käyttäjäkunnan myös joukkoliikenteelle.</p>

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

TAVOITTEET:

SUHDE KAAVAAN:

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

<p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</p>	<p>Merkittävää uutta rakentamista ei ole osoitettu tulva-alueille.</p> <p>Rantavyöhykkeen puistoalueet sekä Salmikadun varteen ja venesataman viereisen katuaukion /torin varteen osoitetut puurivistöt edesauttavat toteutuessaan edullisen pienilmaston syntymistä alueelle ja muodostavat puskurivyöhykettä lisääntyviä myrskytuulia vastaan.</p> <p>Tonttien hulevedet tulee kaavamääräyksen mukaisesti imeyttää ensisijaisesti tontilla. Mikäli tonttien hulevesiä ei voida imeyttää, niitä tulee viivyttää ennen johtamista tontin ulkopuoliseen hulevesijärjestelmään.</p> <p>Asemakaavan yleismääräyksissä on annettu määräys vihertehokkuuden vähimmäistasosta asuinkorttelialuilla.</p>
<p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Pättin puhdistamon toiminnasta aiheutuvia hajuhaittoja uudisasuinkohteille on ehkäisty viimeisen 20 vuoden aikana toteuttamalla puhdistamolla useita parannustoimia. Viimeisimmät parannustoimet ajoittuvat vuosien 2023-2025 välille. Kaavassa on tämän lisäksi määrätty, että Pättin puhdistamo vastapäättä olevien rakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja ilmastoinnin tuloilma tulee ottaa rakennuksen eteläpuolelta.</p>
<p>Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.</p>	<p>Pättin puhdistamolla käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Laitoksen riskit liittyvät pääasiassa metanolin käsittelyyn ja varastointiin, sekä lietteen käsittelyssä mahdollisesti syntyvän metaanin muodostumiseen. Voimakas metaanin muodostuminen lietteenkäsittelyssä ja siitä johtuvan räjähdyskenäario on kuitenkin hyvin epätodennäköinen. Epätodennäköisessä onnettomuustilanteessa voi mahdollisesti esiintyä painevaikutuksia puhdistamoalueen ulkopuolelle.</p> <p>Asemakaavan yleismääräykset edellyttävät ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä selvittämään maaperän puhdistustarpeen ja kunnostamaan mahdollisesti saastuneet maa-alueet. Yleismääräykset edellyttävät myös selvittämään ennen rakennushakkeeseen ryhtymistä mahdollisen happamien sulfaattimaiden esiintymisen.</p>

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

<p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojelukohdemerkinnöillä olemassa oleviin inventointeihin perustuen.</p> <p>Kaava-alueella ei ole todettu olevan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä kohteita. Kaavamuuotos mahdollistaa puistoalueiden merkittävän laajentamisen kaavan pohjoisosissa. Rannan suuntaisen viherverkoston jatkuvuus on etu myös ekologisten yhteyksien kannalta.</p>
---	--

7.1.1 Suhde yleiskaavaan

Asemakaavaratkaisu noudattaa Vaasan yleiskaavan 2030 periaatteita ja ohjausvaikutusta yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden. Yleiskaavassa Saippuan ja Rahkolan kiinteistöille on esitetty vaihtoehtoinen käyttötarkoituksmerkintä palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi tai asuinkerrostalojen alueeksi (P/AK). Asemakaavan muutoksella toteutuu asuinkäyttö, sillä palveluille, kaupalle tai hallinnolle ei ole nähty tarvetta.

7.1.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ylläpitoa ja kehittämistä sekä osittaista laajentamista. Asemakaavan muutos mahdollistaa pysyvän asutuksen lisäämisen Vaasan keskustan sekä sen palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kaavamuuotos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

7.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuuotoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, joskin uuden asutuksen sekä salmen rantaan rakennettavan venesatama-alueen myötä liikenne alueen ja lähiympäristön kaduilla väistämättä lisääntyy. Päättin puhdistamon toiminnan aiheuttamat liikennemäärät eivät muutu ja puhdistamolta siirretään prosessimassoja kuorma-autoilla Wolffintietä pitkin toisaalle, mikä ei aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Puhdistamon prosessiin liittyvät kuljetukset tulee kuitenkin jatkossakin järjestää muu liikenne huomioiden.

Tehdyn liikenneselvityksen mukaan alueen liikenteelliset ratkaisut mahdollistavat lisääntyvän liikenteen ongelmitta. Alueen rakentamisen aikaiset liikennevaikutukset tulevat olemaan valmista tilannetta suuremmat.

7.1.4 Vaikutukset palveluihin ja yrityksiin

Asemakaava mahdollistaa alueelle tuntuvan lisärakentamisen ja alueelle sijoittunee noin 700 – 950 uutta asukasta. Uudet asukkaat tuovat Palosaaren ostovoimaa, mikä tukee Palosaaren nykyisten palvelujen säilymistä ja kehittymistä. Palosaaren torin lähetyviltä löytyy päiväkoti, apteekki, kirjasto, ravintoloita, kahviloita ja mm. erikoisliikkeitä. Matkaa kaavamuuotosalueen asuinkortteleista torille on noin 600 metriä ja lähimpään ruokakauppaan, oppilaitokseen ja bussipysäkille noin 400 metriä. Myös Vaasan keskustan palvelut ovat lähellä, noin 2 kilometrin etäisyydellä, jolloin kaavan mahdollistama asuinrakentaminen tukee myös Vaasan keskustan palvelujen käyttöä.

Asumisen lisäksi asemakaavamuuotos luo edellytykset myös monipuoliseen pienimuotoiseen toimitila-, harraste- ja liikerakentamiseen. Mikäli alueelle toteutuu kaavamääräysten sallimia erilaisia harraste- ja toimitiloja tai liikerakentamista, syntyy monipuolista ja elävää kaupunkirakennetta ja -toimintoja.

Asuinrakentamisen toteutumisen myötä alue ei enää jatkossa tarjoa laajoja toimintamahdollisuuksia yrityksille. Toisaalta alueella olevien rakennusten huonon kunnan vuoksi alueelle on jo pitempään ollut vaikea saada kiinteistöpidon kannalta tuottavia vuokralaisia. Tammikuussa 2025 alueella toimi vain yksi yritys, jolla oli omaa liiketoimintaa. Muut rakennuksissa olevat vuokralaiset (12 kpl) ovat kerhoja tai harrastajaryhmiä. Suuri osa alueella aiemmin toimineista taiteilijoista on jo siirtynyt Vaskiluodon sokeritehtaaseen, jota hallinnoi Palosaaren yrityskeskus.

Rantavyöhykkeen varaukset venesatamatoiminnoille, puistoille ja katuaukio/torille mahdollistavat virkistyspalvelujen monipuolisen kehittämisen osana laajempaa julkista rantavyöhykettä.

Varisselän torille osoitettu rakennusala kahvilalle, kioskille tai ravintolalle elävöittää toteutuessaan rantavyöhykettä ja lisää virkistyspalvelujen mahdollisuuksia.

7.1.5 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteutuminen muuttaa kaupunkikuvaa Rahkolan ja Saippua kiinteistöjen alueella nykyisen teollisen rakentamisen väistyessä uuden asuinrakentamisen tieltä. Kortteleihin rakennetaan III-VIII -kerroksisia uudisrakennuksia, jotka tiivistävät aluetta selvästi. Rakentamisen muutokset koskevat kohdekiinteistöjen lisäksi näkymävaikutuksina etenkin kaavamuutosalueeseen rajoittuvia Levoninkadun ja Salmikadun olemassa olevia asuin kiinteistöjä. Alueella säilyvät vanhat rakennukset lisäävät korttelialueiden kaupunkikuvallista kiinnostavuutta. Uusi asuinrakentaminen muuttaa rantamaisemaa selvästi myös Varisselän vesialueelta sekä Mansikkasaaren suunnalta katsottaessa.

Aiempaan, kumoutuneeseen kaavan verrattaessa uusien asuin kerrostalojen korkeuksia on muutettu, niin että lähimpänä olemassa olevaa astutusta olevan uudiskorttelin 15 kerroskorkeuksia on pienennetty ja vastaavasti etäämpänä olevasta asutuksesta korttelissa 14 kerroskorkeuksia on nostettu, kuitenkin niin, että uudisalueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Muutos on tehty lieventämään näkymävaikutuksia suhteessa olevaan asutukseen sekä taajamakuvaan. Kumoutuneen kaavaprosessin aikana suhtautuminen korttelin 15 VIII ja VI kerroksisiin massoihin oli kriittistä. Nyt laadittavassa asemakaavassa korttelin 15 uudisrakennusten kerroskorkeudet ovat V ja IV.

Pättin puhdistamon pohjoispuoliset täyttöalueet sekä Varisselän torin toteutuminen muuttavat paikallismaisemaa suhteellisen laajalla alueella vesirajan siirtyessä etäämmälle nykyisestä rantaviivasta. Vaikka täyttöalueet ovat suhteellisen laajoja, ei maisemamuutos on kovin merkittävä, sillä alueelle ei ole osoitettu rakentamista puistokahvilaa /ravintolaa lukuun ottamatta. Täyttöalueiden ja torin toteutumisen vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan ovat todennäköisesti positiiviset, sillä hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella nykyisin hieman jäsentymättömästä kaava-alueeseen kuuluvasta Varisselän puistoalueen osasta on mahdollista kehittää toimiva ja viihtyisä kokonaisuus. Torialueella olevan rakennusoikeuden toteutuminen kahvilana tai ravintolana lisää alueen kaupunkikuvallista kiinnostavuutta luoden Wolfitien ja Varisselänkadun meren puoleiseen päähän kiinteän päätepisteen.

7.1.6 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavassa on huomioitu alueella olemassa oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojelukohdemerkinnöillä olemassa oleviin inventointeihin perustuen. Lisäksi kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan alueen kulttuurihistorian ominaispiirteet rakennusten ulkonäössä sekä muut hyödynnettävät vanhat rakenteet osana uudisympäristöä. Kaavamääräysten tarkoituksena on sovittaa uudisrakentaminen tyyllisesti suojeltavien rakennusten arkkitehtuuriin ja luoda sitä kautta harmoninen ja alueidentiteettiin sopiva kokonaisuus. Korkeatasoisen arkkitehtuuri tavoite on avainasemassa.

Kaavan toteuttaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa, mutta nykyiset säilymisedellytyksiä omaavat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet säilyvät ja muokkaavat osaltaan alueelle syntyvää uutta identiteettiä.

Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalueen RKY-alueeseen kohdistuu kaavan toteutumisen myötä selviä muutoksia, kun osa nykyisistä rakennuksista puretaan ja alue tiivistyy uudisrakentamisen myötä. Nyt laadittavan kaavan alue on kuitenkin vain pieni osa laajaa RKY- aluetta, ja tältä osin Vaasan merellisen kaupunkisiluetin muutos tulee nähdä uutena lukuna laajan RKY-alueen vaihteittain edenneessä kehityshistoriassa.

7.1.7 Arkeologiset vaikutukset

Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Tiedot muinaisjäännösrekisteristä on tarkistettu 18.12.2024. Kaava-alue on tutkittu arkeologisessa vedenalaisinventoinnissa 2015, jossa todettiin, ettei kohdealueella tai sen läheisyydessä ole tiedossa sellaisia löydöksiä, joita pitäisi säilyttää koskemattomina tai muutoin suojella tai dokumentoida. Rantavyöhykettä on ajansaatossa täytetty ja muokattu kulloisenkin tarpeen mukaan 1700-luvun satama- ja mm. veneveistotoiminnan tarkoituksiin.

Kaavamuutoksessa esitetty rantojen muokkaaminen yleisen virkistyskäytön paremman huomioimisen näkökulmasta, jatkaa rantavyöhykkeen tarkoituksenmukaisen muokkaamisen perinnettä. Saippuan kiinteistön ranta-alueen vähäiset täyttöalueet eivät vaikeuta alueen muiden kulttuuriarvojen säilymistä, vaan edesauttaa niitä. Myöskään pohjoisen puistovyöhykkeen (PV-1) täytöillä ei ole vaikutuksia arkeologiaan.

7.1.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse suojelualueita tai arvokkaita luontokohteita eikä kohdealueella tai sen läheisyydessä esiinny De Geer moreenia. Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, eikä kaava-alueella ole koskemattonta luonnonympäristöä. Kaava-alueelta ei ole tiedossa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä kohteita, eikä kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

Kaavan sallima asuinrakentaminen ja niihin liittyvät maanalaiset pysäköintiratkaisut muuttavat alueen pintavesien virtausta ja sitä kautta maaperää ja nykyistä luonnonympäristöä. Tämän vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä edellytetään hulevesien imeyttämistä ensisijaisesti tonteilla ja kielletään mm. piha-alueiden asfaltointi.

Lepakot

Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettuja, EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisen vahvan suojelun alaisia, ja Euroopan lepakoiden suojelusopimuksen (Eurobats-sopimus) suojaamia. Niiden elinalueita ei saa hävittää tai heikentää. Tehdyn luontoselvityksen mukaan kaava-alueella on havaintoja lepakoista, jotka ruokailevat selvitysalueen tuntumassa pääosin katualueiden yllä. Mahdollisten rakennusten purkamisten yhteydessä on selvitettävä, onko niissä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Maatäyttöjen vaikutukset (VP-2, LV-1 ja katuaukio/tori alueilla)

Asemakaava sallii maatäyttöjä pohjoisille puistoalueille ja vähäisiltä osin Saippuan kiinteistön rantavyöhykkeelle. Rantojen rakentamisella on vaikutuksia sekä mantereeseen, että meren ekosysteemiin.

Påttin puhdistamon täyttöalueena toteutettava kosteikkopuiston (VP-2) idea perustuu nimenomaan ajatukseen vesiekosysteemin nykyistä paremmasta huomioimisesta Påttin puhdistamon vesien jälkikäsittelyjärjestelmänä. Puiston täyttöalueet voivat toimia myös hulevesien käsittelyn alueina sekä kosteikkotyypisenä luonnon monimuotoisuutta tukevana alueena.

Kosteikkopuiston täyttöalueen laajuus Varisselän rannalla on noin 3,5 ha. Varisselkä muodostaa yhtenäisen noin 12 km²:n altaan, jonka keskisyvyys on noin 4 metriä. Pääosin alueen syvyys on alle 10 metriä ja laajoilla alueilla etenkin kaupungin edustalla korkeintaan 3-5 metriä. Pääasiallinen veden virtaussuunta on pohjoisesta Strömsön salmen läpi Varisselän kautta kohti Korshamnsfjärdeniä. Vedenlaatu merialueella on Suomen ympäristökeskuksen pintavesiluokituksen mukaan tyydyttävä. Pintavesiluokitus perustuu vuosina 2000-2007 tehtyihin mittauksiin. Pintavesien kemiallinen laatu on vastaavan luokituksen mukaan hyvä.

Täyttöjen alle jäävän rannan kasvillisuus on vähäistä ja alueelle tyyppillistä, yleistä ja nopeasti uusiutuvaa ranta ja merenpohjakasvillisuutta. Varisselkä, Isolahti tai täyttöalueiden lähiympäristöt eivät ole merkittäviä kalojen lisääntymisalueita tai uhanalaisten eliölajien esiintymisalueita.

Täytöillä ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Maatäytöt eivät todennäköisesti aiheuta muuta kuin lyhytaikaisia vaikutuksia veden laatuun tai virtauksiin. Raskaimmat vaikutukset ovat rakennusaikainen hienomaa-aineksen aiheuttama veden sakeutuminen. Tätä voidaan vähentää tehokkaasti mm. soveltuvaa siltti- ja kuplaverhorakennetta käyttäen.

Pättin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle rakennettava täyttö voidaan toteuttaa niin, että se auttaa puhdistamon hulevesien käsittelyssä tai aluetta voidaan jatkossa kehittää osaksi alueellista hulevesijärjestelmää. Pättin puhdistamoa ympäröivää lahteen johdetaan jo nykyisin alueelta putkessa purkautuvia hulevesiä, joita voidaan täyttöalueiden toteutumisen myötä puhdistaa biologisesti. Kosteikkoalue luo myös uutta monimuotoisuutta luontoympäristöön tarjoten uusia elinympäristöjä.

7.1.9 Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys asumiseen osoitetuilla korttelialueilla alueella on hyvin pieni, mutta Pättin puhdistamon pohjoispuolisten täyttöalueiden osalta suuri. Kaavassa on määräys happamien sulfaattimaiden selvittämisestä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä, jonka mukaisesti toimittaessa alueella mahdollisesti olevien happamien sulfaattimaiden riskit voidaan hallita.

7.1.10 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Melu:

Kaava-alueelta ei aiheudu eikä sinne kohdistu asumisen ohjeavot ylittäviä meluvaikutuksia.

Pilaantuneet maat:

Kaavamääräyksissä edellytetään maaperän puhdistustarpeen selvittämistä ja mahdollisen saastuneen maa-alueiden kunnostamista ennen rakentamiseen ryhtymistä. Näin meneteltäessä kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia terveellisyyteen tai turvallisuuteen.

Pättin puhdistamon onnettomuusriski:

Pättin puhdistamolla käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Puhdistamon konsultointivyöhyke ulottuu 0,2 km etäisyydelle laitoksen rajasta. Laitoksen riskit liittyvät pääasiassa metanolin käsittelyyn ja varastointiin, sekä lietteen käsittelyssä mahdollisesti syntyvän metaanin muodostumiseen. Voimakas metaanin muodostuminen lietteenkäsittelyssä ja siitä johtuvan räjähdysten skenaario on kuitenkin hyvin epätodennäköinen. Epätodennäköisessä onnettomuustilanteessa voi mahdollisesti esiintyä painevaikutuksia puhdistamoalueen ulkopuolelle.

Puhdistamon toiminnasta ei normaalioloissa aiheudu merkittäviä riskejä ulkopuolisille. Normaalityötilanteen merkittävimmät riskit ulkopuolisille aiheutuvat kemikaalikuljetuksista, joiden reitit kulkevat ympäröivien asuinalueiden läpi. Riskianalyysin yhteydessä on arvioitu, että mahdolliset onnettomuustilanteet (kemikaalivuoto, tulipalo tai räjähdys) kemikaalien käsittelyssä eivät aiheuta merkittävää vaaraa jätevedenpuhdistamon tontin ulkopuolella oleville ihmisille tai rakennuksille. Poikkeustilanteissa merkittävimmät riskit ulkopuolisille aiheutuvat käsittelyprosessin häiriintymisestä johtuvasta kemikaalien tai käsittelemättömien jätevesien päätyemisestä mereen, mikä voi vaikeuttaa etenkin lähialueiden virkistyskäyttöä (mm. uimarannat). Lisäksi tulipaloissa ja kemikaalionnettomuuksissa ympäristöön saattaa vapautua haitallisia aineita.

Vaasan Veden räjähdysuojasiasiakirja on päivitetty 23.3.2023 ja pelastussuunnitelma on päivitetty 2021. Pelastussuunnitelmassa on selvitys laitoksen sisällä suoritettavista onnettomuuden torjuntaa koskevista toimenpiteistä tarkoituksena suojata alueella työskentelevä henkilöstö, väestö, ympäristö ja omaisuus erilaisten onnettomuuksien varalta. Keskeistä on, että pelastustoimen edellytykset päästä kemikaalikohteisiin säilyvät riittävinä. Asemakaavan muutoksen toteutumisella ei ole vaikutuksia pelastustoimen järjestämiseen tai sen toimintaedellytyksiin.

Vuosina 2012-2018 laaditun kumoutuneen asemakaavan (ak 1081) kaavamääräyksissä seuraava yleismääräys: "Rakentamista ei saa aloittaa 50 metriä lähempänä Pättin puhdistamon lietesiihorakennusta ennen kuin lietesiihon räjähdysvaarallisuus on osoitettu poistuneen." Ko. määräys ei ole enää tarpeellinen, sillä lietesiihorakennuksen turvallisuutta on lisätty edellisen asemakaavan valmistelun jälkeen mm. ilmanvaihtoa ja hälytysjärjestelmiä kehittämällä. Lietesiihorakennus ei ole enää vuoden 2023 räjähdysuoja-asiakirjan mukaan räjähdysvaarallinen.

7.1.11 Vaikutukset viihtyisään elinympäristöön

Hajuvaikutusten suhde asumisviihtyisyyteen

Hajulle tai hajun esiintymiselle ei ole Suomessa suoria raja- tai ohjearvoja. Yleisesti noudatetaan VTT:n vuonna 1995 esittämiä ohjearvosuosituksia. Haju liittyy osaltaan myös seuraaviin lakeihin:

- Ympäristönsuojelulaki (YSL 527/2014): Hajupäästöistä aiheutuvia viihtyisyys- ja terveydellisiä haittoja rajoitetaan.
- Alueidenkäyttölaki (AKL 54 § / Asemakaavan sisältövaatimukset): Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.
- Naapuruussuhdelain (Laki eräistä naapuruussuhteista 26/1920): Kiinteistöstä tai rakennuksesta ei saa aiheutua lähistöllä asuvalle kohtuutonta räsytystä hajusta.
- Valtioneuvoston päätös ilmanlaadun ohjearvoista ja rikkilaskeuman tavoitearvoista (VNp 480/1996): Terveystieteiden tutkimusten perusteella haisevien rikkijyhdisteiden (TRS) kokonaismäärän ohjearvo 10 µg/m³ (kuukauden toiseksi suurin vuorokausiarvo, TRS ilmoitetaan rikkinä). Ohjearvo on otettava huomioon ilman pilaantumisen ehkäisemiseksi mm. maankäytön suunnittelussa.

Pättin puhdistamon lähiympäristössä voi silloin tällöin, hajun muodostumisen kannalta otollisissa olosuhteissa esiintyä voimakkaita hajuja (kokonaispäästökartat, suurimmat hajupitoisuudet), mutta koska kyseiset tilanteet ovat niin harvinaisia (arviolta muutamia kertoja kolmen vuoden aikana), ei niitä tule käyttää asumisviihtyisyyden arvioinnin perustana.

Vuoden 2024 hajuselvityksen perusteella voidaan todeta, että Pättin puhdistamon toiminnasta ei aiheudu oleellista tai merkittävää haittaa hajupäästöinä kaavassa osoitettujen uusien asuinkortteleiden asumisviihtyisyydelle. Viimeisimmän hajuselvityksen (2024) perusteella kaavan asuinkortteleiden alueilla ei ylity VTT:n hajuohjearvojen raja asuinvihtyisyshaitan suhteen (ns. frekvenssikartat). Hajusta ei myöskään aiheudu terveydellistä haittaa.

Pättin puhdistamon hajupäästöt tulevat jatkossa myös väheneään puhdistamalla hajupäästöjen vähentämiseksi laaditun toimenpideohjelman toteuttamisen loppuun viemisen myötä (toimenpiteet vuosina 2025-2026).

Myös alueelle rakennettavilla rakennuksilla on todennäköisesti jonkin verran vaikutusta hajun leviämiseen nimenomaan leviämistä rajoittavana tekijänä. Eli todennäköisesti hajutilanne kaava-alueen "sisäpihoilla" on vähäisempi kuin mitä se on puhdistamon tontin rajalla. Uusia rakennuksia ei ole huomioitu hajun leviämisen mallinnuksissa, sillä se olisi iso ja kallis selvitys, eikä enää

olennaista kaavan viihtyvyytsvaikutusten arvioinnissa, sillä jo viimeisin hajuselvitys osoittaa, ettei uudisrakentamiselle ole esteitä.

Koska lähellä Pättin puhdistamoaa voidaan olettaa, että hajumäärä korttelin 14 ja 15 rakennusten eteläpuolella on joissakin tapauksissa pienempi kuin pohjoispuolella, esitetään kaavan yleismääräyksissä tuloilman ottamista rakennuksen eteläpuolelta. Koska voidaan myös olettaa, että tietyissä tilanteissa parvekkeen lasituksella saatetaan vähentää hajun aistittavuutta parvekkeilla, esitetään kaavan yleismääräyksissä vaatimus Pättin puhdistamon lähellä olevien rakennusten parvekkeiden lasittamisesta. Todettakoon, että nämä toimenpiteet eivät ole tehdyn hajuselvityksen mukaan välttämättömiä, mutta ne saattavat tietyssä tilanteessa vähentää hajun aistittavuutta, jonka vuoksi asia on varovaisuusperiaatteen vuoksi huomioitu asemakaavan yleismääräyksissä.

Muiden kaavamerkintöjen ja määräysten vaikutus viihtyisyyteen

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyvä laaja ja kaikille avoin rantavyöhyke (puistoalue, venepaikat, aukio/tori) lisää virkistyskäyttömahdollisuuksien lisääntymisen myötä alueen yleistä viihtyisyyttä ja sitä kautta myös uudiskortteleiden asuinvihtyisyyttä.

Salmikadun katualueelle sekä korttelin 14 länsipuoleiselle katuaukiolle/torille on asemakaavassa määrätty istutettavaksi puurivit. Myös Perämiehen kadun katualue toteutunee vihreänä, sillä kadun ja asuinkortteleiden väliin on osoitettu istutusalue, jonne istutetaan uutta, katualueelle soveltuvaa matalaa puustoa rakentamistöiden alta toisaalle siirrettävän puuston tilalle. Puusto lisää viihtyisyyttä ja vähentää kesäaikojen paahteisuutta. Hidaskatujen (Salmikatu ja Saippuankatu) toteuttamisessa pyritään kaavamääräyksen mukaisesti luomaan kävelypainotteista ympäristöä pintamateriaaleilla ja istutuksilla, mikä on hyvä katukuvan sekä yleisen viihtyisyyden kannalta.

Yleismääräyksen mukaisesti myös tonttien piha-alueet tulee toteuttaa puistomaisesti ja monimuotoisesti istutettuina pintavesijärjestelmä huomioiden. Yleismääräys taiteesta (2 % rakennusoikeuden hinnasta) luo toteutuessaan yleistä mielenkiintoa sekä alueelle että myös kortteleihin.

Uudiskortteleiden ja Pättin puhdistamon väliin osoitetun autopaikkojen korttelialueen (LPA) kaavamääräys edellyttää pysäköintilaitoksen julkisivujen toteuttamista kasvisleiköin tai viherseinäisenä, mikä on viihtyisyyssetu sekä katukuvan kannalta että myös niiden läheisten kerrostalojen asuntojen kannalta, joiden ikkunat avautuvat pysäköintilaitoksen suuntaan.

Tonteilla olevien leikki- ja oleskelualueiden (le-1) toteuttamisessa edellytetään käytettävän hyväksi alueella olevia kulttuurihistoriallisia jäänteitä, mikä toteutuessaan luo alueelle omaa identiteettiä ja lisää sitä kautta yleistä viihtyisyyttä. Myös yleismääräyksissä luotsitalon ja rannan välisen alueen käsittelystä tukee alueidentiteettiä.

7.1.12 Sosiaaliset vaikutukset

Vanha rakennuskanta on yksi merkittävä alueidentiteetin tekijä. Vaikka osa alueen nykyisistä rakennuksista tullaan purkamaan, säilyvät suojellut ja säilymisedellytyksiä omaavat rakennukset edelleen alueella, mikä vaikuttanee positiivisesti asukkaiden ja alueen toimijoiden viihtyvyyteen ja hyvinvointiin.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueen nykyinen työpaja, harraste- ja toimitilatyypinen toimintaympäristö tulee muuttumaan voimakkaasti, kun alue kehittyy asumisen alueeksi. Tämä muuttaa myös alueen sosiaalista ympäristöä merkittävästi. Alue kehittyy nykyistä kaupunkimaisemmaksi, hoidetummaksi ja korkeatasoisemmaksi asumisen ympäristöksi, ja osa nykyisistä toiminnoista poistuu alueelta. Osa nykyisistä alueen toimijoista kokee kaavamuutoksen negatiivisesti joutuessaan siirtymään toisaalle tai mahdollisesti jopa lopettamaan toimintansa. Toiminnan lopettaminen voi olla edessä, mikäli yksittäisen yrityksen muuttokustannukset kohoavat liian suuriksi tai sopivia toimitiloja ei löydy yrittäjän tai toiminnan kanalta potentiaaliselta paikalta.

Asuinkortteleissa olevien ah-merkintöjen tarkoituksena on edesauttaa monipuolisten harraste- ja toimitilojen syntyminen /säilyminen alueella, jolloin alueen sosiaalinen muutos teollisuusalueesta asumiseen ei ole niin suuri. Ah-merkintä mahdollistaa alueelle ominaisen kulttuuri-identiteetin toteutumisen asutuksen lomassa edes jossain mittakaavassa (gentrifikaatioprosessin vaikutusten vähentäminen).

Kaavassa olevalla asuntokokorajoituksella sekä liike- ja toimitiloja sallivalla määräyksellä pyritään mahdollistamaan alueen kehittyminen sosiaalisesti monipuoliseksi ja sekoittuneeksi. Asuntokokorajoituksen myötä alueelle toteutuu sekä yhden hengen asuntoja, että myös perheasuntoja. Yhteistilat, toimitilat ja mahdolliset liiketilat tuovat toteutuessaan alueelle elävyyttä, viihtyisyyden ja toiminnallisen joustavuuden kannalta tärkeitä toimintoja ja kulttuuria.

Kaava-alueen virkistysalueiden kehittäminen lisää alueen käytettävyyttä merkittävästi sekä uusien asukkaiden että myös lähiympäristön nykyisten asukkaiden kannalta. Rannan avautuminen yleisölle tekee alueesta vilkkaan ohikulku- ja oleskelualueen, joka tukee monimuotoisesti sosiaalista kanssakäymistä ja sosiaalisia virkistystarpeita. Uusi venesatama-alue tukee ja tuo toteutuessaan oman lisänsä näihin. Uusi venesatama-alue tulee palvelemaan todennäköisesti alueen uusia asukkaita, mutta kaavamääräyksen aitaamiskielto pitää alueen kaikille avoimena.

7.1.13 Vaikutukset virkistykseen

Yksi Vaasan strategisista linjauksista on pitää rannat kaikkien kansalaisten käytettävissä ja kuljettavissa sekä myös mahdollisimman puistomaisina. Asemakaavassa on esitetty täyttöalueita Pättin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle, Varisselänpuiston lounaiskärkeen sekä pieneltä osin Saippuan kiinteistön rantavyöhykkeelle. Täytöillä luodaan Palosaaren rantaan uutta puisto- ja torialuetta, joiden toteutumisen myötä rantavyöhykkeen käytettävyys virkistykseen paranee ja lisääntyy oleellisesti. Puhdistamon ja vesialueen väliin syntyvä uusi puistoalue (Pättinpuisto) luo yhdessä uuden venesatama-alueen ja sitä reunustavan katuaukio/tori alueen kanssa Varisselänpuistoa ja Salmipuistoa yhdistävän virkistysvyöhykkeen, jolloin myös toteutuu kaukaa Suvilahdesta lähtevän kaupungin rantareitin jatkuvuus Palosaaren rannassa.

Kaavan vesialueita käytetään nykyisin veneilyyn tai muuhun vesiteitse liikkumiseen. Lähiympäristön vesiväylät ovat ahkerasti pienveneliikennöityjä. Mahdollisuudet veneilyn harrastamiseen paranevat oleellisesti kaavassa osoitetun uuden venesatama-alueen toteutuessa. Keskeisten veneväylien läheisyys lisää alueen virkistyspotentiaalia.

vuokalaisena toimiva yritys näkee, että yrityksen toimintamahdollisuudet alueella kaavamuutoksen myötä kutistuvat. Periaatteessa kaavassa oleva tyl 15 % kaavamääräys sallisi toiminnan jatkumisen korttelissa, mutta on mahdollista, että alueen kehittymisen ja uudisrakentamisen myötä hankekehittäjät suunnittelevat alueelle muuta toimintaa.

Mikäli yritys ei voi kaavamuutoksen myötä enää jatkossa toimia nykyisissä tiloissaan on yrityksen löydettävät korvaavat toimitilat toisaalta. Tällöin toimitilojen muutosta aiheutuu yritykselle kustannuksia mm. koneensiirtojen ja asennusten kautta. Koneet ovat painavia ja niiden asennukset ja siirrot ovat kalliita (yrittäjän arvio kymmeniä tuhansia euroja). Myös toiminnan keskeytyminen muuton ajaksi aiheuttaa yritykselle taloudellisia tappioita. Mikäli yritys siirtyy pois Vaasasta, koituu kaupungille myös verotulojen menetyksiä.

Mikäli yritys ei löydä toimintaansa sopivia korvaavia toimitiloja, ovat kaavan vaikutukset yrityksen kannalta erittäin negatiiviset, sillä seurauksena voi olla yrityksen toiminnan loppuminen. Tällöin yrittäjä menettää elinkeinonsa ja työntekijät työpaikkansa. Vuoden 2023 tietojen mukaan (www.finder.fi) yrityksellä ei kuitenkaan ollut työntekijöitä. Yrityksen lopettaessa aiheutuu myös verotulojen menetyksiä. Toiminnan loppuessa yrittäjä voinee myydä koneensa, mikäli niille löytyy ostaja. Kiinteistöä koskien omaisuuden menetyksiä ei aiheudu, sillä yrittäjä toimii vuokrakiinteistössä. Alueen muutos teollisuusalueesta asumiseen on ollut vireillä pitkään, joten yrityksellä on ollut mahdollisuus varautua tulevaan usean vuoden ajan. Yrityksen vuokrasopimus on vuokraajan ja kiinteistön omistajan välinen yksityisoikeudellinen sopimusasia.

Kaava-alueen suurelta osin käyttämättömien toimitilojen korvaaminen uudella asuinrakentamisella luo positiivisia yritysvaikutuksia rakennusyrityksille ja työllisyydelle. Kaava mahdollistaa myös pienimuotoista liiketoimintaa osana asuinkortteleita, mikä toteutuessaan luo myönteisiä yritys- ja työllisyysvaikutuksia.



Kuva 42. Salmikatu 2:n rakennus. Kuvaote: Google Street view.

7.1.15 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Kaavamuutos sallii useiden rakennusten tai rakennusosien purkamisen uudisrakentamisen tieltä. Olemassa olevien rakennusten purkaminen ei ole lähtökohtaisesti kestävä kehityksen mukaista, sillä rakennuksen korjaaminen tuottaa pitkälläkin aikavälillä pienemmät hiilipäästöt kuin sen korvaaminen vastaavan laajuisella uudisrakennuksella. Kaavamuutoksen myötä purettavat rakennukset ovat kuitenkin joko erittäin huonokuntoisia tai soveltumattomia uudistuvaan käyttötarkoitukseensa, jonka vuoksi niiden purkaminen on katsottu tässä tapauksessa kokonaisuuden kannalta parhaimmaksi vaihtoehdoksi. Uudisrakentamisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä voidaan kuitenkin hillitä kestävä kehityksen mukaisella ja vähähiilisellä rakentamisella ja sen järkevällä suunnittelulla sekä toteutuksella. Kaavamuutoksen ja suojelumerkintöjen myötä alueella säilyy myös muutama vanha rakennus.

Kaavan sallimilla maastonmuokkauksilla ja vesialueen täyttämällä on sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen kannalta. Maastonmuokkaus, kuten maapohjan nostaminen, poistaminen tai muokkaaminen, voi vaikuttaa maaperän hiilivarastojen vähenemiseen. Maaperän kaivaminen tai täyttäminen voi vapauttaa hiilidioksidia ilmaan, mikä pahentaa ilmastonmuutosta. Maastonmuokkaus ja täyttäminen vaativat suuria määriä materiaaleja ja energiaa, mikä lisää hiilidioksidipäästöjä.

Toisaalta täyttöjen myötä Pättin puhdistamon länsi- ja pohjoispuolelle on mahdollista kehittää osana vedenpuhdistusta käytettäviä luonnonmukaisia kosteikkoja, jotka tukevat hiilen sidontaa. Tämä voi vähentää energiankulutusta ja kemikaalien käyttöä vedenpuhdistuksessa. Jos täyttö ja maastonmuokkaus toteutetaan kestävästi, käyttämällä paikallisia materiaaleja ja hyödyntämällä mahdollisuuksien mukaan kierrätettyjä materiaaleja, voidaan edistää resurssitehokkuutta ja kiertotaloutta, mikä vähentää neitseellisten materiaalien tarvetta.

Kaupungin tiivistäminen ja täydentäminen olemassa olevan infraan piirissä on keskeinen ilmastonmuutokseen vaikuttava tekijä. Uudisrakentamiselle ei tarvitse raivata uusia ennestään rakentamattomia alueita esim. metsäaleilta.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen asuinrakentaminen alkanee kaavan saatua lainvoiman.

8.2 Toteuttamisen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seuraa ja ohjaa Vaasan rakennusvalvonta.