

Vasa stad
Planläggning
2025

**DETALJPLAN 1130
PLANBESKRIVNING
FÖRSLAGSSKEDET**

**Björnvägen
Högbacken**



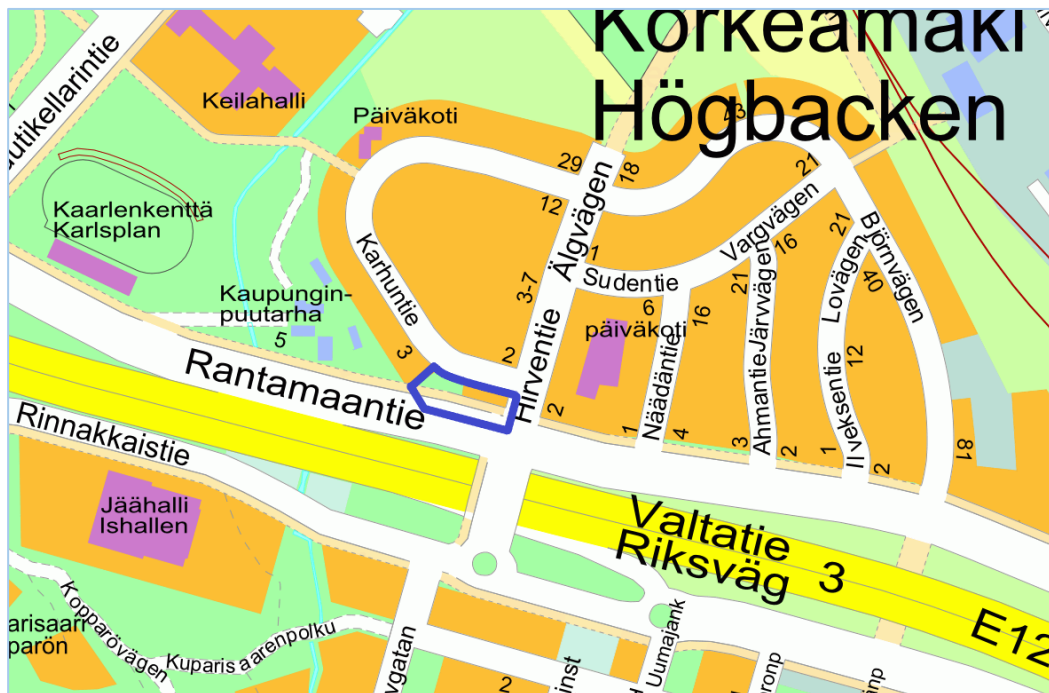
V A A S A .
V A S A .

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa	
Planområde:	stadsdel 25 kvarter 16 samt trafikområde.	
Typ av planering:	Ändring av detaljplan och tomtindelning	
Planens namn:	Björnvägen	
Plan nummer:	1130	
Planen utarbetas av:	Vasa stad, planläggning Planerare Eija Kangas Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso	Plankonsult: Nosto Consulting Oy Projektchef Pasi Lappalainen Planerare Päivi Leppänen
Behandling:	Stadsmiljönämnden, planläggningsöversikt 2023 30.11.2022 Anhängiggörande och framläggning av PDB 17.1.2023 Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut, hörande i beredningsskedet 3.12.2024 Stadsmiljönämnden, offentlig framläggning xx.xx.xxxx Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx	

1.2 Planområdets läge



Planeringsområdets läge på guidekartan (Vasa stads karttjänst).

Planeringsområdet ligger i Högbäckens bostadsområde (stadsdel 25) på nordvästra sidan av korsningen mellan riksväg 3, Strandlandsvägen och Älgvägen, ca 2,5 km från centrum av Vasa mot sydost. Planeringsområdet gränsar i söder till Strandlandsvägen, i öster till Älgvägen, i norr till Björnvägen och i väster till ett kvartersområde för flervåningshus. Utöver tomt 1 i kvarter 16 för flervåningshus i den gällande detaljplanen omfattar planeringsområdet ett allmänt parkeringsområde (LP) på västra sidan av kvarter 16. Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 0,5 hektar.

1.3 Planens syfte

Inom planeringsområdet på den mest synliga platsen i Högbäckens bostadsområde i riktning mot riksväg 3 finns för närvarande ett gammalt köpcentrum som lagt ner verksamheten samt ett litet allmänt parkeringsområde i skydd av trädbeståndet. Målet för detaljplaneändringen är att, avvikande från den gällande generalplanen, göra det möjligt att bygga två flervåningshus, i anslutning till vilka det är möjligt att även placera affärslokaler i liten omfattning. I planändringen anvisas ingen separat byggrätt för affärsverksamhet, utan en affärslokalsreservering skulle anvisas i första våningen av byggnaden mot Älgvägen, där förråd och gemensamma utrymmen byggs med tillräcklig beredskap för ändring till affärs- eller kontorslokaler. I planförslagsskedet har som ett preciserat mål fastställts, att förbindelsen för den lätta trafiken från Strandlandsvägen till Björnvägen inte kan bevaras vid detaljplaneändringen.

För att möjliggöra det byggande som eftersträvas med detaljplanearbetet fästs i planändringen särskild uppmärksamhet vid placeringen av nybyggnaderna och att motverka trafikbuller från den närliggande motorvägen. Hur tillbyggande passar in i omkringliggande områden och i perspektivet som framträder sett från infartsleden till staden är också frågor som utvärderas i samband med planarbetet.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplan och planbestämmelser
BILAGA 2. Illustrationer
BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 20.05.2025
BILAGA 4. Uppföljningsblankett för detaljplanen
BILAGA 5. Tomtindelningsskarta

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Karhuntien asemakaavan muutos, melu- ja tärinäselvitys. Sitowise 2023 och 2025
- Keskustan osayleiskaava 2040 – hulevesiselvitys. Vasa stad, planläggning 2015
- Korkeamäen luontokartoitus. Vasa stad, planläggning 2022
- Kolneutraalt Finland 2035 – den nationella klimat- och energistrategin. Arbets- och näringsministeriets publikationer 2022:53. Helsingfors 2022
- Vaasan kaupallinen selvitys 2040. WSP 2023
- Vasa stads markpolitiska program 2019
- Vasas grönområdesstruktur 2030. Vasa stadsplanering 2008

1.6 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens syfte	3
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	3
1.6	Innehållsförteckning.....	4
2	SAMMANFATTNING	6
2.1	Olika skeden i planprocessen	6
2.2	Detaljplanen	6
2.3	Genomförandet av detaljplanen	7
3	UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området	8
3.1.2	Landskap	8
3.1.3	Naturmiljön	11
3.1.4	Markgrund	12
3.1.5	Vattenhushållning	13
3.1.6	Byggd miljö.....	13
3.1.7	Byggd kulturmiljö och fornlämningar	15
3.1.8	Omgivning och rekreationsmöjligheter	15
3.1.9	Befolkning och arbetsplatser	15
3.1.10	Service	15
3.1.11	Trafik	15
3.1.12	Teknisk försörjning	19
3.1.13	Markägoförhållanden	19
3.1.14	Miljöstörningar	19
3.2	Planeringssituation.....	19
3.2.1	Planer och andra beslut som gäller planeringsområdet.....	19
4	SKEDEN I DETALJPLANERINGEN	27
4.1	Planeringsstart och beslut som gäller denna	27
4.2	Deltagande och samarbete	27
4.2.1	Intressenter	27
4.2.2	Anhängiggjord	27
4.2.3	Deltagande och växelverkan	27
4.2.4	Myndighetssamarbete	28
4.3	Mål för detaljplanen.....	28
4.3.1	Mål som ställts av staden	28
4.3.2	Aktörens mål	28
4.3.3	Mål som härletts från planeringssituationen.....	29
4.3.4	Mål som preciserats under processens gång.....	30

4.3.5	Respons på programmet för deltagande och bedömning	31
4.4	Beskrivning av utkastet till detaljplan – struktur och dimensionering.....	35
4.4.1	Grunderna för utkastet till detaljplan.....	35
4.4.2	Dimensionering.....	36
4.4.3	Områdesreserveringar	37
4.4.4	Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet och bemötanden av dem	38
4.4.5	Prövning efter utkastskedet.....	44
4.4.6	Utlåtanden som inkommit under den offentliga framläggningen i förslagsskedet och bemötanden av dem.....	45
4.4.7	Prövning efter förslagsskedet	45
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	46
5.1	Detaljplanens struktur och dimensionering.....	46
5.1.1	Dimensionering.....	46
5.1.2	Områdesreserveringar	46
5.2	Planens konsekvenser	48
5.2.1	Konsekvenser för byggd miljö	48
5.2.2	Konsekvenser för natur, naturmiljö och landskap.....	50
5.2.3	Konsekvenser för klimatet.....	52
5.2.4	Konsekvenser för samhället.....	53
5.3	Störningsfaktorer i omgivningen.....	54
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	54
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	55
6.1	Genomförande och tidtabell.....	55

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande:

Stadsmiljönämnden beslöt 30.11.2022 att starta planläggningen i samband med godkännandet av planläggningsöversikten 2023. Ändringen och utvidgningen av detaljplanen kungjordes anhängig 17.1.2023.

Program för deltagande och bedömning OAL 63 §:

Det 4.1.2023 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 17.1 – 31.1.2023. Tio utlåtanden inlämnades i ärendet.

Planläggningsstart:

Utöver den erhållna responsen har basinformation om miljön, fastigheterna, samhällstekniken, funktionerna och stadsbilden samlats in om planområdet.

Hörande i beredningsskedet (planutkast) OAL 62 §, MBF 30 §:

Planutkastet samt det övriga beredningsmaterialet har på planläggningsdirektörens beslut 3.12.2024 lagts fram offentligt för tiden 17.12.2024–16.1.2025. Att planläggning inletts meddelades med en kungörelse i Vasabladet och Ilkka-Pohjalainen samt på kommunens officiella anslagstavla. Materialet hölls framlagt på planläggningens anslagstavla och på planläggningens webbsidor. Planutkastet har skickats per brev till markägarna i området och andra intressenter. Sex utlåtanden och två åsikter inkom om planutkastet.

Under planutkastets framläggningstid ordnades 2.1.2025 ett möte för allmänheten i Dramasalen i Vasa huvudbibliotek. Utkastet till detaljplan presenterades och deltagarna hade möjlighet att lämna en skriftlig åsikt om utkastet.

Offentlig framläggning (detaljplaneplanförslag) / utlåtanden OAL 65 §, MBF 27–28 §:

Förslaget till detaljplan har genom stadsmiljönämndens beslut lagts fram offentligt för tiden xx.xx. – xx.xx.xxxx. Om framläggningen informeras på samma sätt som i utkastskedet.

Lagakraftvunnen detaljplan OAL 188 § 5 mom., kommunallag 140 §: Vasa stadsfullmäktige fastställer detaljplanen. Efter besvärstidens utgång kungörs planen lagakraftvunnen. Dessförinnan har stadsstyrelsen godkänt planen.

2.2 Detaljplanen

Genom detaljplaneändringen blir det möjligt att bygga två nya flervåningshus på tomten för f.d. köpcentrumet och det intilliggande parkeringsområdet i och med att det gällande kvarteret för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (kvarter 16 (AL)) samt området för allmän parkering på västra sidan (LP) anvisas som ett kvartersområde för flervåningshus (AK).

I planändringen strävar man att ta hänsyn till planeringsområdets läge i ett område för service, handel och förvaltning (P) i den gällande generalplanen genom att med behövliga planbestämmelser anvisa möjligheten att använda lokaler på första våningen av den nya byggnaden med åtta våningar som affärslokaler. Förutom flervåningshusen blir det genom planändringen

möjligt att både i riktning med Strandlandsvägen och i planområdets västra del placera två ekonomibyggnader som bidrar till att bekämpa trafikbullret från riksväg 3 och Strandlandsvägen. På samma gång kommer busshållplatsen i anslutningen mellan Strandlandsvägen och Björnvägen att flyttas från sitt nuvarande läge ett kort stycke mot söder. Förbindelsen för den lätta trafiken från Strandlandsvägen till Björnvägen försvinner i och med detaljplaneändringen. I planeringsområdet anvisas sammanlagt 5675 vy-m² i byggrätt fördelat på två tomter. Bostadshöghusen har 7 respektive 8 våningar.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Avsikten är att detaljplanen ska vara klar i slutet av 2025 och därefter kan bygglovsförfarandet och genomförandet inledas.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Högbäckens bostadsområde (stadsdel 25) på nordvästra sidan av korsningen mellan riksväg 3, Strandlandsvägen och Älgvägen, ca 2,5 km från centrum av Vasa mot sydost. Planeringsområdet gränsar i söder till Strandlandsvägen, i öster till Älgvägen, i norr till Björnvägen och i väster till ett kvartersområde för flervåningshus.

Planeringsområdet är trädbevuxet och genom området går en cykel- och gångförbindelse i nordvästlig-sydöstlig riktning från Strandlandsvägen till Björnvägen. Högbäckens särpräglade och enhetliga höghusområde breder ut sig strax norr om planeringsområdet, medan Högbäckens egnahemsområde, som byggts upp i etapper, ligger främst på östra sidan av Älgvägen och på sydöstra sidan av planeringsområdet. Det gamla köpcentrumet står tomt nära korsningen mellan Älgvägen och Strandlandsvägen och planeringsområdets västra del används i huvudsak som parkeringsområde för dem som bor i höghuset bredvid.



Planeringsområdets gräns visas med blått på ett flygfoto.

3.1.2 Landskap

Planeringsområdet hör till Österbottens landskapsprovins. Landskapsstrukturen i Österbotten är starkt präglad av den unika och fortfarande pågående landhöjningen som beroende på platsen är 5–8 mm per år. Landskapets grundstruktur med åsryggar och dalgångar styr vattnets väg genom landskapet och i flacklandszonen har åsryggarna sköljts karga och dalbottenarna fyllts med finkornigt material. (Österbottens förbund).

Vasas landskapsstruktur bildas av kedjor med kullar och dalgångarna däremellan. Kullarna är låga, näringsfattiga och karga. De är ofta mycket steniga moränbackar. Dalarna är näringsrika,

ofta med tio meter tjocka lerbäddar, som har röjts för odling nästan omedelbart när havet drog sig bort från dem. Bosättningen har byggts på kedjorna av kullar medan dalarna huvudsakligen har förblivit obebyggda åkrar eller våtmarker. De högsta ställena i terrängen, kullarnas krön, bergen och de steniga områdena, har också ofta förblivit obebyggda. Planeringsområdet ligger i södra delen av åsen Sunnanvik-Bobäck, på östra sidan av dalen Sandviken-Bobäck cirka 9,7 – 11,3 meter över havet. Dalarna fortsätter via deltaområdet, i form av havsvikar som mellan moränuddarna bildar grunda flador, dvs. grunda vikar som enbart i begränsad utsträckning står i förbindelse med havet. Mitt i dalen kan det finnas djupare våtmarkssänkor eller glosjöar som har avsnörts från havet. (Vasa stad 2024; Vasas grönområdesstruktur 2030.)



Planeringsområdets ungefärliga läge i landskapsstrukturen med gul färg (Vasa stads karttjänst 2024).

Planeringsområdet ligger inte i ett nationellt eller regionalt viktigt landskapsområde, men på en rätt så synlig plats framför Högbackens bostadsområde, omedelbart norr om riksväg 3. Till och från planeringsområdet går det öppna vyer både mot Södra Stadsfjärden och mot Vasa centrum och Laihela. Planeringsområdet hör starkt samman med landskapet vid infartsleden till Vasa stad.



Vy sedd från centrumhållet. Planeringsområdet ligger till vänster på bilden. Bild: Helena Iltanen.



Bild från bron över riksväg 3 (Älgvägen). Planeringsområdet ligger till vänster. Bild: Street Smart by Cyclomedia-programmet, OpenStreetMap.

Planeringsområdet ligger i omedelbar närhet av den befintliga bebyggelsen i Högbacken. På planeringsområdets norra sida finns det för närvarande höghus i 7 samt 3 och 4 våningar.



Befintliga flervåningshus i Högbacken. Byggnaderna i 7 våningar syns till Södra Stadsfjärden. Bild: Eija Kangas.

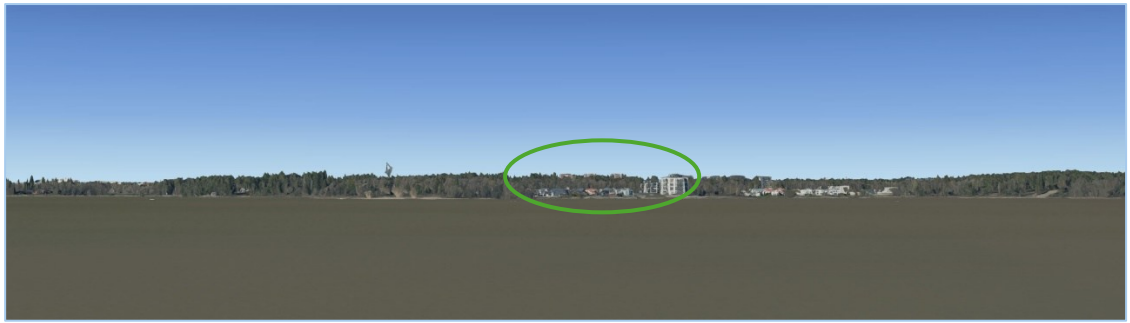


Foto taget från Södra Stadsfjärden. Sunnanviks bostadsområde ligger strax intill stranden och i bakgrunden syns Högbackens bostadshus i 7 våningar och röd tegelfasad. Bild: Helena Iltanen.

3.1.3 Naturmiljön

Planeringsområdet är beläget i den sydboreala zonen, där gran är det dominerande trädslaget. Frisk moskog är den vanligaste naturtypen i Vasaområdet. Klimatet i området påverkas starkt av havet. Under våren och försommaren kyler havet ner kustregionerna och skärgården, medan värmen från havet gör klimatet avsevärt mildare under hösten och den tidiga vintern. Medeltemperaturen är ca +4 - +5 grader och den årliga nederbördsmängden ca 500 mm. Växtperioden är vanligtvis 160–180 dagar. Typiska djurarter för den sydboreala zonen är bl.a. igelkott, rådjur, fälthare och koltrast. Fågellivet är rikt och det finns ett stort antal fågelarter som häckar i området men också sådana som flyttar via Kvarken och gästar området under våren och sommaren. På Österbottens förbunds område finns det största antalet flygekorrar i landet. Av stadens areal har 12 % skyddats antingen i plan eller genom Natura 2000 -nätverket, vilket är en mycket stor del jämfört med andra städer i Finland (Österbottens förbund; klimatguiden.fi; Vasa stad 2024).

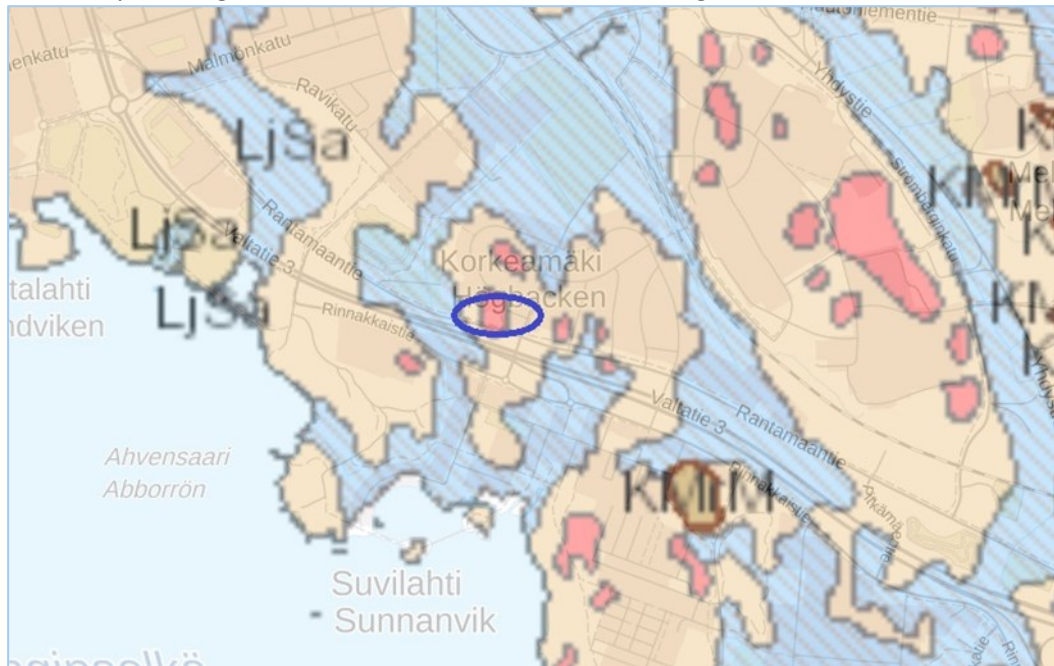
Planeringsområdet ligger inom ett bebyggt område och inga delar i naturligt tillstånd har bevarats. Västra delen är delvis trädbevuxen och även längs Älgvägen i planeringsområdets östra del växer ett glest bestånd. Över planeringsområdet utarbetades en naturinventering 31.8.2022 (Vasa stads planläggning), där man förutom en terrängbesiktning bland annat granskade flygekorrars föröknings- och rastplatser som man känner till i närheten av planeringsområdet samt kartlade det häckande fågelbeståndet och fladdermusbeståndet. I planeringsområdet gjordes sammanlagt sju terrängbesök under tiden 17.3 – 15.8.2022. Som bakgrundsmaterial användes flygekor- och naturinventeringar som utarbetats i Vasa åren 2006–2021 samt figuruppgifter i Vasa stads skogsbruksplan 2020–2030. Dessutom kontrollerades uppgifter i stadens naturdatabas om områden i närheten där det förekommer skyddade arter.

Enligt naturinventeringen finns det inga med stöd av naturvårdslagen skyddade naturtyper inom planeringsområdet. Inga tecken på flygekorrevir eller föröknings- och rastplatser för flygekorrar som avses i 49 § i naturvårdslagen (78 § i reviderade naturvårdslagen 9/2023) har påträffats. De ändringar som sker i markanvändningen inom planeringsområdet bedöms inte ha några skadliga konsekvenser för eventuella stråk som flygekorrar skulle kunna använda. Man känner till föröknings- och rastplatser för flygekorrar på norra och södra sidan av utredningsområdet. Det finns mycket få häckande fågelarter i området; det bedömdes att endast kråkor och talgmesar kan häcka i utredningsområdet. I fråga om fladdermöss utreddes tidigare uppgifter om artgruppens förekomst. Vid kartläggningen av fladdermöss hittades inga föröknings- eller rastplatser för fladdermöss som avses i 49 § i naturvårdslagen (78 § i den reviderade

naturvårdslagen 9/2023). Fyra jagande nordfladdermöss observerades i luften. Utifrån resultaten från kartläggningen bedöms det att det inom området inte finns några betydande förökings- eller rastplatser för fladdermuspopulationer på över tio individer. Om byggnader rivs i området ska byggnaderna granskas invändigt med tanke på eventuella daggömslen för fladdermöss. Den fortsatta planeringen av området kan göras så att fladdermössens födoområden eller förflyttningsstråk inte försämras. I terrängen bedömdes det att det inom utredningsområdet inte förekommer några andra däggdjur, kräldjur eller groddjur (t.ex. åkergroda) som nämns i bilaga IV (a) till Europeiska unionens habitatdirektiv.

3.1.4 Markgrund

Marken i planeringsområdet är främst sandmorän och berg.



Planeringsområdets läge på jordmånskartan visas med blå cirkel (Maankamara, GTK).

Sura sulfatjordar

Inom planeringsområdet är sannolikheten för förekomster av sura sulfatjordar mycket liten, men i näromgivningen kan sannolikheten till och med vara stor.



Esiintymisen todennäköisyys (2.2.2022)

Stor - Suuri
Måttlig - Kohtalainen
Liten - Pieni
Mycket liten - Hyvin pieni

GTK:s karttjänst - GTK:n karttapalvelu: <http://gtkdata.gtk.fi/hasu/>

Planeringsområdets läge i förhållande till förekomster av sura sulfatjordar visas med gult (Österbottens landskapsplan 2050, temakarta, GTK).

3.1.5 Vattenhushållning

Planeringsområdet ligger inte inom ett grundvattenområde.

Det hör till Bottenhavets huvudvattenområde och avrinningsområdet Mellanområdet enligt tredje skedet av indelningen (83V127). Dagvatten från planeringsområdet rinner ut mot Södra Stadsfjärden. Planeringsområdet har ingått i en dagvattenutredning som utarbetades inför delgeneralplanen för Vasa centrum (Vasa stads planläggning 2015). I utredningen fastställdes vattendragens avrinningsområden, avrinningsriktningarna samt avrinningskoefficienterna. Avrinningsområdena indelades i 30 delområden för vilka dagvattenmängder och på valda dimensionerande nederbördsmängder baserade dagvattenströmmar fastställdes. Vidare var ett mål att granska potentiella ställen för olika former av dagvattenbehandling. Enligt sammanfattningen av utredningen är Södra och Norra Stadsfjärden samt Metviken de huvudsakliga uppsamlingsområdena för dagvatten. Enligt utredningen borde dagvatten behandlas innan det rinner ut i de grunda havsvikarna. I utredningen föreslås separat ställen där våtmarker kan anläggas. Dessutom borde dagvattnet enligt utredningen fördröjas och infiltreras på uppkomstplatsen eller i dess närhet.

3.1.6 Byggd miljö

Planeringsområdet ligger i Högbäckens bostadsområde ca 2,5 km från Vasa centrum längs riksväg 3 mot sydost. Högbacken har fått sitt namn efter den högsta backen längs Strandlandsvägen som leder från centrum till Gamla Vasa. Högbacken bildar en tydlig helhet av två olika typer av bostadsområden: höghusområdet på centrumsidan och egnahemsområdet som byggts upp i etapper. Egnahemsområdets olika delar har byggts på 1950- och 1960-talen och representerar stilrent sina egna tidsperioder. (Vasa stad 2024.)

På planeringsområdet finns ett gammalt köpcentrum som lagt ner verksamheten och för närvarande är tomt. Högbäckens höghusområdet breder ut sig strax norr om planeringsområdet. På planeringsområdets södra sida löper riksväg 3 och Strandlandsvägen, och på östra sidan finns Högbäckens egnahemsområde. Bostadsområdet Sunnanvik ligger söder om planeringsområdet och riksväg 3.



Det f.d. köpcentrumet i planeringsområdet. Bild från Björnvägen mot öster. I bakgrunden höghus i Sunnanvik. Bild: Eija Kangas.



Korsningen mellan Älgvägen och Strandlandsvägen. Planeringsområdet ligger till vänster på bilden. Bild: Eija Kangas.



Höghus på norra sidan av Björnvägen mitt emot planeringsområdet. Bild: Eija Kangas.

3.1.7 Byggd kulturmiljö och fornlämningar

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

Strömbergs industriområde på nordöstra sidan av planeringsområdet och Högbäckens bostadsområde har anvisats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

3.1.8 Omgivning och rekreationsmöjligheter

Planeringsområdet har ingen särskild potential för allmänt rekreationsbruk och området har inte särskilt anvisats som rekreationsområde i planen, men det lilla gröna och skogbevuxna området ökar troligen boendetrivseln i området då det ger skydd mot bullret från Strandlandsvägen och riksväg 3.

3.1.9 Befolkning och arbetsplatser

Enligt Statistikcentralens förhandsstatistik över befolkningen hade Vasa vid utgången av februari 2025 sammanlagt 70 413 invånare och hela Vasaregionen (den ekonomiska regionen) sammanlagt 111 419 invånare. Enligt Statistikcentralens folkningsprognos kommer antalet invånare i Vasaregionen att uppgå till ca 116 019 år 2045.

I Vasaregionen är de sysselsattas andel av arbetskraften över 92 % (07-09/2024) och antalet nya lediga arbetsplatser är 412 (10/2024). Industrin samt hälso- och socialtjänsterna är de största arbetsgivarna (2022). Dessutom visar pendlingsstatistiken att Vasa är ett relativt stort pendlingsområde och att många åker på jobb till Vasa inom en radie på ca 100 km. (Vasa stad 2024.)

3.1.10 Service

Planeringsområdet ligger inom befintlig samhällsstruktur i omedelbar närhet av Högbäckens bostadsområde längs riksväg 3 och Strandlandsvägen. I Högbacken finns det utöver ett daghem knappt någon annan service, utan den närmaste dagligvarubutiken (K-market) finns i Sunnanvik ungefär en halv kilometer från planeringsområdet mot söder. Servicen i Vasa centrum finns ca 2,5 km mot nordväst och handelskoncentrationen Liselund ca 3,5 km mot öster. Företagsparken/industriområdet Strömberg Park samt handelsområdet vid Strandlandsvägen, som främst består av bilaffärer, ligger omedelbart på östra och nordöstra sidan av Högbäckens egnahemsområde.

3.1.11 Trafik

Planeringsområdet ligger i omedelbar närhet av trafikströmmarna på riksväg 3. Till planeringsområdet kör man västerifrån och österifrån via den planskilda anslutningen på riksväg 3 eller via Strandlandsvägen och vidare till Björnvägen. Trafikmängden på riksväg 3 är vid planeringsområdet ca 11 453 fordon/dygn och på rampen till Strandlandsvägen ca 717 fordon/dygn (Trafikuppgifter/Velho, Trafikledsverket). Strandlandsvägen är en del av en rutt för specialtransporter (7 x 7 x 40 m).

En avskild kombinerad gång- och cykelbana går i östlig-västlig riktning norr om Strandlandsvägen samt i sydlig-nordlig riktning öster om Älgvägen. Längs Björnvägen går en upphöjd trottoar.

Linjerna 7 och 30 i stadens kollektivtrafik går till planeringsområdet. En hållplats för kollektivtrafiken finns vid Strandlandsvägen strax söder om planeringsområdet.

Trafikbuller och buller- och vibrationsutredning

Planeringsområdet ligger delvis inom trafikbullerområdet kring riksväg 3 och Strandlandsvägen och i en del av planeringsområdet överskrider riktvärdena för maximala bullernivåer under dagen och nattetid. En buller- och vibrationsutredning har gjorts för planeringsområdet i beredningsskedet av det aktuella detaljplanearbetet (Sitowise 2023) samt en uppdaterad buller- och vibrationsutredning i planförslagsskedet (Sitowise 2025). Den planerade markanvändningen i planområdet har granskats enligt en situationsplan från beställaren. I utredningarna har planområdets buller- och vibrationskonsekvenser bedömts med hjälp av trafikuppgifter för vägtrafiken prognosåret 2040. Planeringsområdet har också behandlats i de bullerutredningar som har sammanställts i samband med delgeneralplanen för Vasa centrum 2040 och detaljplaneringen av Sunnanvik.

Utdrag ur figur 3 i buller- och vibrationsutredningen (Sitowise 2025):



Kuva 3 Selvityksessä tarkasteltu maankäyttö (Arkkitehtipalvelu Oy, ehdotussuunnitelma VE1.1, 1.4.2025).

Trafikvibrationer och stombuller

Vid bedömningen av störningarna för boendetrivseln tillämpas vibrationsklassificeringen (tabell 3) i VTT:s rekommendation om bedömning av trafikvibrationer vid planering av markanvändning (*"Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa"*). I fråga om stombuller har 35 dB använts som riktvärde i utredningen.

Taulukko 3 Suositus rakennusten värähtelyluokituksesta.

Värähtely-luokka	Kuvaus värähtelyolosuhteista	$V_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyitä)	$\leq 0,10$
B	Suhteellisen hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset voivat havaita värähtelyä, mutta ne eivät ole häiritseviä)	$\leq 0,15$
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa (Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	$\leq 0,30$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla (Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	$\leq 0,60$

Figur över tabell 3 i buller- och vibrationsutredningen (Sitowise 2025) som visar den rekommenderade klassificeringen av vibrationer i byggnader. Klass A avser bra boendeförhållanden där människor i allmänhet inte känner av vibrationerna. Klass B avser relativt bra boendeförhållanden där människorna kan varsebli vibrationer men vibrationerna upplevs inte som störande. Klass C beskriver rekommendationen för planering av nya byggnader och farleder, där i medeltal 15 procent av invånarna anser att vibrationerna är störande och kan klaga på störningen. Klass D beskriver förhållanden som eftersträvas i gamla bostadsområden och där i medeltal 25 procent av invånarna anser att vibrationerna är störande och kan klaga på störningen.

Enligt utredningen ligger planeringsområdet på mer än 500 meters avstånd från banan, varför trafikvibrationer orsakade av järnvägen inte inverkar störande inom området. Gummidäckstrafik orsakar förnimbbara vibrationer endast i mycket mjuka områden där vägytan är ojämn. På planeringsområdet grundläggs byggnaderna på hård mark och gummidäckstrafiken på vägarna och gatorna i området bedöms kalkylmässigt inte orsaka några vibrationsproblem.

Den kalkylmässigt uppskattade riskzonen för stombuller från trafiken på järnvägen sträcker sig cirka 65–70 meter från banan. Eftersom planeringsområdet ligger på mer än 500 meters avstånd från banan är stombullret inget problem. Riskområdet för stombuller orsakat av gummidäckstrafik (rv 3 mest betydande) är cirka 20 meter brett och sträcker sig inte ut till planeringsområdet. De övriga gatorna och vägarna i området orsakar kalkylmässigt inte stombuller utanför farledens omedelbara närhet.

I utredningen dras slutsatsen att läget i planeringsområdet är gynnsamt med hänsyn till trafikvibrationer och stombuller. Det över 500 meter långa avståndet till järnvägen gör att vibrationer och stombuller inte behöver ägnas särskild uppmärksamhet vid planeringen. Gummi-hjulstrafiken på vägarna och gatorna i området orsakar kalkylmässigt inga problem med trafikvibrationer eller stombuller i planeringsområdet.

Buller

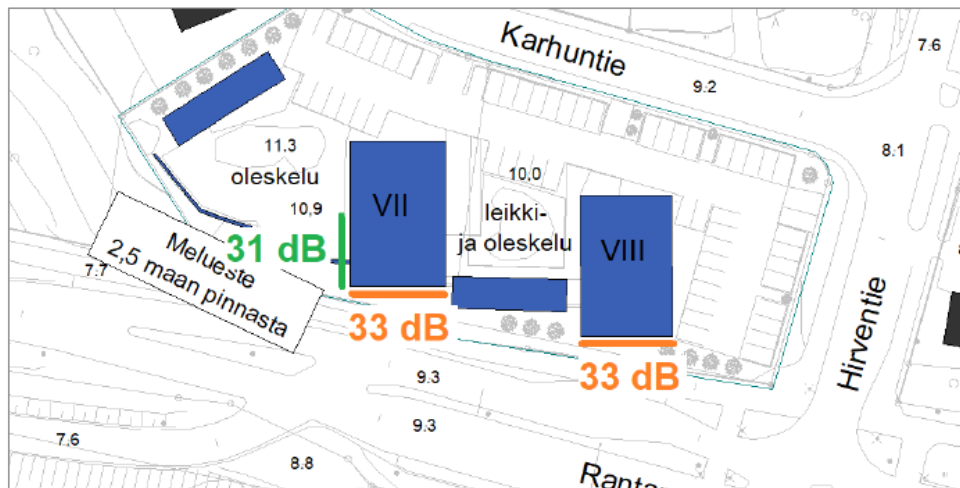
I fråga om buller har 55 dB under dagen och 45/50 dB nattetid tillämpats som riktvärden för vistelseområden. Vid bestämningen av kravet på ljudnivåskillnad (ΔL) tillämpas 35 dB under dagen och 30 dB nattetid som riktvärden för bostadsutrymmen. I en ny byggnad som omfattar bostäder, inkvarterings- eller patientrum ska ljudisoleringen planeras och genomföras så att kravet på ljudnivåskillnad ΔL är minst 30 dB. Enligt utredningen ligger i nuläget medelljudnivån över riktvärdet 55 dB i största delen av planområdet. Riktvärdet underskrids närmast där var den gamla affärsbyggnaden ger skydd i förhållande till riksvägen. De mest betydande bullerkällorna utgörs av trafiken på Strandlandsvägen och riksväg 3.

I utredningen konstateras att riktvärdena för buller realiserar på planenliga utevistelseområden då dessa områden placeras i skydd av byggnader eller bullerskydd. Höjden på bullerhinder

ska vara minst 2,5 m från markytan. Medelljudnivån dagtid är 65 dB eller mindre på största delen av fasaderna på de nya bostadshusen. Medelljudnivån överskrider 65 dB på de södra fasaderna samt på en del av den västra fasaden på våningarna i höghuset med 7 våningar. För dem rekommenderas grönrum i stället för balkonger och att bostadsutrymmena även öppnar sig i riktning mot en tystare fasad. På de övriga fasaderna kan balkonger placeras fritt och bostäderna kan fritt öppna sig i olika väderstreck. På balkongerna är bullernivån +1...3 dB större än den bullernivå som fasaden exponeras för och därför överskrider riktvärdet på balkongerna på de fasader där bullernivån under dagen är över 52 dB eller nattetid över 42 dB. Detta berör alla fasader och nästan alla våningar, och därför rekommenderas det att alla balkonger ska inglasas. På balkonger där bullernivån under dagtid ligger mellan 52 och 64 dB, eller bullernivåer nattetid mellan 42 och 54 dB, är det möjligt att genomföra bullerbekämpning med konventionell balkonginglasning (öppningsbara glas och mellanlister). Vid behov kan bullersituationen på balkongen ytterligare förbättras med hjälp av akustik, dock högst ca 2–4 dB.

För fasader som öppnas mot söder rekommenderas kravet på ljudnivåskillnad $\Delta L = 33$ dB i planen. För den västra fasaden av bostadshuset med 7 våningar rekommenderas dessutom att en del av fasaden uppfyller kravet på ljudnivåskillnad $\Delta L = 31$ dB (Figur 6). På övriga väggar räcker minimikravet 30 dB enligt ljudmiljöförordningen som krav på ljudnivåskillnad.

Utdrag ur figur 6 i buller- och vibrationsutredningen (Sitowise 2025):



Kuva 6 Vähimmäisvaatimusta 30 dB korkeammat julkisivujen äänitasoero vaatimukset.

Rekommendationer om planbestämmelser och den fortsatta planeringen

Enligt utredningen rekommenderas det att kravet på ljudnivåskillnad ska vara minst 33 dB på de nya bostadshusens fasader mot söder. Dessutom rekommenderas en ljudnivåskillnad på minst 31 dB för den västra fasaden av bostadshuset med 7 våningar. Vidare rekommenderas att utevistelseområdena ska placeras så att byggnader och/eller bullerkonstruktioner ger skydd mot trafikbullret. I fråga om trafikvibrationer och stombuller behöver inga planbestämmelser utfärdas.

I bygglovsskedet rekommenderas att de trafikprognoser som använts i bullerutredningen ska ses över och att bullerberäkningarna ska uppdateras ifall trafikprognoserna har ändrats avsevärt. I bygglovsskedet ska det säkerställas kalkylmässigt att man för varje balkong väljer

inglasning med tillräcklig ljudisolering och vid behov planerar akustisk anpassning av den övriga balkongen för att riktvärdena inte ska överskridas.

3.1.12 Teknisk försörjning

Planeringsområdet ligger inom befintlig samhällsstruktur och kan anslutas till de kommunala näten (vatten, avlopp, dagvattenavlopp, fjärrvärme, el, telekommunikation).

3.1.13 Markägförhållanden

Tomten med det f.d. köpcentrumet är privatägt och det allmänna parkeringsområdet ägs av Vasa stad.

3.1.14 Miljöstörningar

Utöver trafikbullret känner man inte till att det i planeringsområdet eller dess omedelbara närhet skulle finnas verksamheter som orsakar särskilda miljöolägenheter.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer och andra beslut som gäller planeringsområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018. De nya målen för områdesanvändningen är följande:

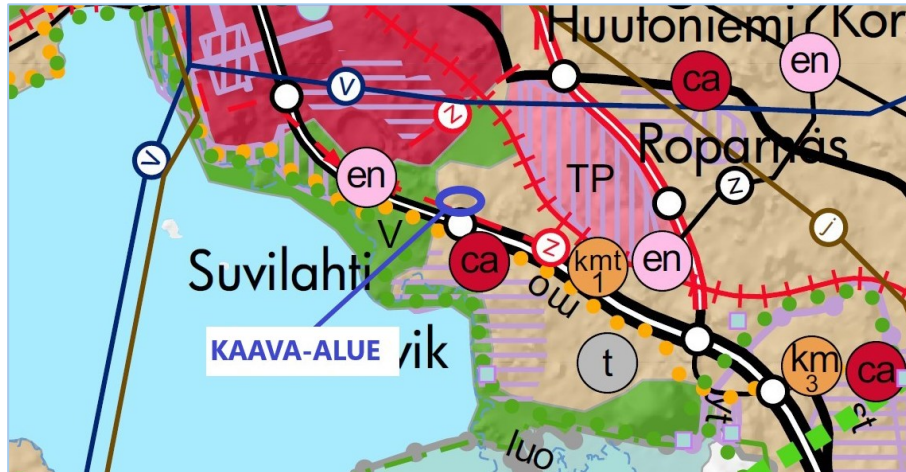
- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av målet om fungerande samhällen och hållbara färdvägar. Planändringen har bl.a. som mål att stöda en områdesstruktur som baserar på goda förbindelser, främja en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion samt trygga en sammanhängande samhällsstruktur. Planprojektet berörs också av målen om en sund och säker livsmiljö. Genom planändringen strävar man bl.a. efter att förebygga hälso- och miljöolägenheter som beror på buller, vibration och dålig luftkvalitet.

Österbottens landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2040 godkändes av landskapsfullmäktige 15.6.2020 och trädde i kraft 11.9.2020 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen (nuvarande lagen om områdesanvändning). Härmed ersatte Österbottens landskapsplan 2040 Österbottens landskapsplan och dess etappplaner. Österbottens landskapsplan 2040 vann laga kraft 8.1.2022. I landskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A) inom målområdet för stadsutveckling i Vasa (kk-1) samt som en hinderfri zon för

flygtrafik (sv). Området berörs också av beteckningen om utvecklingsprincip för utvecklingszonen Vasa–Seinäjoki. På norra sidan av riksväg 3 har ett förbindelsebehov för kraftledning (z) anvisats i landskapsplanen.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040, som visar planeringsområdets ungefärliga läge med blått.

A

Område för tätortsfunktioner

Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetligare samhällsstruktur bör främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse bör inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreationsområden. Kompletterande byggande bör anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området ska detaljplaneras.

kk-1

Vasa stadsutvecklingszon

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas de centrala områdena av Vasa stadsregion där stadens påverkan är betydande. Området består av Vasa med närliggande tätorter och stadsnära landsbygdsområden. I avgränsningen ingår även Korsholms, Laihela och Malax centrum.

Planeringsbestämmelse: Vasa bör utvecklas som landskapets centrum och som en del av det nationella nätverket av stadsregioner. För området bör utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar de ekologiska funktionerna. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild bör ligga till grund för allt byggande. Ny bebyggelse bör placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetliga samhällsstrukturen. Samhällsstrukturen bör främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden bör placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse bör styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet.

Planeringsrekommendation: Planering av markanvändningen och utveckling av området bör ske i samarbete över kommungränserna.

Vasa–Seinäjäki-utvecklingszon

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas en zon som baserar sig på Vasa och Seinäjoki stadsregioners pendlingsområden.

Planeringsbestämmelse: Zonen bör utvecklas så att pendlingen inom den främjas. Särskild vikt bör fästas vid utveckling av fungerande rese- och transportkedjor och deras knutpunkter samt kollektiv-, gång- och cykeltrafik. Färjetrafiken över Kvarnen samt flyg- och tågförbindelserna bör säkerställas. För Vasa flygplats och Vasa resecentrum samt för Storkyro, Tervajoki och Laihela anslutningsstationer bör anslutningstrafiken och tillgängligheten utvecklas.



Hinderfri zon för flygtrafik

Med egenskapsbeteckningen anges de hinderfria zoner vid Vasa och Karleby-Jakobstad flygplatser som krävs med tanke på flygsäkerheten.

Planeringsbestämmelse: Den största tillåtna höjden på byggnader, konstruktioner och anordningar samt växande trädbestånd och annan växtlighet inom zonen varierar beroende på läget. Vid placering av byggnader och konstruktioner som planeras och ska uppföras på området ska kraven i 158 § i luftfartslagen beaktas. Om byggen som är högre än normalt eller som överskrider gränserna för den hinderbegränsade ytan inom zonen ska man samråda med Transport- och kommunikationsverket.

Förbindelsebehov för kraftledning

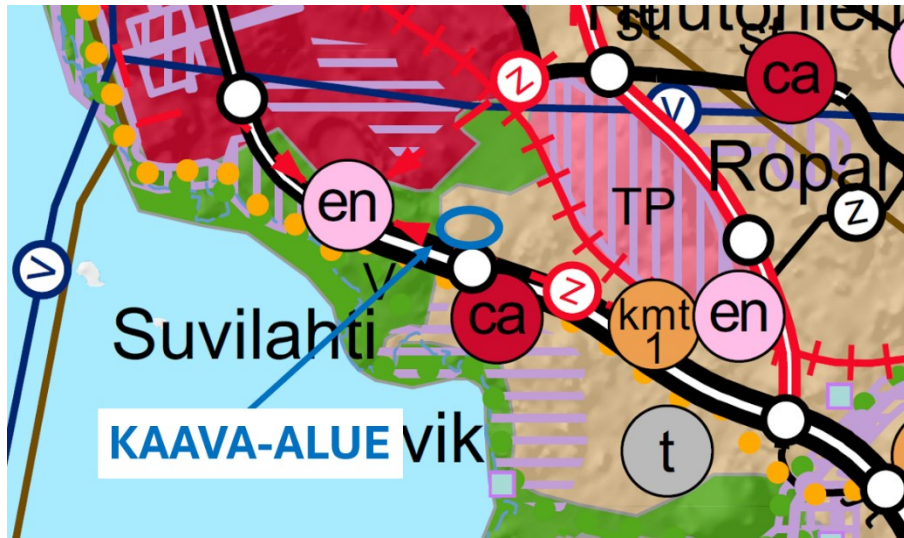
Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas förbindelsebehov för kraftledningar på minst 110 kV. Ledningarnas exakta sträckning bestäms i den mer detaljerade planeringen.

Planeringsbestämmelse: Nuvarande kraftledningsgator bör i första hand användas vid förstärkning och byggande av kraftledningar. I den fortsatta planeringen bör landskaps-, kulturmiljö- och naturvärdena beaktas samt förutsättningarna för primärnäringar tryggas.

Planeringsrekommendation: Jordkablar bör användas i mån av möjlighet.

Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsfullmäktige godkände Österbottens landskapsplan 2050 på sitt sammanträde 7.4.2025. Planen har utarbetats som en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Enligt landskapsstyrelsens beslut är det energiförsörjning och stenmaterialförsörjning som i första hand har uppdaterats. Då Österbottens landskapsplan 2050 **träder i kraft** ersätter den Österbottens landskapsplan 2040. I landskapsplanen 2050 har planeringsområdet anvisats enligt den gällande landskapsplanen 2040 som ett område för tätortsfunktioner (A) inom målområdet för stadsutveckling i Vasa (kk-1) samt som en hinderfri zon för flygtrafik (sv). Planområdet berörs av utvecklingsprincipsbeteckningen Vasa–Seinäjäki utvecklingszon och dessutom har ett förbindelsebehov för kraftledning (z) anvisats på norra sidan av riksväg 3.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050, som visar planeringsområdets ungefärliga läge med markerats med blå cirkel.

I landskapsplanen 2050 har de bestämmelser som gäller planeringsområdet kompletterats enligt följande:

- Vasa stadsutvecklingszon (kk-1)

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas de centrala områdena av Vasa stadsregion där stadens påverkan är betydande. Området består av Vasa med närliggande tätorter och stadsnära landsbygdsområden. I avgränsningen ingår även Korsholms, Laihela och Malax centrum.

Planeringsbestämmelse: Vasa bör utvecklas som landskapets centrum och som en del av det nationella nätverket av stadsregioner. För området bör utvecklas en fungerande samhällsstruktur som tryggar de ekologiska funktionerna. Landskapsstrukturen och enhetliga planeringsprinciper för en högklassig stads- och landskapsbild bör ligga till grund för allt byggande. Ny bebyggelse bör placeras så att den inte förhindrar framtida utvidgning av den enhetliga samhällsstrukturen. Samhällsstrukturen bör främja ekologisk hållbarhet och biologisk mångfald samt trygga tillgången och tillgängligheten till rekreationsområden. Nya bostads- och arbetsplatsområden bör placeras fördelaktigt med tanke på utveckling av kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Service av regional betydelse bör styras till områden i stadens centrum eller i dess närhet.

Området bör utvecklas som ett internationellt sett attraktivt område för forskning och utbildning samt innovations- och företagsverksamhet. Områdets tillgänglighet bör säkerställas och utvecklas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid de internationella förbindelserna via väg, järnväg, hamn och flygplats.

Planeringsrekommendation: Planering av områdesanvändningen och utveckling av området bör ske i samarbete över kommungränserna.

- Vasa–Seinäjoki utvecklingszon

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas en trafikzon som baserar sig på Vasa och Seinäjoki stadsregioners pendlingsområden.

Planeringsbestämmelse: Zonen bör utvecklas med sikte på hållbar pendling. Särskild vikt bör fästas vid utveckling av fungerande rese- och transportkedjor och deras knutpunkter samt kollektiv-, gång- och cykeltrafik. Färjetrafiken över Kvarken samt flyg- och tågförbindelserna bör säkerställas. För Vasa hamn, Vasa

flygplats och Vasa resecentrum samt för Laihela anslutningsstation bör anslutningstrafiken och tillgängligheten utvecklas.

- Hinderfri zon för flygtrafik (sv)

Med egenskapsbeteckningen anges de hinderfria zoner vid Vasa och Karleby-Jakobstad flygplatser som krävs med tanke på flygsäkerheten.

Planeringsbestämmelse: Den största tillåtna höjden på byggnader, konstruktioner och anordningar samt växande trädbestånd och annan växtlighet inom zonen varierar beroende på läget. Vid placering av byggnader och konstruktioner som planeras och ska uppföras på området ska kraven i 158 § i luftfartslagen beaktas.

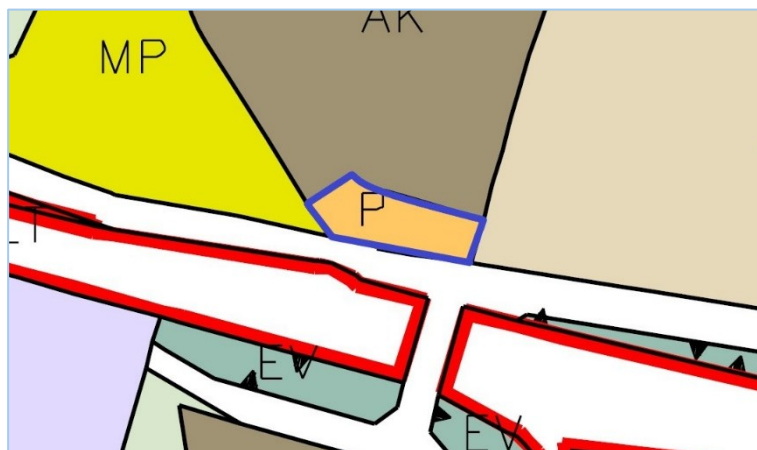
- Förbindelsebehov för kraftledning (z)

Med utvecklingsprincipbeteckningen anvisas förbindelsebehov för kraftledningar på minst 110 kV. Ledningarnas exakta lägen bestäms i den mer detaljerade planeringen.

Planeringsbestämmelse: Nuvarande kraftledningsgator bör i första hand användas vid förstärkning och byggande av kraftledningar. I den fortsatta planeringen bör det mest ändamålsenliga alternativet för kraftledningen utredas så att annan områdesanvändning, landskaps-, kulturmiljö- och naturvärden beaktas och förutsättningar för primärnäringar tryggas.

Generalplan

Vasa generalplan 2030, godkänd av stadsfullmäktige 13.12.2011, är i kraft i området. I generalplanen har det område som ska planläggas anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P). I generalplanen har området reserverats i huvudsak för offentlig och privat service, som detaljhandel och andra slags tjänster, kontor och arbetsplatser.



Planeringsområdets riktgivande läge visas med blått i generalplanen.

Området som ska planläggas berörs av följande beteckningar och bestämmelser i generalplanen:



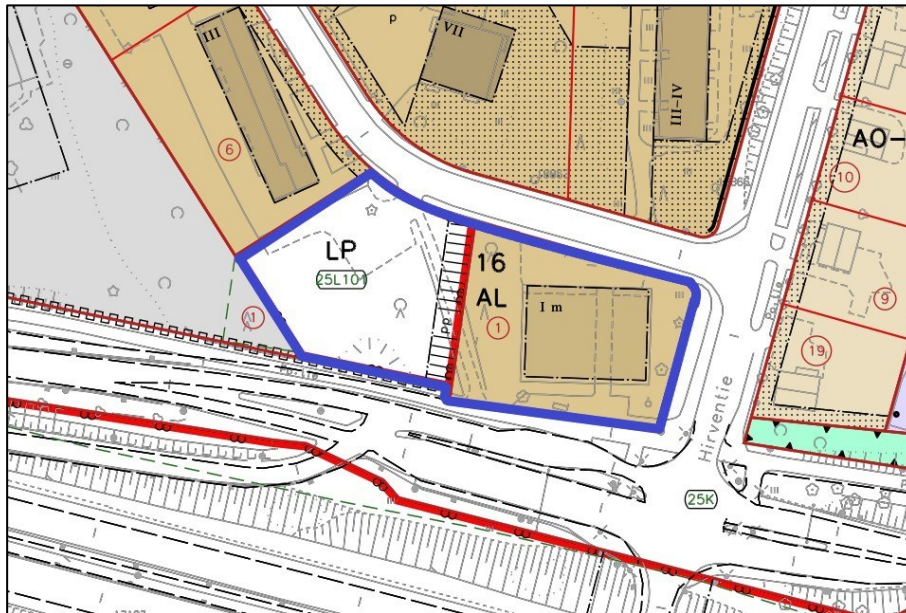
Område för service, handel och förvaltning

Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.

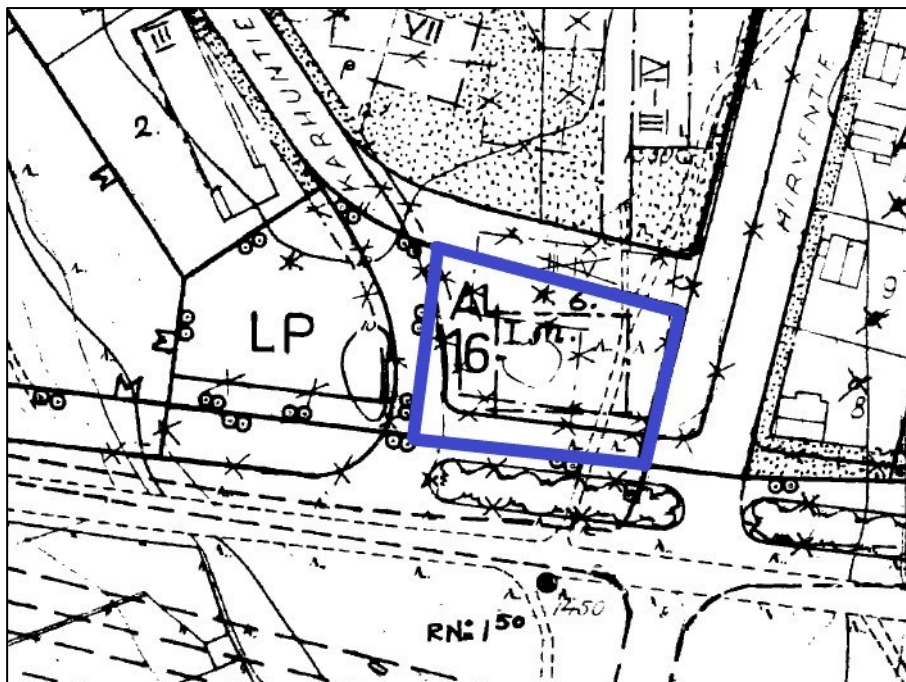
Detaljplaner

Två detaljplaner är i kraft i området. På fastigheten 905-25-16-1 gäller stadsplan nr 346, fastställd av inrikesministeriet 17.4.1964. Användningsområdet för fastigheten är AL¹; butikstomt, på vilken får uppföras en högst 2-vånings butiks- och bostadsbyggnad av åtminstone E-klass samt en ekonomibyggnad av åtminstone E-klass. Högst 1/5 av tomtens yta får bebyggas. Byggnad bör förläggas minst 5 m från granntomts gräns. Byggnadens placering godkänner stadens magistrat. Takets lutning får vara högst 30°. På tomten bör reserveras en bilplats/bostad och för affärsutrymmen en bilplats per 100 m² våningsareal. Av bilplatserna bör minst 25 % placeras i garage dock minst en.

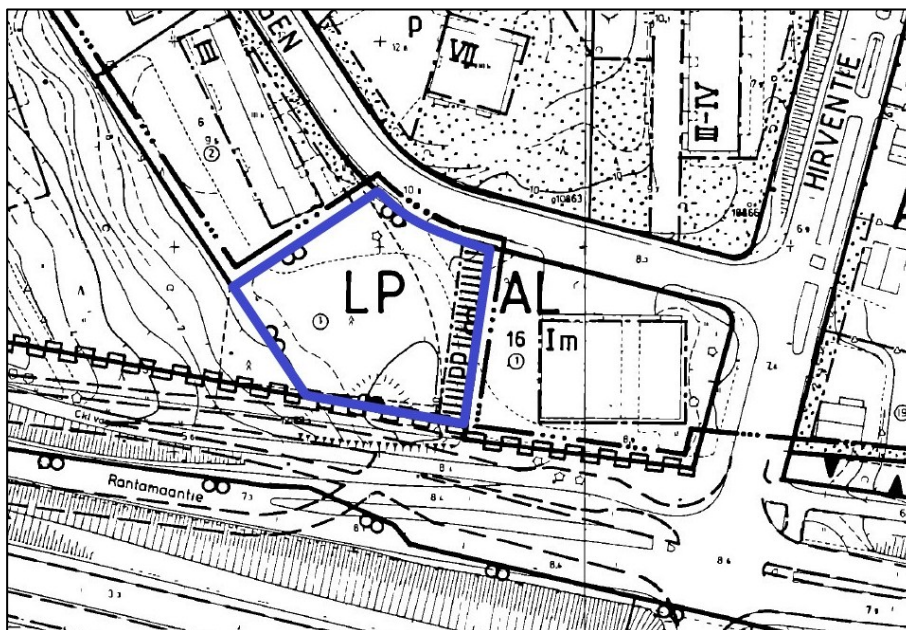
På LP-fastigheten 905-25-9906-101 gäller stadsplan nr 724, fastställd av miljöministeriet 30.10.1988. Området har planlagts som ett område för allmän parkering. I västra delen har en del av området reserverats för en gång- och cykelbana (pp).



Utdrag ur sammanställningen av detaljplaner, där planeringsområdets ungefärliga gräns visas med blått



Utdrag ur stadsplan nr 346. Planeringsområdets riktgivande gräns visas med blått.



Utdrag ur stadsplan nr 724. Planeringsområdets riktgivande gräns visas med blått.

Vasa stads strategi

Ett mål för planändringen är att verkställa målen i Vasa stads strategi 2022– 2025, vilka godkändes av stadsfullmäktige 14.2.2022. Som huvudmål i strategin nämns bl.a. Vasa som en energihuvudstad, en ökning i antalet invånare till 100 000, en ökning i antalet arbetstillfällen samt kolneutralitet (år 202X).

Vasa stads markpolitiska program 2019

Stadsfullmäktige godkände dt nya markpolitiska programmet 9.12.2019. Enligt programmet bör nybyggande i huvudsak hänvisas till detaljplanerade områden. Då kan utvecklingen av både samhällsstrukturen och serviceproduktionen styras på ett planmässigt sätt. Målen i programmet handlar bl.a. om att säkra att tomtutbudet är tillräckligt stort för att göra det möjligt att uppnå målen för bostads- och näringspolitiken, främja förtätning av samhällsstrukturen och hindra att den detaljplanerade marken inte används fullt ut.

Kommersiell utredning i Vasa stad 2040

Ett centralt mål för den kommersiella utredningen 2040 har varit att utreda hurdan potential centrum och de andra handelsområdena har att utvecklas och få ett bättre kommersiellt utbud. I utredningen har man undersökt de kommersiella centrumen i Vasa stad och hur handelsserVICEN fungerar för närvarande. Möjligheterna att utveckla och förlägga kommersiell service har analyserats för att det kommersiella servicenätets funktion ska kunna förbättras i framtiden.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har justerats och godkänts 13.12.2022.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019.

En revidering av byggnadsordningen har påbörjats eftersom bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna förnyar sin byggnadsordning så att den är förenlig med den nya lagen före utgången av 2026.

Ett utkast till byggnadsordning var framlagt 26.3–24.4.2025.

Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i planeringsområdet.

Tomtindelning

Följande tomtindelning är i kraft i området:

- 905 500 / 7.7.1965

Ledningsservitut

Inget ledningsservitut är i kraft i planeringsområdet. Ledningsservituten är belägna i de byggda gatuområdena utanför planområdet.

4 SKEDEN I DETALJPLANERINGEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Lakea Oy har anhållit om ändring av detaljplanen på tomt nr 905-25-16-1 och undertecknat ett föravtal om fastighetsaffär gällande tomt nr 905-25-16-1 samt affärshuset på den på adressen Björnvägen 1. Målet är att ersätta det f.d. köpcentrumet med ett bostadshus.

Stadsmiljönämnden beslöt 30.11.2022 att starta planläggningen i samband med godkännandet av planlägningsöversikten 2023. Ändringen och utvidgningen av detaljplanen kungjordes anhängig 17.1.2023. Detaljplaneändringen gör det möjligt att, avvikande från den gällande generalplanen, bygga två flervåningshus, i anslutning till vilka det är möjligt att även placera affärslokaler i liten omfattning.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Ett program för deltagande och bedömning (PDB, bilaga 3) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning utarbetades 04.1.2023 och uppdaterades 2.12.2024 och 20.5.2025. I programmet för deltagande och bedömning ingår en förteckning över intressenterna.

Intressenter i planarbetet är följande:

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, invånare och företag
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
 - Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Koncernförvaltningen, Miljösektorn och Vasa Vatten
- Andra myndigheter och samarbetspartner:
 - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Österbottens museum, Försvarsmakten/Logistikenheten, Suomen erillisverkot och Suomen turvallisuusverkko, Vasa Elektriska Ab/Elnätsenheten, Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten, Elisa Abp, Telia Finland Oyj, Loihde Oyj, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagareförening rf, Vasa Företagare rf, Högbäckens invånarförening och Sunnanvik föreningen rf.

4.2.2 Anhängiggjord

Anhängiggörandet av detaljplanen och framläggningen av programmet för deltagande och bedömning meddelades i en kungörelse 17.1.2023.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 17.1–31.1.2023 (14 dgr). Utlåtanden om programmet för deltagande och bedömning begärdes av stadens

sakkunnigmyndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har meddelats om framläggningen per brev eller e-post.

Under planutkastets framläggningstid ordnades 2.1.2025 ett möte för allmänheten i Dramasalen i Vasa huvudbibliotek. Utkastet till detaljplan presenterades och deltagarna hade möjlighet att lämna en skriftlig åsikt om utkastet.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Om planprojektet ordnas samråd och arbetsmöten med myndigheterna efter behov. I alla tre kungörelseskedan begärs utlåtanden av myndigheter och samarbetspartner.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Mål som ställts av staden

Stadens mål är att säkerställa att tilläggsbyggandet passar in i miljön och i perspektivet som framträder sett från infartsleden till staden. För att nya flervåningshus ska kunna byggas genom planändringen förutsätts också att användningsändamålet i generalplanen tas i beaktande. I och med projektet bör det uppkomma ett mervärde i form av ny service. Säkerställandet av boendekvaliteten förutsätter att man bekämpar trafikbullret från den närliggande motorvägen och ersätter de träd som måste avlägsnas med planteringar som ger liv åt området. I planförslagsskedet har som ett preciserat mål fastställts, att förbindelsen för den lätta trafiken från Strandlandsvägen till Björnvägen inte kan bevaras vid detaljplaneändringen.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m² och minst 25 % av bostäderna ska genomföras som familjebostäder (minst 2 sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

Som planterat gårdsområde för lek och utevistelse ska en sammanhängande yta på 10 m² per bostad anvisas. Bilplatsnormerna är förenliga med parkeringspolitiken, som för bostäder är 1 bp/85 vy-m² och för cykelparkering 1 cp/30 vy-m² + lika mycket mot väder skyddat förvaringsutrymme. Bostäder bestående av 2 rum och kök samt mindre bostäder ska ha 2 m² förråd (utan korridorer), bostäder bestående av 3 rum och kök och större bostäder ska ha 3 m² förråd (utan korridorer).

4.3.2 Aktörens mål

Aktören har som mål att minst 2 500 m² vy ska anvisas i bostadsbyggrätt på tomten 905-25-16-1. Om planläggningen främjas även för tomt 905-25-9906-101 har aktören som mål att båda tomterna ska beaktas planmässigt som en helhet som anvisas i första hand att disponeras av Lakea Oy.

Aktören har som mål att planändringens planbestämmelse om kravet på bilplats ska vara högst 1bp/85 vy-m² och att bilplatserna ska kunna säljas, dvs. bilplatser skulle tillåtas i objektet som ska byggas.

4.3.3 Mål som härletts från planeringssituationen

Ändringen av detaljplanen avviker från målen i den gällande generalplanen. I den gällande generalplanen för Vasa har planeringsområdet anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P) och på Al-tomten (25-16-1) står för närvarande en tom byggnad som tidigare var ett köpcentrum. Tomtens areal är jämförelsevis liten till exempel för heltäckande närservice och dessutom finns både servicen i stadsdelscentrumet Sunnanvik och Liselunds kommersiella område på ett relativt kort avstånd från planeringsområdet. Vid planändringen anvisas planeringsområdet avvikande från den gällande generalplanen som ett kvartersområde för flervåningshus (AK) där det även är möjligt att bedriva affärsverksamhet så, att förrådsutrymmena och de gemensamma lokalerna på första våningen i byggnaden mot Älgvägen genomförs så att det finns tillräcklig beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. I planändringen anvisas dock ingen byggrätt separat för affärsverksamhet.

Avvikelse från den gällande generalplanen

I den gällande generalplanen har planområdet anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P). Således avviker den nu aktuella detaljplanlösningen från målen i den gällande generalplanen. I planändringen anvisas planområdet som ett kvartersområde för flervåningshus (AK). I planändringen görs det emellertid möjligt att förlägga affärslokaler i liten omfattning i den första våningen av flervåningshuset med 8 våningar: enligt planbestämmelsen ska förrådsutrymmena och de gemensamma lokalerna genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. Att planera bostäder som kompletterar ett befintligt bostadsområde är motiverat med hänsyn till målen i såväl stadens strategi som stadens markpolitiska program och mer allmänt med tanke på tillväxten och utvecklingen i Vasa-regionens pendlingsområde och det växande behovet av bostäder.

Detaljplanens ändringsområde är jämförelsevis litet för kommersiell service och utvecklingen av handeln och servicen stöder sig allt mer på ytterligare tillväxt bland de större handelsområdena. Mindre butiker har lagt ner verksamheten och nya butiker har blivit allt större. Sett från Högbacken finns den närmaste dagligvarubutiken med kompletterande service i Sunnanvik söder om riksvägen, på ett avstånd av mindre än en halv kilometer från planområdet. Servicen i Vasa centrum är ca 2,5 km och Liselunds kommersiella kluster ca 3,5 km från planområdet. Enligt den kommersiella utredningen i Vasa 2040 har den allmänna trenden särskilt inom dagligvaruhandeln under en lång tid varit att butiksnätet blivit glesare, men att affärsytan samtidigt har ökat. Enligt utredningen är tyngdpunkten i dagligvaruhandels utveckling för närvarande i stora supermarketer som byggs på väl tillgängliga platser i områden med befolkningskoncentrationer. Dessutom har de allt större köpcentrumen blivit mångaktivitetscentrum där det förutom handel och kommersiell service även finns offentlig service samt underhållnings- och fritidstjänster. Läget är svårt för den egentliga närservicen eftersom tjänsterna allt oftare flyttas till större servicekluster.

I Österbottens landskapsplan 2040 och i Österbottens landskapsplan 2050 har Sunnanvik och Liselund anvisats med beteckningen Område för centrumfunktioner, centrum med närservice (ca). Med objektsbeteckningen anvisas centrum med närservice, där kommunerna och städerna i sin strategiska planering ska skapa förutsättningar för närservice. Liselund har dessutom beteckningen för en stor detaljhandelsenhet (km3).

4.3.4 Mål som preciserats under processens gång

På det hela taget anvisar planutkastet byggrätt för två bostadshus på sammanlagt 4 775 vy-m² (2 500 vy-m² och 2 275 vy-m²), förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden för att betjäna boendet, de boendes gemensamma lokaler o.d., sammanlagt 900 vy-m² fördelat på bostadshusen 300 + 300 vy-m² och ekonomibyggnaderna 150 + 150 vy-m².

Enligt Vasa stads nya riktlinjer är kravet på cykelparkering vid bostadsbyggande 1 cp/25 vy-m², varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för friluftssredskap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.

I början av planprocessen var målet att i planändringsområdet anvisa 2 bostadshus med 6 respektive 8 våningar. När planeringsarbetet började ta form kom man fram till att en byggnad med 7 våningar är att föredra framför en byggnad med 6 våningar eftersom den får en smalare volymgestaltning som lämpar sig bättre på den rätt så snäva ytan. En lika stor byggnad med 6 våningar skulle ha krävt en större byggnadsyta och byggnadsmassan skulle ha täckt en större yta både på bredden och på längden jämfört med en byggnad med 7 våningar. En byggnad med 6 våningar skulle ha gjort det trångt om utrymme på parkeringsområdet samt på lek- och vistelseområdena. Dessutom skulle man ha blivit tvungen att bygga byggnadens underjordiska konstruktioner i gatuområdet, eftersom ett av byggnadens hörn skulle ha sträckt sig ända ut till kvartersgränsen.

Efter planutkastet har man varit tvungen att något justera målen för detaljplaneändringen för att målet att möjliggöra en trivsam livsmiljö ska kunna förverkligas såväl inom planområdet som i planområdets omgivning. I planförslagsskedet har bostadshöghusens och ekonomibyggnadernas byggnadsytor flyttats något västerut för att ge mer utrymme mellan Älgvägen och höghusen, vilket minskar skuggningarna på egnahemshusens gårdsområden, och för att minska kontrasten mellan nybyggena och det låga egnahemshusområdet vid Älgvägen. Också tomtgränsen har i planförslagsskedet flyttats mot väster så, att byggnadsytan för ekonomibyggnaden i riktning med Strandlandsvägen ligger till hälften på vardera tomten. På planområdet har man längs Älgvägen anvisat en byggnadsyta för täckta bilplatser samt ett område som ska planteras. I planförslagsskedet har man beslutat att förlägga ekonomibyggnadernas byggnadsytor både i riktning med Strandlandsvägen och i kvartersområdets västra del, dels av landskaps-skäl, men också för att bidra till att motverka trafikbuller som orsakas av Strandlandsvägen och riksväg 3. På grund av de ovan nämnda ändringarna är det inte möjligt att vid detaljplaneändringen bevara den förbindelse för lätt trafik som går från Strandlandsvägen till Björnvägen, då det måste skapas ett tillräckligt avstånd mellan höghuset och Älgvägen.

I planförslagsskedet har kravet på bostädernas medelstorlek minskats från 50 m² till 45 m². Orsaken till minskningen av medelstorleken på bostäderna är att det i Vasaområdet råder brist särskilt på små och fördelaktigt belägna bostäder. Efterfrågan på sådana har på senare år ökat snabbt till följd av ökningen i antalet invånare och särskilt i antalet studerande. Enligt den nya riktlinjen ska bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m² och minst 25 % av bostäderna ska genomföras som familjebostäder (minst 2 sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

Med hänsyn till målen för planeringen anses som ett viktigt värde och kvalitetsmål att de täckta bilplatserna längs gatan består av korta delar med planteringsfickor för träd emellan. Det innebär visserligen att parkeringsområdet som helhet kräver mer utrymme inom kvartersområdet. Största delen av bilplatserna i parkeringsområdet har dock anvisats som dubbelsidiga, vilket är markanvändningsmässigt mer effektivt i små och trånga områden där man på grund av trivsel-faktorer och landskapsbilden även vill reservera plats för gröna områden med träd och planteringar. I området vill man bevara och utöka de gröna elementen också av den anledningen att ljudnivån blir mjukare i ett vidare område och att själva området inte bara ersätts med hårda ytor vid byggandet.

4.3.5 Respons på programmet för deltagande och bedömning

Det 4.1.2023 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 17.1 – 31.1.2023. Om programmet för deltagande och bedömning inkom en åsikt av intressenterna. Om programmet för deltagande och bedömning inkom sammanlagt 9 utlåtanden. Nedan följer en sammanfattning av utlåtandena om programmet för deltagande och bedömning samt planläggningens bemötanden av dem.

Närings-, trafik och miljöcentralen i Södra Österbotten (31.1.2023)

Trafikmiljön:

Planeringsområdet gränsar till Strandlandsvägen, som är en del av en rutt för specialtransporter (7 x 7 x 40 m). Dessutom ligger planeringsområdet inom bullerzonen kring riksväg 3. NTM-centralen påpekar att man inte deltar i kostnaderna för bullerbekämpningen.

Områdesanvändning:

NTM-centralen konstaterar att man vid den fortsatta planeringen bör beakta behandlingen av dagvatten samt också förekomsten av eventuella sura sulfatjordar.

NTM-centralen förbehåller sig rätten att ge utlåtande i de olika faserna av planberedningen. För eventuella utlåtanden bör handlingar allteftersom detaljplaneprojektet fortskrider lämnas till NTM-centralen inbegripet de utredningar som görs i anslutning till projektet. Tillämpliga delar av gamla utredningar kan användas. I det här skedet har NTM-centralen inget annat att anmärka på projektet.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Ett omnämnande om att Strandlandsvägen är en del av en rutt för specialtransporter läggs till i planbeskrivningen.

Erillisverket Oy (26.1.2023):

Projektet har inga konsekvenser för Suomen Erillisverket Oy:s nätoperatörstjänster.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Inget utlåtande behöver begäras av Erillisverket Oy i de senare planskedena.

Högbackens invånarförening:

- Förutom boendet ska byggandet säkerställa att det i Högbacken finns service för de nuvarande och nya invånarna. Service saknas nu i hela området med beaktande av Sunnanvik. Nya tjänster behövs också i Sunnanvik där det byggts kraftigt under de senaste åren och årtiondena.
- I Högbacken behövs sådan service som inte finns i närheten; till exempel (livsmedels-)kiosk, gym, apotek, bankautomat, biograf osv. För närvarande finns det ingen service i området då lokalerna i köpcentret står tomma. Den äldre befolkningen i Högbacken borde få service som kan nås med rollator utan att man behöver beställa invataxi.
- Meningen "För att säkerställa områdets service försöker man därtill anvisa en liten mängd våningsyta för tilläggservice." är vag och berättar inte hurdana lokaler och hur mycket som planeras för service.
- Trots att lokalerna i köpcentrumet inte är i bruk är parkeringen för närvarande besvärlig på grund av få parkeringsutrymmen. Tilläggsbyggande av såväl bostäder som service förutsätter att tillräckligt med plats reserveras för parkering och att man tar hela närområdets behov av parkering i beaktande.
- Från Björnvägen promenerar man till busshållplatsen via en stig vid köpcentrumets gavel mot gatan. I den kommande planen och vid byggandet ska en tillgänglig gång till hållplatsen säkerställas.
- Vyerna från husen på vardera sidan av Älgvägen och i början av Björnvägen kommer att förändras kraftigt. Det bör tas i beaktande vid planeringen av nybyggnaden. Byggnadernas höjd är en väsentlig faktor i denna fråga.
- Att bygga en bullervall är besvärligt med hänsyn till landskapet och trafiken, eftersom byggnaderna skulle placeras så nära motorvägen. Också bron och gatorna gör det svårt att bygga en bullervall.
- För närvarande finns det inga uppgifter om placeringen av byggnaderna. När skogsdungen avverkas och byggnader uppförs förändras vyerna även i ett större område i Högbacken.

Planläggningens bemötande:

Utlåtandet från Högbackens invånarförening ger en bra beskrivning av situationen där det skulle finnas behov av närservice men servicen ofta är koncentrerad och grupperad i anslutning till större dagligvaruaffärer i tillväxtcentrumen. Sett från Högbacken finns den närmaste dagligvarubutiken med kompletterande service i Sunnanvik söder om riksvägen, på ett avstånd av mindre än en halv kilometer från planområdet. Servicen i Vasa centrum är ca 2,5 km och Liselunds kommersiella kluster ca 3,5 km från planområdet. Enligt den kommersiella utredningen i Vasa 2040 har i synnerhet små butiker i det rådande marknadsläget lagt ned verksamheten och de nya butikerna är större än tidigare. Särskilt inom dagligvaruhandelns utveckling har den allmänna trenden under en lång tid varit att butiksnätet blivit glesare, men samtidigt har affärsytan ökat. Enligt utredningen är tyngdpunkten i dagligvaruhandelns utveckling för närvarande i stora supermarknader som byggs på väl tillgängliga platser i områden med befolkningskoncentrationer. Dessutom har de allt större köpcentrumen blivit mångaktivitetscentrum där det förutom handel och kommersiell service även finns offentlig service samt underhållnings- och fritidstjänster. Läget är svårt för den egentliga när servicen eftersom tjänsterna allt oftare flyttas till större servicekluster.

Faktum är dock att den gamla byggnaden i Högbacken inte längre har fungerande och moderna affärslokaler som skulle locka näringsutövare. Dessutom finns den ovan nämnda servicen i Sunnanvik och Liselund samt i centrum på ett relativt kort avstånd från planområdet, vilket

direkt påverkar handelns eller servicens lönsamhet sett ur etableringssynvinkel. Genom planändringen anvisas bostäder i stället för service. Det syftar till att förenhetliga området med f.d. köpcentrumet och göra det möjligt att också placera affärs- och kontorslokaler i mindre omfattning i byggnaderna i och med bestämmelsen om att förrådsutrymmena och de gemensamma lokalerna i första våningen av huset med 8 våningar ska genomföras så, att det finns beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

Vid planändringen anvisas det nuvarande allmänna parkeringsområdet (LP) samt den nuvarande köpcentrumstomten som en del av kvarter 16 för flervåningshus (AL). I kvartersområdet anvisas för kvarter 16 behövliga parkerings-, vistelse- och gårdsområden samt uteförråd, gångar och förbindelser. Vid planändringen kan man tyvärr inte säkerställa eller ordna tillräckligt med parkeringsplatser för hela Högbäckens behov, utan planändringen fokuserar enbart på att ordna intern parkering för kvarter 16 i planområdet.

Planändringen kommer att förändra landskapet i området när det blir möjligt att uppföra två flervåningshus på två tomter i stället för det f.d. köpcentrumet. Bostadshöghuset har 7 respektive 8 våningar. Vid planeringen har man strävat efter att beakta de nya byggnadernas placering i förhållande till flervåningshusen med 7 våningar på norra sidan av Björnvägen; från de högsta våningarna i dessa öppnas vyer mot Södra Stadsfjärden och omgivningen kring Högbacken. I planändringen har man strävat efter att trygga ovan nämnda vyer mot Södra Stadsfjärden så, att den högre byggnaden med 8 våningar anvisas på tomten mot Älgvägen och den lägre byggnaden med 7 våningar anvisas på västra sidan av den högre byggnaden så, att de nya byggnaderna står i sydlig-nordlig riktning i förhållande till byggnaderna med 7 våningar i sydvästlig-nordöstlig riktning på norra sidan av Björnvägen. Dessutom står byggnaderna med 7 våningar på norra sidan av Björnvägen något högre upp i terrängen (13,6 m.ö.h) jämfört med de nya byggnaderna i planområdet (9,7 -10,4 m.ö.h.). Från byggnaderna med 4 våningar på västra sidan av Älgvägen går vyerna i huvudsak mot öster och väster, varvid de nya byggnaderna på södra sidan inte har några omedelbara verkningar för de vyer som öppnar sig från fönstren i de förstnämnda byggnaderna.

Gångbanan från Björnvägen till Strandlandsvägen bevaras i planändringen men dess läge förskjuts något mot väster.

Under planarbetet undersöktes möjligheten att anvisa ett bostadshus med 6 våningar i stället för 7 våningar. I samband med den mer ingående planeringen kom man dock fram till att en byggnad med 6 våningar skulle ha fått en tyngre volymgestaltning som skulle ha täckt en större del av ytan jämfört med en byggnad med 7 våningar, även om den hade varit en våning lägre. Dessutom skulle lek-, vistelse- och parkeringsområdena i anslutning till en byggnad med 6 våningar blivit alltför snävt tilltagna.

Vid planeringen har man strävat efter att avgränsa planområdets funktioner med olika element i förhållande till omgivningen. Vid planområdets västra och norra gränser anvisas bilplatser under gröntak, och vid gränserna mot Älgvägen och Strandlandsvägen anvisas områden som ska planteras och uteförråd. Uteförråden fungerar också som bullerskydd. Vid planeringen har en viktig utgångspunkt varit att anpassa totalbyggandet till miljön så att så mycket träd som möjligt bevaras i planområdet för att området även i fortsättningen ska ha en grönskande och parklik framtoning. I planen anvisas dessutom separata delar av områden som ska planteras

med träd och buskar. Trivseln och frodigheten stärks bl.a. med gröntak. Vidare säkerställs att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten (grönkoefficient).

Österbottens förbund (30.1.2023)

Österbottens förbund anser att då en detaljplan inte förverkligar Vasa generalplan 2030 borde orsaken till detta framgå ur planhandlingarna.

Planläggningens bemötande:

Att detaljplanen avviker från den gällande generalplanen behandlas och motiveras i stycke 4.3.6 i planbeskrivningen, som handlar om planutkastskedet.

Österbottens regionala ansvarsmuseum (31.1.2023):

Högbäckens bostadsområde har till största delen byggts enligt den stadsplan som fastställdes 1964. I västra delen av planen finns ett egnahemsområde vars äldsta del har byggts redan på 1950-talet och utvidgats enligt den stadsplan som utarbetades på 1960-talet. Runt den västra delen går en ring av mindre flervåningshus, i mitten finns det några punkthus samt långa höghusmassor. Det finns rikligt med resliga trädbestånd, vilket mjukar upp det allmänna intrycket av området. Det område som ska detaljplanläggas vid Björnvägen är beläget i områdets sydligaste del. Museet anser att Högbäckens bostadsområde företräder sin tids typiska väl planerade förortsområden. Högbäckens karaktär och arkitektur bör tas som en utgångspunkt för planeringen av det nya bostadskvarteret. Nya byggnader som inte passar in i området kan lätt splittra upp denna värdefulla helhet. Det f.d. köpcentrumet och det kommande höghuskvarteret är på en mycket synlig plats längs motorvägen.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Man strävar efter att anpassa nybyggandet till de omkringliggande områdena och särskilt till särdragen hos Högbäckens bostadsområde och till det perspektiv som framträder sett från infartsleden till staden.

SuviLahti-Seura – Sunnanvik-Föreningen ry (27.1.2023):

Vi anser att planen går åt rätt håll. Vi tycker det är viktigt att detaljplanen beaktar den befintliga bosättningen och att gång- och cykelvägen genom området ska bevaras.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Man strävar efter att anpassa nybyggnaden till de omgivande områdena. Gångbanan från Björnvägen till Strandlandsvägen bevaras i planändringen men des läge förskjuts något mot väster.

Telia Finland Abp (10.1.2023):

Telia har inget att uttala sig om detaljplanen i rubriken.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Inget utlåtande behöver begäras av Telia i de senare planskedena.

Vasa Elektriska Ab (16.1.2023):

De nya byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

*Planläggningens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Vasa Vatten (23.1.2023):

Vasa Vatten bygger vattenledningar från Björnvägen till Lp-området, om funktioner som behöver vattentjänster placeras på tomten.

*Planläggningens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Mielipide A (17.1.2023):

Vi invånare på Björnvägen 4 oroar oss för byggandet av ett höghus på den nya planlagda tomten. Huset borde inte få vara så högt att det döljer vår havsutsikt. Vi vill inte ha någon hög koloss på tomten.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Vid placeringen av nybyggnaden strävar man efter att beakta vyerna från de befintliga byggnaderna samt att nybyggnaden allmänt sett ska anpassas till omgivningen och landskapet. Vid planeringen har man strävat efter att beakta de nya byggnadernas placering i förhållande till flervåningshusen med 7 våningar på norra sidan av Björnvägen; från de högsta våningarna i dessa öppnas vyer mot Södra Stadsfjärden och omgivningen kring Högbacken. I planändringen har man strävat efter att trygga ovan nämnda vyer mot Södra Stadsfjärden så, att den högre byggnaden med 8 våningar anvisas på tomten mot Älgvägen och den lägre byggnaden med 7 våningar anvisas på västra sidan av den högre byggnaden så, att de nya byggnaderna står i sydlig-nordlig riktning, dvs. vinkelrätt i förhållande till byggnaderna med 7 våningar i sydvästlig-nordöstlig riktning på norra sidan av Björnvägen. Dessutom har den nya byggnaden med 7 våningar med avsikt placerats något åt sidan i förhållande till byggnaden med 7 våningar norr om Björnvägen för att vyerna från den senare nämnda ska bevaras.

4.4 Beskrivning av utkastet till detaljplan – struktur och dimensionering

4.4.1 Grunderna för utkastet till detaljplan

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att bygga två nya flervåningshus i södra delen av bostadsområdet Högbacken. Nybyggandet förläggs omedelbart till norra sidan av Strandlandsvägen med stöd av befintlig samhällsstruktur och nät för teknisk försörjning. Högbackens bostadsområde är en traditionsrik och särpräglad helhet som består av två klart skilda områden: ett höghusområde från 1960-talet och ett egnahemsområde som byggts upp under flera årtionden. Planområdet ligger vid det förstnämnda området där höghusen i huvudsak har 3, 4 eller 7 våningar.

I planutkastet anvisades de nya flervåningshusen med våningstalen VII och VIII, varav huset med 8 våningar var längs Älgvägen och huset med 7 våningar på västra sidan av huset med 8 våningar. Bakom den nya byggnaden med 7 våningar, på norra sidan av Björnvägen, finns det i dag flervåningshus med 7 våningar som har utsikt mot Södra Stadsfjärden. Den nya byggnaden med 7 våningar kommer att stå vinkelrätt mot byggnaderna på norra sidan av Björnvägen, vilka är något högre upp i terrängen jämfört med de nya byggnaderna i planområdet. Enligt en

planbestämmelse ska nybyggnad i kvartersområdet anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

För att bekämpa trafikbullret anvisades i planutkastet två ekonomibyggnader mot Strandlandsvägen för placering av förråd och gemensamma lokaler för de boende. Byggnadernas tak ska läggas som gröntak. I planäutkastet har separata bestämmelser getts om ljudnivån inuti bostadsutrymmen, ljudisoleringen på fasader till bostadsrum (krav på ljudnivåskillnad) och bullernivån i vistelseområden utomhus. I planutkastet strävade man efter att se till att de som rör sig till fots och med cykel även i fortsättningen kan ta sig från Björnvägen till busshållplatsen vid Strandlandsvägen.

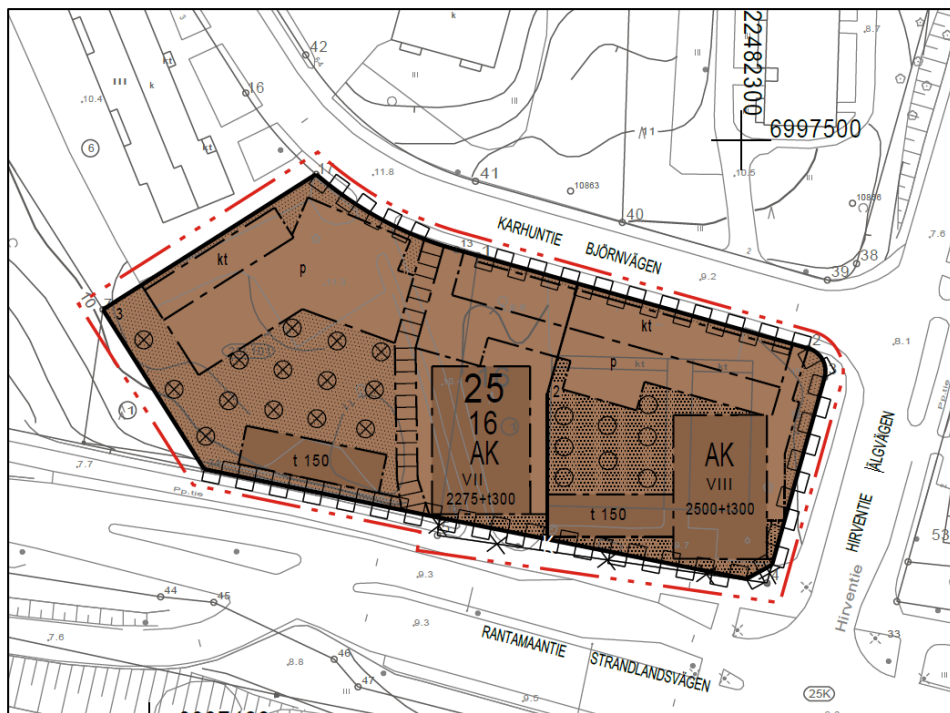


Bild på utkastet till detaljplan som var offentligt framlagt 17.12.2024–16.1.2025.

I planändringen har för planeringsområdet anvisats ett kvarter för flervåningshus (nr 16, AK) och tomterna 2 och 3 samt ett litet gatuområde (Strandlandsvägen) i södra delen av planområdet. På tomterna anvisas byggnadsytor för flervåningshus samt för ekonomibyggnader som betjänar boendet och där man kan placera förråd och gemensamma lokaler för de boende (t). På tomterna har också anvisats områdesdelar som ska planteras och bevaras trädbevuxna samt delområden för parkering (p) och täckta bilplatser (kt). När planändringen genomförs kör man till tomterna endast från Björnvägen. Från Strandlandsvägen går en lättrafikled genom kvartersområdet till Björnvägen.

4.4.2 Dimensionering

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 0,5 ha.

Kvartersområdet för flervåningshus omfattar 0,4856 ha och gatuområdena 0,0090 ha.

Våningsytor

För kvartersområdet för flervåningshus och således för hela planområdet har sammanlagt 5 675 vy-m² anvisats i byggrätt.

För tomt 3 i kvarter 16 har sammanlagt 2 275 vy-m² anvisats i byggrätt, och för förråd utanför bostäderna, gemensamma lokaler etc. (t) sammanlagt 450 vy-m² (t300 + t150). För tomt 2 har sammanlagt 2 500 vy-m² anvisats i byggrätt, och för förråd utanför bostäderna, gemensamma lokaler etc. (t) sammanlagt 450 vy-m² (t300 + t150).

4.4.3 Områdesreserveringar

Kvarter 16, tomterna 2 och 3



Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får bostäderna förses med balkonger med glasväggar, dock högst 8 m²/bostad.

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till de boendes förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m².

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme inte medräknat, vara minst följande:

för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad

för bostäder med 3h+k och större 3,0 m²/bostad

I AK-kvartersområdet ska för förråd för friluftssredskap reserveras minst 2,5 m²/bostad och för gemensamma utrymmen (t.ex. bastuutrymmen, tvättstuga, cykelservice/-reparation, klubbbrum) sammanlagt 2 % av byggrätten. Som ändamålsenliga och trivsamma lekområden, vistelseområden och planterade områden ska minst 10 m²/bostad reserveras i gårdsområdet.

I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang. Renmurat tegel ska vara huvudmaterial på fasaden.

Kvarter 16, tomt 2:

På tomt 2 i kvarter 16 får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i förstas våningen användas som affärs- och kontorslokaler. Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

På de områden mot Strandlandsvägen som ska planteras, bortsett från bergsskärningen på gränsen till tomt 3, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn.

Gatuområden, infart till tomt och parkering

I planändringen har en del av nuvarande tomt 1 anvisats som gatuområde för Strandlandsvägen. Infart till tomten har anvisats endast från gatuområdet vid Björnvägen.

Parkeringsplatser (p) samt en byggnadsyta för täckt parkering (kt) har anvisats separat på tomterna 2 och 3 i kvarter 16. Täckt parkering får ha en sammanhängande vägglinje på högst 25 meter och delar av den ska avskiljas från varandra med planteringar. Täckta bilplatser ska byggas med gröntak.

Parkeringsområden ska delas upp med hjälp av planteringar. Körvägar ska asfalteras och bilplatserna beläggas med gräsarmering.

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 bp/85 vy-m²
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 vy-m²

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 cp/25 vy-m², varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för friluftsräddskap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² affärsräddhetsyta.

4.4.4 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet och bemötanden av dem

Det 2.12.2024 daterade utkastet till detaljplan var offentligt framlagt 17.12.2024–16.1.2025. Om utkastet inkom sammanlagt sex utlåtanden och två åsikter. Nedan återges responsen samt *planläggnings bemötande med kursiv stil*.

NTM-centralen i Södra Österbotten (16.1.2025):

Trafikmiljön

Den i planutkastet framförda volymgestaltningen av byggnaderna avviker från volymgestaltningen i den bullerutredning som utarbetats i samband med planen. I planbeskrivningen vore det bra att motivera varför volymgestaltningen avviker från bullerutredningen och närmare redogöra för hur den valda volymgestaltningen påverkar bekämpningen av de miljölägenheter som trafiken orsakar (t.ex. i jämförelse med volymgestaltningen i bullerutredningen). I regel bör bostadshus placeras så långt bort från livligt trafikerade vägar som möjligt, inte bara på grund av buller, utan också på grund av till exempel damm och utsläpp av småpartiklar. Utöver riksväg 3 orsakas miljölägenheter av det närbelägna gatunätet och i synnerhet Strandlandsvägen, som ligger mycket nära bostadshuset enligt den volymgestaltning som föreslagits

i planutkastet. I planbeskrivningen nämns 989 fordon per dygn som trafikmängd på Strandlandsvägen. NTM-centralen påpekar att siffran i fråga gäller motorvägsrampen; i verkligheten är trafikmängden större på Strandlandsvägen.

Hantering av dagvatten:

Användningen av metoden med grönkoefficienter styr också ansamlingen och hanteringen av dagvatten i planen, vilket är bra. I planbeskrivningen eller i en separat utredning bör det anges om lösningarna enligt grönkoefficienten är tillräckliga för att fördröja dagvattnet så att recipientsystemets kapacitet är tillräcklig för att ta emot dagvatten från planområdet.

Områdesanvändning:

NTM-centralen konstaterar att det i användningsändamålet i planbestämmelsen (AK) kan vara skäl att beakta eventuell användning som affärs- och kontorslokaler t.ex. i bottenvåningarna.

Handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet fortskrider bör lämnas till NTM-centralen för eventuellt utlåtande i förslagsskedet. NTM-centralen anser att de frågor som man tidigare tagit upp har uppmärksamats till övriga delar och har i detta skede inget annat att anmärka på.

Planläggningens bemötande:

I planförslagsskedet har byggnadernas volymgestaltning och byggnadsytornas placering jämfört med planutkastet ändrats och en ny bullerutredning för området har utarbetats 14.4.2025 för att motsvara ändringarna i planförslagsskedet. Bullerutredningen behandlas närmare i punkt 3.1.11 Trafik – Buller- och vibrationsutredning. I planförslaget anvisas för de nya flervåningshusen, i enlighet med rekommendationerna i utredningen, för de södra fasaderna ett krav på ljudnivåskillnad på minst 33 dB och för den västra fasaden av bostadshuset med 7 våningar ett krav på ljudnivåskillnad på minst 31 dB. I utredningen realiseras riktvärdena för buller på de planerade utevistelseområdena då dessa områden placeras i skydd av byggnader eller bullerskydd. Höjden på bullerhinder ska vara minst 2,5 m från markytan. I planförslaget föreskrivs i planbestämmelsen om bostädernas vistelsegårdsområden att områdena, för att riktvärdena för bullernivån ska uppfyllas, ska placeras i skydd av byggnadsmassan mot trafikbuller och att skyddet ska effektiviseras med bullerstaket. Höjden på bullerstaket ska vara minst 2,5 m från markytan. Enligt utredningen behöver inga planbestämmelser utfärdas i fråga om trafikvibrationer och stombuller.

Trafikvolymen på Strandlandsvägen rättas enligt det som framförts i utlåtandet.

I de allmänna bestämmelserna föreskrivs att en mer detaljerad utredning om bortledning och behandling av dagvatten ska läggas fram i samband med ansökan om bygglov.

På tomt 2 i AK-kvarteret är det tillåtet att placera affärslokaler i byggnadens första våning. Enligt planbestämmelsen får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i första våningen på tomt 2 i kvarter 16 användas som affärs- och kontorslokaler. Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

Österbottens förbund (13.1.2025)

Vasa stad har begärt Österbottens förbunds utlåtande om ett utkast till detaljplanändring i kvarter 16 på Högbäckens bostadsområde. Målet med detaljplanändringen är att möjliggöra byggande av två flervåningshus i anslutning till vilka det är möjligt att även placera affärslokaler i liten omfattning.

Detaljplanen finns inom området för Österbottens landskapsplan 2040, som trädde i kraft 11.9.2020. Landskapsfullmäktige godkände förslaget till Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt sammanträde 16.12.2024. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.

För området gäller Vasa generalplan 2030, som godkändes av Vasa stadsfullmäktige 13.12.2011. Enligt generalplanen finns detaljplanområdet inom ett område för service, handel och förvaltning (P).

Om detaljplanen inte är i enlighet med generalplanen är det landskapsplanen och de riksomfattande målen för områdesanvändningen som styr planeringen. Enligt Österbottens landskapsplan 2040 och förslaget till Österbottens landskapsplan 2050 ligger detaljplanen inom ett område för tätortsfunktioner samt inom Vasa stadsutvecklingszon och Vasa-Seinäjäjoki utvecklingszon. Österbottens förbund konstaterar att detaljplanändringen är i enlighet med Österbottens landskapsplan 2040 och förslaget till Österbottens landskapsplan 2050.

Österbottens förbund har i övrigt inget att yttra om utkastet till detaljplan.

*Planläggningens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Österbottens museum (15.1.2025)

I planbeskrivningen konstateras, att planeringsområdet inte ligger inom ett nationellt eller regionalt viktigt landskapsområde, men på en rätt så synlig plats framför Högbäckens bostadsområde, omedelbart norr om riksväg 3.

Högbäckens bostadsområde är som helhet ett trivsamt exempel på förortsbyggande på 1950-60-talen. Höghusen i rött tegel ligger omgivna av träd, längs gator som slingrar sig efter terrängformerna. Öster om det område som ska planläggas breder ett egnaheomsområde ut sig, vars äldsta byggnadsbestånd representerar småhusbyggandet under återuppbyggnadstiden. I bostadskvarteren i Högbacken har ingen kulturmiljöinventering gjorts och deras kulturhistoriska värde har därmed inte värderats, men området kan enligt museets bedömning till och med ha ett värde på landskapsnivå som en representant för modern arkitektur.

I planmaterialet har man nog bedömt planens konsekvenser för fjärrvyerna samt som en del av landskapet vid Vasa stads infartsled. Museet anser dock att man vid placeringen av byggnaderna inom planområdet inte tillräckligt beaktat den rad av låga egnaheomshus som finns öster om Älgvägen. Det åtta våningar höga bostadshöghuset är placerat precis i hörnet av Strandlandsvägen och Älgvägen. Den höga massiva byggnaden, som är placerad mycket nära gatan, bildar en alltför skarp kontrast till den låga raden av egnaheomshus på andra sidan gatan.

Museet anser att placeringen av höga byggnader inom planområdet bör omprövas – med hänsyn även till det intilliggande egnahemshusområdet.

Planläggningens bemötande:

Även om det inte gjorts någon separat kulturmiljöinventering av bostadsområdet Högbacken, har man i samband med den gällande landskapsplanen för Österbotten 2040 bl.a. gjort en inventering av landskapsmässigt värdefulla kulturmiljöer 2014-2016 samt landskapsmässigt värdefulla moderna kulturmiljöer i Österbotten (2018). Även planeringslösningen i anslutning till kulturmiljöer i Österbottens landskapsplan 2050, godkänd av landskapsfullmäktige 16.12.2024, bottnar i ovan nämnda kulturmiljöutredningar. I utredningarna betonas värdet på landskapsnivå, men dessutom har man utrett områden och objekt som inte finns i landskapsplanen, men som vid värderingen kan visa sig vara landskapsmässigt värdefulla kulturlandskap eller bebyggda miljöer. Enligt kulturmiljöinventeringen är dessa områden och objekt som finns i KIOSKI-filerna eller som inventerats på 1980-talet eller på annat sätt lyfts fram. Kulturmiljöerna i landskapet Österbotten har behandlats i samarbete med kommunerna i landskapet samt med experter från myndigheter och organisationer. Dessutom har varje kommun haft tillfälle att föreslå områden och objekt.

Enligt planbeskrivningen för Österbottens landskapsplan 2040 behandlar inventeringen av moderna kulturmiljöer i huvudsak tidsperioden från efterkrigstiden och återuppbyggnadstiden på 1940- och 1950-talen fram till idag. Inventeringen gjordes genom att samla in uppgifter från befintliga inventeringar, databaser, kart- och bildarkiv, sakkunniga i kommunerna, berörda myndigheter samt genom att inventera objekt på platsen. Vid inventeringen granskades främst byggnadsgrupper och områdeshelheter som värderades ur ett kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt perspektiv.

Högbackens bostadsområde har i Österbottens landskapsplan 2040 eller 2050 inte pekats ut bland de landskapsmässigt värdefulla objekten och området nämns inte heller i de ovan nämnda inventeringarna. Slutsatsen är att man åtminstone i samband med landskapsplanarbetet inte har identifierat några särskilda kulturmiljövärden som är värdefulla eller betydande på landskapsnivå. Detta betyder dock inte att området eller ett objekt inte skulle vara t.ex. lokalt värdefullt eller betydelsefullt och därför särskilt beaktansvärt även i planeringen av området. I förslaget till detaljplaneändring strävar man efter att bevara Högbäckens särprägel och minimera de landskaps- och stadsbildsmässiga effekterna av det nybygge som anges i planen, bl.a. genom volymgestaltning, bevarande av växtlighet och trädbestånd samt en planbestämelse enligt vilken nybygget i kvartersområdena i större utsträckning ska anpassas till karaktären och arkitekturen i Högbäckens bostadsområde.

På planområdet flyttas byggnadsytorna för flervåningsbostadshus och ekonomibyggnader västerut i planförslagsskedet så att ett parkeringsområde med täckta bilplatser anvisas för området mellan den åtta våningar höga byggnaden och Älgvägen. Avsikten är att minska den skarpa kontrasten mellan nybyggena och det låga egnahemshusområdet vid Älgvägen, vilket också lyfts fram i utlåtandet, och samtidigt mjuka upp anpassningen av byggandet till omgivningen och landskapet.

Suвилаhti-Seura – Sunnanvik-Föreningen (15.1.2025):

Föreningen har inget att anmärka på planen.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Vasa Elnät (23.12.2024):

Vasa Elnäts behov av en transformation i området har tagits väl i beaktande i utkastets planbestämmelser: "Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och bygggrätten kan konstruktioner som tjänar teknisk försörjning (som transformatorer) placeras i kvartersområdena." Vasa Elnät har inget annat att anmärka angående begäran om utlåtande.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Vasa Vatten (10.12.2024):

Om tomtindelningen förverkligas enligt den föreslagna, bygger Vasa Vatten vattenförsörjningslinjer på den andra tomten från korsningen Björnvägen/Älgvägen. Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklingen av området.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. I planförslagsskedet flyttas tomtgränsen i mitten av planområdet mot väster.

Åsikt A (02.1.2025):

Bygg ett 8 våningars U-hus med garage på första våningen.

Det blir bra eftersom majoriteten av dom som skulle hyra där är studerande på Vamia .

Planläggningens bemötande:

Planförslaget gör det möjligt att placera bostadshöghus i 7 och 8 våningar på planområdet med beaktande av tillräckliga cykel- och bilparkeringsmöjligheter. I planen anvisas täckta bilplatser i utkanterna av kvarteret mot Älgvägen och Björnvägen.

Åsikt B (02.1.2025):

Jag äger ett höghus på Älgvägen, Högbacken. Min tomt ligger strax i närheten av de planerade flervåningshusen. Jag vill framföra min djupa oro och mitt motstånd mot den nuvarande byggnadsplanen, eftersom den i hög grad påverkar både den egna och andra boendes livsmiljö och trivsel i området samt fastigheternas värden. För det första kommer placeringen av de planerade höghusen att orsaka betydande skuggning på min tomt. Ett höghus mitt emot mitt hus blockerar solljuset från att komma in på min tomt, vilket avsevärt försämrar boendekomforten och sänker värdet på tomten. Den nuvarande planen verkar inte alls beakta hur negativt en sådan skuggning påverkar de boende i egnahemsområdet. Dessutom är jag bekymrad över hur borttagande av träd och minskad grönska i området påverkar trivseln i området.

Som en lösning på detta föreslår jag att man ser över placeringen av höghusen. I stället för den nuvarande planen kunde man på sidan av Älgvägen placera ett parkområde/vistelseområde eller annan grön yta och placera husen längre bort från Älgvägen som består av egnahemshusbebyggelse och närmare det nuvarande höghusområdet, där det för närvarande finns planer

på parkeringsplatser. Detta skulle inte bara lösa problemet med skuggning, utan också göra att området smälter bättre in i omgivningen. En sådan lösning skulle vara betydligt mer balanserad och ta större hänsyn till den nuvarande egnahemsbebyggelsens behov.

Jag ifrågasätter också hur noggrant man i planeringen har beaktat hur byggandet påverkar områdets invånare. Egnahemsområdet har länge varit lugnt och rymligt, men massiva höghus kommer att förändra detta avsevärt. Buller och damm från byggarbetsplatsen kommer att belastas de boende under lång tid och när höghusen är klara kommer trafiken och bullret att öka betydligt i det lugna bostadsområdet Högbacken. Det verkar som om de egnahemsboendes intressen inte har bedömts ordentligt i beslutsfattandet. Egnahemshusen längs Älgvägen, inklusive mitt eget, är gamla stenhus som säkert kommer att påverkas av vibrationerna från byggarbetsplatsen. Jag skulle därför vilja veta hur detta problem har beaktats i planerna.

Slutligen vill jag ta upp frågan om huruvida höghus lämpar sig för det omgivande landskapet. Området har traditionellt haft ett lågt byggnadsbestånd, såsom egnahemshus, och byggandet av höga höghus bryter helt harmonin i detta landskap. Det är svårt att förstå varför en sådan plan över huvud taget är placerad så nära den låga bebyggelsen. Höghusen skulle passa bättre in i landskapet närmare de nuvarande höghusen på Björnvägen, där de passar in i sin omgivning och inte orsaka så stora olägenheter för de befintliga invånarna. Jag hoppas att dessa aspekter kommer att tas på allvar och att planerna kommer att ses över. Alla invånare i området har rätt till en trivsamt livsmiljö.

Planläggningens bemötande:

För att förhindra skuggning kommer byggnadstornen för flervåningshus och ekonomibyggnader att i planförslagsskedet flyttas västerut längre bort från Älgvägen så att det anvisas en byggnadsyta för täckt bilparkering i kvarterets utkanter mot Älgvägen och Björnvägen, där bilplatserna enligt planbestämmelsen ska genomföras med gröna tak och delar av den täckta parkeringen ska skiljas åt genom planteringar. Genom att flytta bostadshöghusens byggnadstorn försöker man mjuka upp de skuggningar som uppstår samt minska den skarpa kontrasten mellan nybyggena och det låga egnahemshusområdet vid Älgvägen och bättre anpassa byggandet till planområdets omgivning. För att bevara och öka grönskan anvisas i planen förutom områden som ska planteras även områden som ska bevaras i skog och naturtillstånd som motvikt till s.k. hårda ytor samt för att mjuka upp byggandets landskapseffekter. Tyvärr måste man i planförslagsskedet ta bort gång- och cykelvägen från Strandlandsvägen till Björnvägen på grund av att byggnadstornen flyttats.

Damm- och bullerolägenheten som byggandet orsakar är av förståeliga skäl förarglig och beklaglig för dem som bor i planområdets omgivning, men lyckligtvis tillfällig. I byggskedet ser man till att byggandet inte medför olägenheter för de intilliggande byggnadernas konstruktioner.

Nybyggen ökar trafiken i området, men i synnerhet biltrafiken koncentreras till huvud- och infartsvägarna i stället för tomtgatorna i det närliggande egnahemshusområdet och i synnerhet till korsningsområdena mellan Älgvägen och Strandlandsvägen samt Älgvägen och Björnvägen. På Högbackens område finns inte ett sådant serviceutbud som särskilt skulle öka trafiken uttryckligen mot egnahemshusområdet eller till exempel till norra ändan av Björnvägen. I planen har man förberett sig på det ökande behovet av parkeringsplatser samt beaktat behovet av lätt trafik vid dimensioneringen av parkeringsplatserna. Planområdet ligger vid goda gång-

, cykel- och kollektivtrafikförbindelser, vilket gör att området kan nås även på annat sätt än med personbil.

Planändringen kommer att förändra miljön och landskapet i området när det blir möjligt att uppföra två flervåningshus på två tomter i stället för det f.d. köpcentrumet. Man strävar dock efter att anpassa nybyggandet till de omkringliggande områdena och särskilt till särdragen hos Högbäckens bostadsområde och till det perspektiv som framträder sett från infartsleden till staden. Älgvägen öster om planområdet delar Högbäckens bostadsområde i ett lägre egna-hemsområde samt ett högre höghusområde, av vilka planområdet beträffande läget förläggs tydligare till det senare. Dessutom finns det höghus med sju våningar strax norr om planområdet och Karhuvägen. Det nybygge som anvisas i detaljplaneändringen kräver samordning av byggandet under olika perioder, men kan anpassas till miljön samt till den befintliga bebyggda miljön i bostadsområdet Högbacken sett i ett större sammanhang.

4.4.5 Prövning efter utkastskedet

Efter framläggningen av planutkastet lagts har bostadshöghusens byggnadsytor flyttats något västerut för att förhindra skuggningar och ekonomibyggnadernas byggnadsytor har omplacerats så att den ena ekonomibyggnaden ligger i riktning med Strandlandsvägen mellan två bostadshöghus byggnadsytor och den andra vid planområdets västra gräns i riktning mot kvartersgränsen för att mjuka upp de utsikter som öppnar sig över planområdet från höghuset nordväst om planområdet. Samtidigt har tomtgränsen i planförslagsskedet flyttats mot väster så, att byggnadsytan för ekonomibyggnaden i riktning med Strandlandsvägen ligger till hälften på vardera tomten.

På grund av att byggnadsytorna flyttats är det inte möjligt att vid detaljplaneändringen bevara den förbindelse för lätt trafik som går från Strandlandsvägen till Björnvägen. Parkeringsplatsen i västra delen av planområdet har i samband med flyttningen av byggnadsytorna flyttats till den del av planområdet som vetter mot Älgvägen och för området har anvisats täckt bilparkering vid kvartersgränsen mot Älgvägen.

I planförslagsskedet har kravet på bostädernas medelstorlek minskats från 50 m² till 45 m². Orsaken till minskningen av medelstorleken på bostäderna är att det i Vasaområdet råder brist särskilt på små och fördelaktigt belägna bostäder. Efterfrågan på sådana har på senare år ökat snabbt till följd av ökningen i antalet invånare och särskilt i antalet studerande. Enligt den nya riktlinjen ska bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m² och minst 25 % av bostäderna ska genomföras som familjebostäder (minst 2 sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

I enlighet med den uppdaterade bullerutredningen har kravet på ljudnivåskillnad för bostadshusens södra fasad fastställts till 33 dB och för västra fasaden på bostadshuset med 7 våningar till 31 dB. Dessutom ska ljudnivån i bostädernas vistelseområden utomhus uppfylla riktvärdena under dagen 55 dB(A) och nattetid 50 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. För att riktvärdena inte ska överskridas bör vistelseområdena på gården placeras i skydd mot trafikbullret. Skyddet bör vidare effektiviseras med bullerstaket. Planbestämmelserna har ändrats/kompletterats så att ett bullerstaket får placeras på den del av området som bevaras skogbevuxet och i naturligt tillstånd. I planens allmänna bestämmelser föreskrivs dessutom att bullerstaketets höjd ska vara minst 2,5 meter från markytan. Tomtens gräns har flyttats ca 5 meter mot väster.

- 4.4.6 Utlåtanden som inkommit under den offentliga framläggningen i förslagsskedet och bemötanden av dem
- 4.4.7 Prövning efter förslagsskedet

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Detaljplanens struktur och dimensionering

I planändringen har för planeringsområdet anvisats ett kvarter för flervåningshus (nr 16, AK) och tomterna 2 och 3 samt ett litet gatuområde (Strandlandsvägen) i södra delen av planområdet. På tomterna anvisas byggnadsytor för flervåningshus samt för ekonomibyggnader som betjänar boendet och där man kan placera förråd och gemensamma lokaler för de boende (t). För tomterna har det anvisats områden som ska planteras separat, områden som ska planteras med träd och buskar, delområden som ska bevaras skogbevuxna och i naturligt tillstånd samt separat område för parkering (p) och täckt parkering (kt). När planändringen genomförts kör man till tomterna endast från Björnvägen. För bostadshöghusens södra fasader har minst 33 dB anvisats som krav på ljudnivåskillnad och för den västra fasaden av bostadshuset med 7 våningar har minst 31 dB anvisats som krav på ljudnivåskillnad. Skyddet av bostädernas utomhusområden mot trafikbuller bör effektiviseras med bullerstaket.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 0,5 ha.

Kvartersområdet för flervåningshus omfattar 0,4856 ha och gatuområdena 0,0090 ha.

Våningsytor

För kvartersområdet för flervåningshus och således för hela planområdet har sammanlagt 5 675 vy-m² anvisats i byggrätt.

För tomt 3 i kvarter 16 har sammanlagt 2 275 vy-m² anvisats i byggrätt, och för förråd utanför bostäderna, gemensamma lokaler etc. (t) sammanlagt 450 vy-m² (t300 + t150 + t75). För tomt 2 har sammanlagt 2 500 vy-m² anvisats i byggrätt, och för förråd utanför bostäderna, gemensamma lokaler etc. (t) 450 k-m² (t300 + t75) så, att byggnadsytan för ekonomibyggnaden i riktning med Strandlandsvägen ligger till hälften på vardera tomten.

5.1.2 Områdesreserveringar

Kvarter 16, tomterna 2 och 3



Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får bostäderna förses med balkonger med glasväggar, dock högst 8 m²/bostad.

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till de boendes förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrums i anslutning till bostäderna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m² och minst 25 % av bostäderna ska genomföras som familjebostäder (minst 2 sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme inte medräknat, vara minst följande:

för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad

för bostäder med 3h+k och större 3,0 m²/bostad

I AK-kvartersområdet ska för förråd för friluftsredskap reserveras minst 2,5 m²/bostad och för gemensamma utrymmen (t.ex. bastuutrymmen, tvättstuga, cykelservice/-reparation, klubbtrum) sammanlagt 2 % av byggrätten. Som ändamålsenliga och trivsamma lekområden, vistelseområden och planterade områden ska minst 10 m²/bostad reserveras i gårdsområdet. Vid behov kan ett samregleringsavtal tillämpas för att genomföra tomtspecifik dimensionering.

I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang. Renmurat tegel ska vara huvudmaterial på fasaden.

Kvarter 16, tomt 2:

På tomt 2 i kvarter 16 får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i förstas våningen användas som affärs- och kontorslokaler. Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

På de områden mot Strandlandsvägen som ska planteras, bortsett från bergsskärningen på gränsen till tomt 3, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn.

Gatuområden, infart till tomt och parkering

I planändringen har en del av nuvarande tomt 1 anvisats som gatuområde för Strandlandsvägen. Infart till tomten har anvisats endast från gatuområdet vid Björnvägen.

Parkeringsplatser (p) samt en byggnadsyta för täckt parkering (kt) har anvisats separat på tomtarna 2 och 3 i kvarter 16. Täckt parkering får ha en sammanhängande vägglinje på högst 20 meter och delar av den ska avskiljas från varandra med planteringar. Täckta bilplatser ska byggas med gröntak.

Parkeringsområden ska delas upp med hjälp av planteringar. Körvägar ska asfalteras och bilplatserna beläggas med gräsarmering.

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 bp/85 vy-m²

- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 vy-m²

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 cp/25 vy-m², varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för friluftssredskap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² affärslägenhetsyta.

5.2 Planens konsekvenser

5.2.1 Konsekvenser för byggd miljö

Planområdet ligger i södra delen av Högbäckens bostadsområde i ett område som gränsar till Strandlandsvägen, Älgvägen och Björnvägen, på en mycket synlig plats i förhållande till riksväg 3 och de omgivande bostadsområdena. I planområdet finns det för närvarande ett tomt f.d. köpcentrum. I näromgivningen finns höghus- och egnahemskvarter som byggts upp på 1950- och 1960-talen i Högbacken. Söder om riksvägen ligger Sunnanviks mångskiftande bostadsområde där bostadsmässan hölls 2008.

Den nybyggnad som anvisats i detaljplaneändringen avviker från den byggda miljön i Högbacken och förutsätter samordning med byggnadsbestånd från olika tidsperioder. I det tämligen snäva planområdet (0,5 ha) anvisas sammanlagt 5 675 vy-m² och byggeffektiviteten är över $e = 1,0$. Man har strävat efter att balansera anpassningen av nybyggnaden till den byggda miljön och miljön som helhet bl.a. med bestämmelser om fasaden på byggnader samt om beläggning av parkerings- och gångvägar, och delat upp kvartersområdets olika funktioner med hjälp av områdesdelar som ska planteras och bevaras trädbevuxna. Ekonomibyggnaderna och de täckta parkeringsplatserna ska dessutom byggas med gröntak.

Konsekvenser för byggd kulturmiljö och fornlämningar

I planområdet finns inga fornlämningar eller värdefulla objekt i byggd kulturmiljö. Strömbergs industriområde, en byggd miljö av riksintresse (RKY), ligger ca 600 meter från planområdet mot nordost.

Konsekvenser för samhällsstruktur och teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till de kommunala näten (vatten, avlopp, dagvattenavlopp, fjärrvärme, el, telekommunikation).

Planändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

Konsekvenser för service och arbetstillfällen

Planändringen bedöms ha såväl positiva som negativa konsekvenser för servicen i området. I den gällande generalplanen har planområdet anvisats som ett område för service, handel och förvaltning (P), och en del av området har anvisats i den gällande detaljplanen som en butiks-tomt, på vilken en butiksbyggnad får uppföras (AL). I planändringen anvisas området som ett

kvartersområde för flervåningshus (AK), där förrådsutrymmena och de gemensamma lokalerna i första våningen av byggnaden på tomt 2 ska byggas så att det finns beredskap att ändra dem till affärs- eller kontorslokaler. Att planområdet anvisas främst för boende i stället för service, vilket bromsar upp intresset för att etablera närservice i området, kan ses som en negativ konsekvens. Å andra sidan har f.d. köpcentrumet stått tomt länge utan intresserade näringsutövare eller serviceproducenter. Dessutom kommer koncentrationen av när servicen till exempel till Sunnanvik och koncentrationen av handeln i vidare bemärkelse till exempel till Liselundsområdet att oundvikligen inverka på hur lockande planområdet och dess läge är för handel och övriga affärsverksamheter. De positiva konsekvenserna hör samman med att planändringen gör det möjligt att etablera affärsverksamhet som en del av flervåningshuskvarteret som byggs upp i området. De nya affärslokalerna kan som bäst locka ny affärsverksamhet som betjänar områdets invånare.

Planändringen bedöms ha positiva konsekvenser för sysselsättningen och företagsverksamheten i området, i synnerhet i det skede när planen ska genomföras.

Konsekvenser för samhällsekonomi

Planändringen bedöms ha positiva konsekvenser för samhällsekonomin. Planändringen ökar stadens fastighetsskatteinkomster och kommer som bäst att locka nya invånare till området till exempel från andra pendlingsområden. Invånarna ger staden skatteintäkter och serviceproducenterna inkomster.

Konsekvenser för trafik och parkering

Planändringen bedöms ha konsekvenser för ökningen i trafikvolymerna i och med att sammanlagt 5 675 vy-m² har anvisats i bygg rätt för flervåningshus. I planändringen har parkeringsmöjligheter anvisats kalkylmässigt för ca 57 personbilar i parkeringsområdena (p) i kvarter 16. Därtill har cykelparkering anvisats. Tomtinfart har anvisats från Björnvägen. Genom planändringen bedöms den växande fordonstrafiken ha vissa direkta konsekvenser för trafiksäkerheten, till exempel vid tomtinfarter och korsningar.

I och med detaljplaneändringen slopas det allmänna parkeringsområdet enligt gällande detaljplan, vilket bedöms påverka framför allt parkeringen för bostadshöghuset nordväst om planområdet, men även trafiken och parkeringen i Högbacken i ett större sammanhang. Det finns en del parkeringsplatser på gårdsområdena som hör till de befintliga höghusen, men dessutom kan man parkera längs Björnvägen. I planändringen anvisas parkering med täckta bilplatser endast för bruk av AK-kvartersområdet, varvid allmän parkering inte längre är möjlig inom planområdet.

Konsekvenser för levnadsförhållanden och sociala förhållanden

Planändringen kan som bäst ha positiva konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och de sociala förhållandena i och med att nybyggnad ersätter det gamla och tomma, delvis nedbrunna köpcentrumet. Planändringen förenhetligar stadsbilden och kompletterar bosättningen. Å andra sidan kan de som redan bor i området anse att en ökning i antalet invånare som motsvarar två flervåningshus är överdimensionerad i det generellt sett lugna och glest bebyggda, särpräglade bostadsområdet.

Planändringen kommer att förändra miljön och landskapet, vilket inte nödvändigtvis upplevs som enbart positivt bland de befintliga invånarna. Förändringarna i invånarnas vardagsmiljö och landskap kan ha en negativ inverkan på den allmänna upplevelsen av ett säkert och trivsamt område. I och med planändringen kommer antalet invånare och trafikmängderna att öka jämfört med tidigare, vilket kan bedömas ha direkta konsekvenser till exempel för trafiksäkerheten.

Planändringen bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för rekreation. Det tämligen snäva planområdet bedöms inte ha några särskilda värdefaktorer för rekreation, men i planområdet strävar man efter att för en ökad trivsel bevara trädbevuxna gröna områden i så hög utsträckning som möjligt samt anvisa planteringsfickor och delar av områden som ska planteras med träd och buskar.

I och med planändringen försvinner gång- och cykelvägen och genomfarten från Björnvägen till Strandlandsvägen. På samma gång blir till exempel avståndet från Björnvägen till busshållplatsen vid Strandlandsvägen något längre, eftersom man efter planändringen går till hållplatsen via Älgvägen.

Eventuella skuggningskonsekvenser av de nya byggnaderna i planområdet har illustrerats i bilaga 2.

Genom planändringen förbättras barnens boendeförhållanden genom att öka antalet gårdsområden som skyddas från buller samt genom att fastställa bostädernas genomsnittliga storlek och antalet gemensamma utrymmen. Barnens rörelsefrihet, fritidsaktiviteter och fritid underlättas av bostadsområdets goda tillgänglighet med lätt trafik och kollektivtrafik samt tillräckliga förvaringsutrymmen för fritidsutrustning.

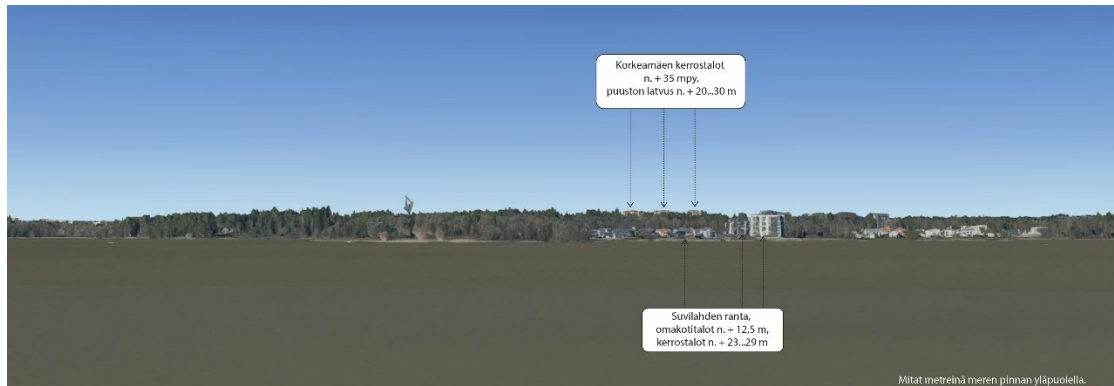
5.2.2 Konsekvenser för natur, naturmiljö och landskap

Konsekvenser för landskap

Planområdet ligger i södra delen av Högbackens bostadsområde i ett område som gränsar till Strandlandsvägen, Älgvägen och Björnvägen, på en mycket synlig plats i förhållande till riksväg 3 och de omgivande bostadsområdena. I näromgivningen kring planområdet finns höghus- och egnahemsområdena i Högbacken som byggts upp på 1950- och 1960-talet. Söder om riksvägen ligger Sunnanviks mångskiftande bostadsområde där bostadsmässan hölls 2008. Området har vuxit på senare år genom nybyggnad. I Sunnanvik finns det högre byggnader längs Teirgatan och Rävatan nära riksvägen. Planändringen förändrar landskapet när flervåningshusen med 7 respektive 8 våningar uppförs. Byggnaderna kommer att framträda i fjärrlandskapet längs riksvägen i båda riktningarna. Dessutom ligger planområdet något högre upp i terrängen jämfört med till exempel Sunnanvik på södra sidan av riksvägen.

Bakom den nya byggnaden med 7 våningar, på norra sidan av Björnvägen, finns det i dag flervåningshus med 7 våningar som har utsikt mot Södra Stadsfjärden. Den nya byggnaden med 7 våningar kommer att stå vinkelrätt mot byggnaderna på norra sidan av Björnvägen, vilka är något högre upp i terrängen jämfört med de nya byggnaderna i planområdet. För närvarande syns flervåningshusen med 7 våningar norr om Björnvägen samt trädbeståndet i planområdet

i fjärrlandskapet ända till Södra Stadsfjärden. I och med planändringen kommer förutom de befintliga elementen åtminstone den i detaljplaneändringen anvisade byggnaden med 8 våningar att synas i fjärrlandskapet mot havet.



Planområdet fotograferat från Södra Stadsfjärden. Bild: Helena Iltanen.

Landskapet förändras också i näromgivningen öster om Älgvägen, söder om riksvägen, norr om Björnvägen samt i vyerna som öppnar sig över planområdets västra sida. Man har strävat efter att mjuka upp landskapskonsekvenserna, anpassningen av byggandet till omgivningen samt kontrasten mellan nybyggena och det låga egnahemshusområdet vid Älgvägen genom att flytta bostadshöghusens byggnadsytor i sin helhet något mer västerut så att det blir tillräckligt med avstånd mellan Älgvägen och det åtta våningar höga bostadshöghuset, särskilt i syfte att undvika skuggning. Dessutom har ekonomibyggnadernas byggnadsytor omplacerats så att den ena ekonomibyggnaden ligger i riktning med Strandlandsvägen mellan två bostadshöghus byggnadsytor och den andra vid planområdets västra gräns i riktning mot kvartersgränsen för att mjuka upp de utsikter som öppnar sig över planområdet från höghuset nordväst om planområdet.

I planändringen strävar man efter att bevara så mycket som möjligt av det befintliga trädbeståndet, särskilt i planområdets sydvästra del där en del av området anvisats separat som ett område som ska bevaras skogbevuxet och i naturligt tillstånd. I planområdets mellersta del har dessutom anvisats en områdesdel som ska planteras med träd och buskar, och i de planteringsområden som gränsar till Strandlandsvägen, bortsett från bergsskärningen, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn. De täckta bilplatserna och ekonomibyggnaderna ska dessutom byggas med gröntak och metoden med grönkoefficienter ska tillämpas i planområdet. I planändringen ges dessutom bestämmelser om fasadmateriäl samt om beläggning på kör- och gångvägar. I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

Konsekvenser för natur och naturmiljö

Enligt naturinventeringen 2022 finns det inga med stöd av naturvårdslagen skyddade naturtyper inom planområdet. Inga tecken på flygekorrerier eller föröknings- och rastplatser för flygekorrar som avses i 78 § i naturvårdslagen (9/2023) har påträffats. De ändringar som sker i markanvändningen inom planeringsområdet bedöms inte ha några skadliga konsekvenser för eventuella stråk som flygekorrar skulle kunna använda.

Planområdet ligger inte inom ett grundvattenområde. I planområdet är sannolikheten för förekomster av sura sulfatjordar mycket liten.

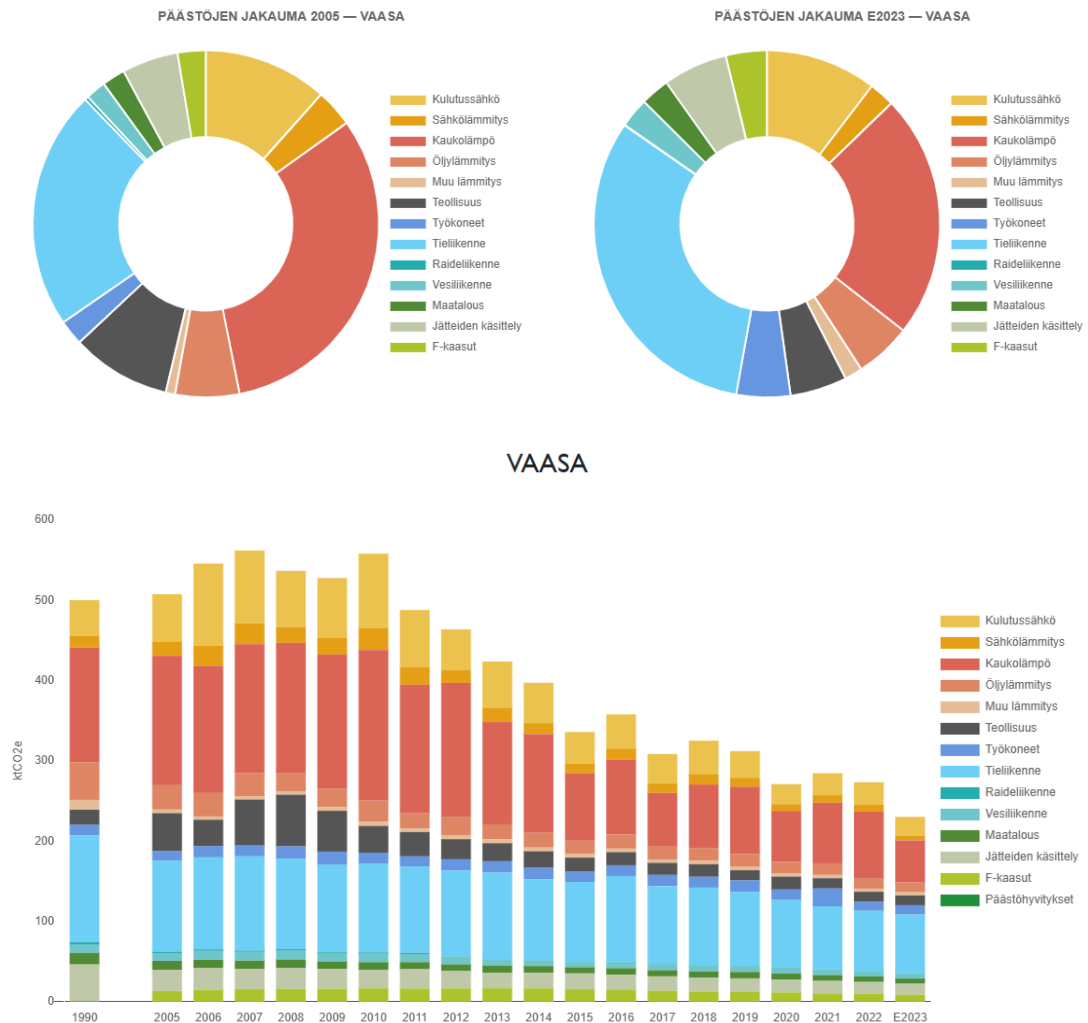
På grund av planändringen blir man tvungen att avlägsna träd och växter samt behandla terrängen och marken i planområdet. För att trivselen och grönskan ska bevaras anvisas i planändringen en separat områdesdel som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd samt områdesdelar som ska planteras med träd och buskar. Dessutom ska ekonomibyggnaderna och de täckta bilplatserna byggas med gröntak. Med hjälp av metoden med grönkoefficienter säkerställs att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten. I kvartersområdena rekommenderas konstruktioner som fördröjer och filtrerar dagvatten, särskilt under byggnadstiden. Dagvatten från fastigheterna ska ledas bort till dagvattenkonstruktionerna i gatuområdena så att underliggande konstruktioner inte utsätts för skador av högvattenflöden.

5.2.3 Konsekvenser för klimatet

EU har förbundit sig att före 2030 minska sina växthusgasutsläpp med minst 55 % från 1990 års nivå. Förpliktelserna och de politiska besluten enligt Europeiska unionens klimat- och energilagstiftning binder även Finland. Finlands mål för kolneutralitet innebär att växthusgasutsläppen och nettosänkan ska vara på samma nivå 2035 och därefter ska nettosänkan vara större än utsläppen. Nätverket av föregångare i att dämpa klimatförändringen HINKU, som grundades 2008, omfattar redan över 80 kommuner samt 5 landskap med målet att minska utsläppen med 80 % fram till 2030 jämfört med 2007 års nivå. Vasa stad är med i HINKU-nätverket.

Planens klimatkonsekvenser hör framför allt samman med utsläppen från byggandet och den ökande personbilstrafiken, den energiförbrukning som orsakas av boende och uppvärmning samt minskningen i kolsänkorna när träd avlägsnas från planområdet. Enligt arbets- och näringsministeriets publikation om den nationella klimat- och energistrategin (*Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiasstrategia*) orsakar byggnader och byggandet, granskat från konsumtionssidan, ungefär en tredjedel av utsläppen av växthusgaser i Finland. En del av dessa utsläpp uppstår inom utsläppshandelssektorn (bl.a. energi och vissa byggkomponenter) och en del inom borgefördelningssektorn (bl.a. merparten av byggkomponenterna och utsläpp från transport, arbetsmaskiner samt hantering och beredning av bygg- och rivningsavfall för återvinning). En viktig åtgärd med tanke på det befintliga byggnadsbeståndets koldioxidutsläpp under hela livscykeln är att förbättra energieffektiviteten, medan en betydande del av livscykelutsläppen i nya energieffektiva byggnader härrör från tillverkningen av byggnadsmaterialen. Enligt Finlands miljöcentrals tjänst *Kolneutralt Finland – VHG-utsläpp i kommuner och regioner* uppgick de totala utsläppen i Vasa 2023 enligt förhandsuppgifterna (E2023) till sammanlagt 230,3 ktCO₂, då siffran för samtliga kommuner i Finland var 27 908,9 ktCO₂. I Vasa var utsläppen per capita enligt förhandsuppgifterna 3,3 tCO₂ år 2023. Förändringen i totala utsläpp mellan 2005 och 2023 var -55 % i Vasa och -59 % per capita.

Den klart största delen av utsläppen kommer från uppvärmning, trafik och förbrukningsspel.



Utvecklingen av de totala utsläppen i Vasa 2005–2022. Kommunernas och regionernas VHG-utsläpp (kolneutraltfinland.fi, Finlands miljöcentral)

Det är realistiskt att bedöma att planändringen ökar personbilstrafiken, även om det finns en kollektivtrafikförbindelse från planområdet till exempelvis Vasa centrum. Nybyggnaden kommer att förutsätta att träd fälls och att växtlighet avlägsnas från byggplatsen, vilket har direkta konsekvenser för kolbindningen och kolsänkans omfattning. Man känner dock inte till att det inom planområdet skulle finnas särskilda naturvärden eller arter som bör skyddas och därför borde tas i beaktande i planändringen. I planändringen anvisas en separat områdesdel som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd samt områdesdelar som ska planteras med träd och buskar. Dessutom ska ekonomibyggnaderna och de täckta bilplatserna byggas med grön-tak. Med hjälp av metoden med grönkoefficienter säkerställs att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten.

5.2.4 Konsekvenser för samhället

Detaljplaneändringen förväntas medföra vissa intäkter för staden. Vasa stad äger ca 50 % av den mark som planläggs. Staden kan antas få inkomst av både kommande tomtförsäljning och

genom det markanvändningsavtal som ska ingås med Lakea till följd av att värdet på marken höjs. Några större satsningar på att bygga ny infrastruktur till område behöver inte göras.

5.3 Störningsfaktorer i omgivningen

Man känner inte till att det inom eller i omedelbar närhet av planområdet utöver trafikbullret skulle finnas andra särskilda miljöstörningar eller andra olägenheter.

Ljudnivån inuti bostadsutrymmen ska uppfylla riktvärdena under dagen 35 dB(A) och nattetid 30 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. En beteckning på plankartan visar vilken sida av byggnadsytan där byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara ljudisolerade mot trafikbuller minst enligt det värde som anvisas på plankartan (dBA).

Ljudnivån i vistelseområden utomhus utanför bostäderna ska uppfylla riktvärdena under dagen 55 dB(A) och nattetid 50 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. För att riktvärdena inte ska överskridas bör vistelseområdena på gården placeras i skydd mot trafikbullret. Skyddet bör vidare effektiviseras med bullerstaket. Höjden på bullerstaket ska vara minst 2,5 m. Bullerstaket ska anpassas till det övriga byggandet och byggnaderna i området så att det uppkommer en enhetlig och harmonisk helhet.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Plankartan och planbestämmelserna bifogas beskrivningen i storlek A4.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av planområdet kan inledas genast när detaljplanen och den tomtindelning som ska godkännas i anslutning till detaljplanen har vunnit laga kraft.

Nosto Consulting Oy har utarbetat plankartan i planutkastskedet.

Plankartan för planförslagsskedet och godkännandeskedet har tagits fram av staden med Locus-systemet.

Planbeskrivningen har utarbetats av Nosto Consulting Oy.

Vasa stad

Planläggning

20.05.2025

Bilagor till planbeskrivningen:

BILAGA 1. Detaljplan och planbestämmelser

BILAGA 2. Illustrationer

BILAGA 3. Program för deltagande och bedömning 20.05.2025

BILAGA 4. Uppföljningsblankett för detaljplanen

BILAGA 5. Tomtindelningsskarta



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
25. kaupunginosa
kortteli 16
sekä liikennealue

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 25
kvarter 16
samt trafikområde



Nosto Consulting Oy
Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins YKS 742

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

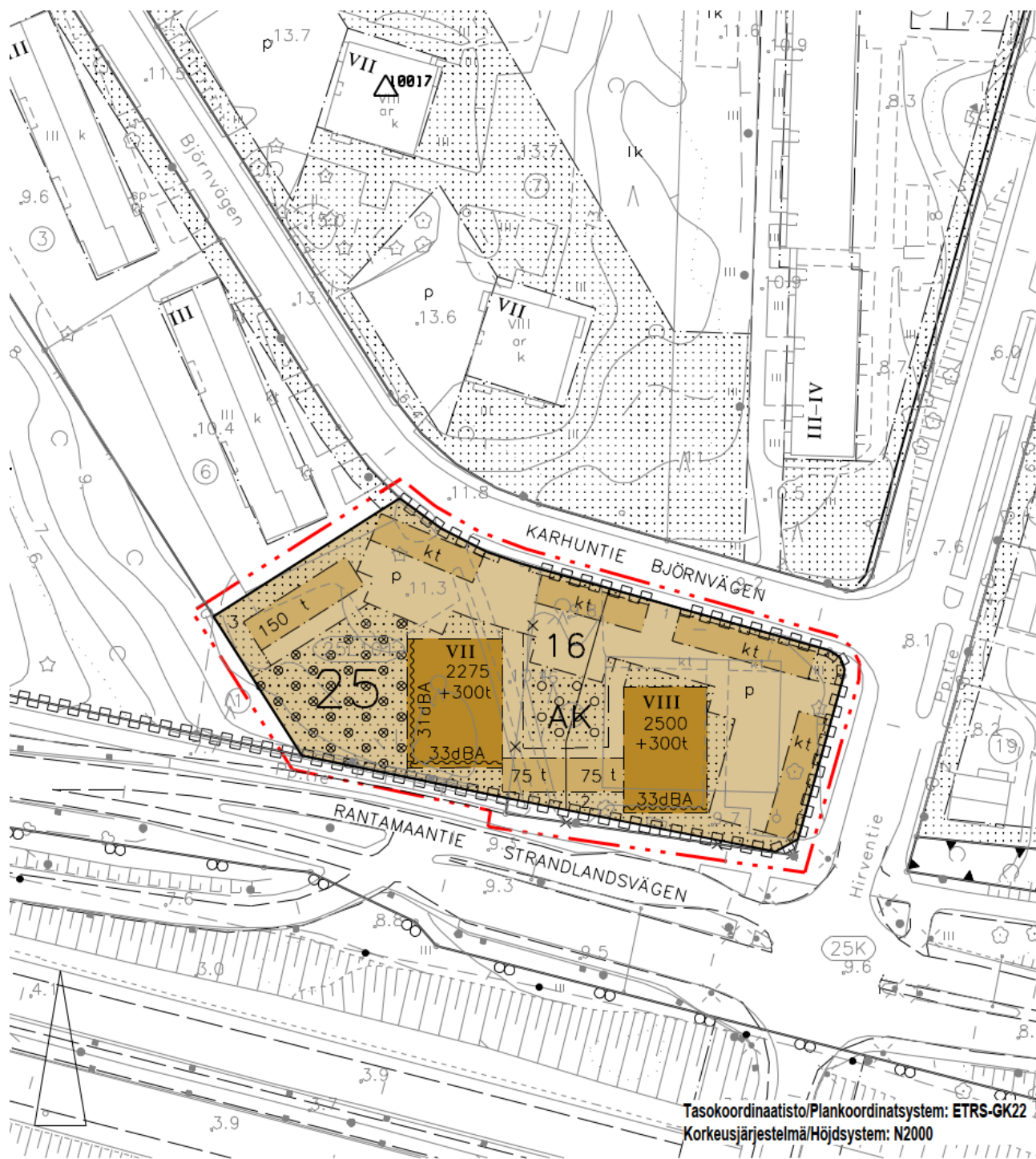
Vireilletulo / Aktuell 17.01.2023
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 17.01.2023
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 17.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 28.05.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

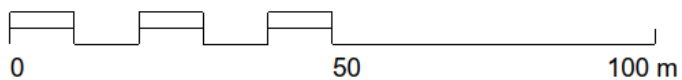
Kaava Stadsplan nr	1130
Mittakaava Skala	1/1000
Laatinut Uppgjord av	kons/ EKa
Piirtänyt Ritad av	BVi
Pvm Datum	20.5.2025

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



20.5.2025



Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa
Vasa
13.12.2022

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Perttu Linjama
Perttu Linjama

20.5.2025



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asuntoihin liittyviä lasiseinäisiä parvekkeita, kuitenkin enintään 8 m²/asunto.

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä ja yhteisessä käytössä oleviin tiloihin (sauna-, askartelu- ja kerhotilat tms.) sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² ja asunnoista vähintään 25% tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).

Asuinhuonekohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto

3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

AK-korttelialueella on ulkoiluvälinevarastotilaa varattava vähintään 2,5 m²/asunto ja yhteistilaa (esim. saunatila, pesula, pyöränhuolto/korjaustila, kerhotila) yhteensä vähintään 2 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m²/asunto. Tarvittaessa tontikohtaisen mitoituksen toteuttamiseen voi hyödyntää yhteisjärjestelysopimusta.

Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä.

Korttelin 16 tontti 2:

Korttelin 16 tontilla 2 saa rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvia varasto- ja yhteistiloja käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Rakennuksen 1. kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Rantamaantiehen rajoituville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita, pois lukien tontin 3 rajalla oleva kallioleikkauksen alue.

Kvartersområde för bostadsvåningshus.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får bostäderna förses med balkonger med glasväggar, dock högst 8 m²/bostad.

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till de boendes förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrums i anslutning till bostäderna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m² och minst 25 % av bostäderna ska vara familjebostäder (med minst två sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme inte medräknat, vara minst följande:

för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad

för bostäder med 3h+k och större 3,0 m²/bostad

I AK-kvartersområdet ska för förråd för friluftssredskap reserveras minst 2,5 m²/bostad och för gemensamma utrymmen (t.ex. bastuutrymmen, tvättstuga, cykelservice/-reparation, klubbtrum) sammanlagt 2 % av byggrätten. För ändamålsenliga och trivsamma lekområden, vistelseområden och planterade områden ska minst 10 m²/bostad reserveras i gårdsområdet. Vid behov kan ett samregleringsavtal tillämpas för att genomföra tomtspecifik dimensionering.

I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

Renmurat tegel ska vara huvudmaterial på fasaden.

Kvarter 16, tomt 2:

på tomt 2 i kvarter 16 får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i första våningen användas till affärs- och kontorslokaler.

Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

På de områden mot Strandlandsvägen som ska planteras, bortsett från bergsskärningen på gränsen till tomt 3, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

25

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

16

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

RANTAMAANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

150

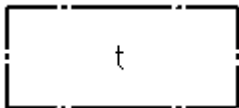
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

2275+300t

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yhteistiloihin tms. varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta om ska reserveras för förrådsutrymmen på markplan utanför bostäderna som betjänar boendet, de boendes gemensamma lokaler etc.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanpäällisiä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. Rakennukset tulee rakentaa viherkattoisina.

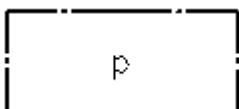
Byggnadsyta där förrådsutrymmen på markplan utanför bostäderna som betjänar boendet, de boendes gemensamma lokaler osv. får placeras. Byggnaderna ska uppföras med gröntak.



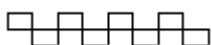
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



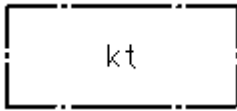
Katu.
Gata.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



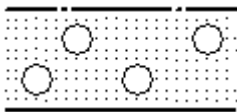
Rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksen. Katoksen yhtenäinen seinälinja saa olla enimmillään 20 metriä ja katoksen osat tulee erottaa toisistaan istutuksin. Katokset tulee rakentaa viherkattoisina.

Byggnadsyta där täckta bilplatser får placeras. Täckt parkering får ha en sammanhängande vägglinje på högst 20 meter och delar av den ska avskiljas från varandra med planteringar. Täckta bilplatser ska byggas med gröntak.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään kaavakartalla esitetyn lukuarvon mukainen (dBA).

Beteckningen visar den sida av byggnadsytan där den totala isoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst enligt det värde (dBA) som anges på plankartan.



Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.
Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.
Alueelle saa sijoittaa meluidan.

Del av område som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd.
Ett bullerstaket får placeras i området.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 ap/85 k-m²
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoitaa polkupyörän perävaunuille, erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkovälinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille.
- Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 k-m² liikehuoneistoala

Asuintilojen sisä-äänitason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 35 dB(A) ja yöaikaan 30 dB(A).

Asuintilojen oleskelupiha-alueilla melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A). Melutason ohjearvojen täyttymiseksi oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan liikenteen melulta ja suojausta tulee tehostaa meluaidoilla. Meluaidan korkeus tulee olla vähintään 2,5 metriä maanpinnasta. Meluaidat tulee sovittaa yhteen alueen muun rakentamisen ja rakennusten kanssa siten, että muodostuu ehyt ja harmoninen kokonaisuus.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintiin tai leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.
Piha-alueilla olevat avokalliot tulee säilyttää. Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Ajoväylät tulee asfaltoida ja autopaikat päällystää nurmikivellä. Asfaltointi ei saa jatkaa rakennusten seinään kiinni.

Piha-alueiden kulkuväylät tulee laatoittaa tai käyttää kiveystä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot).

Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtminstone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 cp/25 m² vy, varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för friluftsansordning. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy affärsyta

Ljudnivån inuti bostadsutrymmen ska uppfylla riktvärdena under dagen 35 dB(A) och nattetid 30 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. Kravet på ljudisolering (ljudnivåskillnad) på fasaderna är minst 30 dB(A).

Bullernivån i vistelseområden utomhus utanför bostäderna ska uppfylla riktvärdena under dagen 55 dB(A) och nattetid 50 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. För att riktvärdena inte ska överskridas bör vistelseområdena på gården placeras i skydd av byggnadsmassan mot trafikbuller och skyddet bör effektiviseras med bullerstaket. Bullerstaket ska vara minst 2,5 meter högt från markytan. Bullerstaket ska anpassas till det övriga byggandet och byggnaderna i området så att det uppkommer en enhetlig och harmonisk helhet.

Obebyggda delar av tomten som inte används som gångar, parkering eller lek- eller vistelseområden ska planteras.

De kala klipporna i gårdsområdena ska bevaras. Parkeringsområden ska delas upp med träd- och buskplanteringar.

Körvägar ska asfalteras och bilplatserna beläggas med gräsarmering. Asfalteringen får inte sträcka sig ut ända till byggnadernas väggar.

Gångarna i gårdsområdena ska plattläggas eller stenläggas.

Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan konstruktioner som tjänar teknisk försörjning (som transformatorer) placeras i kvartersområdena.

I kvartersområdena rekommenderas konstruktioner som fördröjer och filtrerar dagvatten, särskilt under byggnadstiden.

Dagvatten från fastigheterna ska ledas bort till dagvattenkonstruktionerna i gatuområdena så att underliggande konstruktioner inte utsätts för skador av högvattenflöden. En utredning om bortledning och behandling av dagvatten ska läggas fram i samband med ansökan om bygglov.

Metoden med grönkoefficienter ska tillämpas i området. Metoden säkerställer att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten.

En separat bindande tomtindelning ska fastställas för tomterna i detaljplaneområdet.



meluntorjunnan rakenteiden liittyminen
rakennuksiin tarkentuu rakennussuunnitelmissa

- asuntoja yht. 75 (kpa 50 m²)
- pihat, vaatimus 750 m²
toteutuu vähintään 750 m²
- autopaikat, vaatimus 1 ap /85 kem²: 57 ap
toteutuu pihalla 57 ap + (+ mahdolliset autotallipaikat)
- tonntien pinta-ala yht. n. 4850 m²





Karhentie - kuvakulma 1
Börnvägen - bild 1

20.5.2025



Karhuntie - kuvakulma 2
Börnvägen - bild 2



Karhuntie – kuvakulma 3
Börnvägen – bild 3

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 4
Börnvägen – bild 4



Karhuntie - kuvakulma 5
Börnvägen - bild 5
Hirventie - Älgvägen

20.5.2025



Karhuntie - kuvakulma 6
Börnvägen - bild 6
Karhuntie - Björnvägen

20.5.2025



Karhentie - kuvakulma 7
Börnvägen - bild 7
Rantamaantie - Strandlandsvägen

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 8
Börnvägen – bild 8
Rantamaantie – Strandlandsvägen

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 9
Börnvägen – bild 9
Suvilahden silta – bron till Sunnanvik

20.5.2025



Karhentie – kuvakulma 10
Börnvägen – bild 10
Hirventie – Älgvägen 2

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 11
Börnvägen – bild 11
Hirventie – Älgvägen 4

20.5.2025



Karhuntie - kuvakulma 12
Börnvägen - bild 12
Karhuntie - Börnvägen 4-6

20.5.2025



Karhuntie - kuvakulma 13
Börnvägen - bild 13
Valtatie 3 - Riksväg 3

20.5.2025



Karhuntie – kuvakulma 14
Börnvägen – bild 14
Valtatie 3 – Riksväg 3

20.5.2025

Karhuntie, varjotutkielma
Björnvägen, skuggstudie
20.05.2025



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 9.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 12.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 15.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 18.00



Karhuntie – Björnvägen, 15.3. klo 21.00

Karhentie, varjotutkielma
Björnvägen, skuggstudie
20.05.2025



Karhentie – Björnvägen, 15.6. klo 9.00



Karhentie – Björnvägen, 15.6. klo 12.00



Karhentie – Björnvägen, 15.6. klo 15.00



Karhentie – Björnvägen, 15.6. klo 18.00



Karhentie – Björnvägen, 15.6. klo 21.00

Karhentie, varjotutkielma
Björnvägen, skuggstudie
20.05.2025



Karhentie – Björnvägen, 15.9. klo 9.00



Karhentie – Björnvägen, 15.9. klo 12.00



Karhentie – Björnvägen, 15.9. klo 15.00



Karhentie – Björnvägen, 15.9. klo 18.00



Karhentie – Björnvägen, 15.9. klo 21.00



Detaljplan nr 1130

Björnvägen

DETALJPLANEÄNDRING OCH TOMTINDELNING

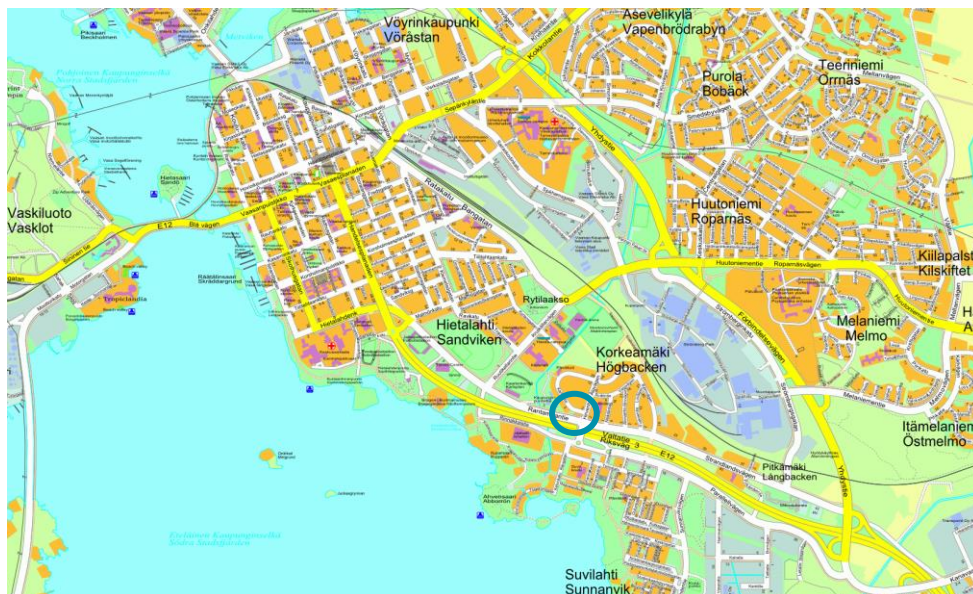
Program för deltagande och bedömning

20.5.2025

Av programmet för deltagande och bedömning (PDB) framgår varför det utarbetas en plan, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. En uppdaterad version av PDB finns alltid tillgänglig på planprojektets webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1130

Planeringsobjekt

Objektet som detaljplanläggningen berör är på Högbackens bostadsområde i stadsdel 25 kvarter 16 samt det intilliggande allmänna området 25-9906-101. Området som ska planläggas är beläget i början av Björnvägen invid korsningsområdet på Högbacken. På området finns tomten (2582 m²) för köpcentret som har upphört med sin verksamhet och bredvid ett område som har planlagts för parkering (2364 m²), sammanlagt till ytan 4 946 m².



Planläggningsområdets läge



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130



Mål för planeringen

Avvikande från den gällande generalplanen för området är målet att detaljplanera ett kvartersområde som är reserverat för byggande av bostadshus.

För att möjliggöra byggandet som eftersträvas med detaljplanearbetet fästs i planändringen särskild uppmärksamhet vid placeringen av nybyggnaderna och att motverka trafikbuller från den närliggande motorvägen. Hur tillbyggande passar in i omkringliggande områden och i perspektivet som framträder sett från infartsleden till staden är också frågor som utvärderas i samband med planarbetet.



Inledd behandling

Planläggningsbeslutet för ändringen av detaljplan och av tomtindelningen har fattats genom stadsmiljönämndens beslut i samband med att planläggningsöversikten 2023 godkändes 30.11.2022.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

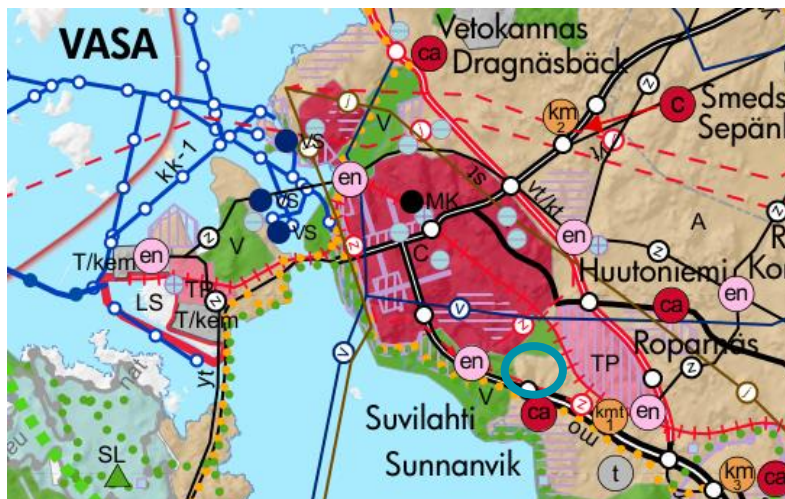
ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130



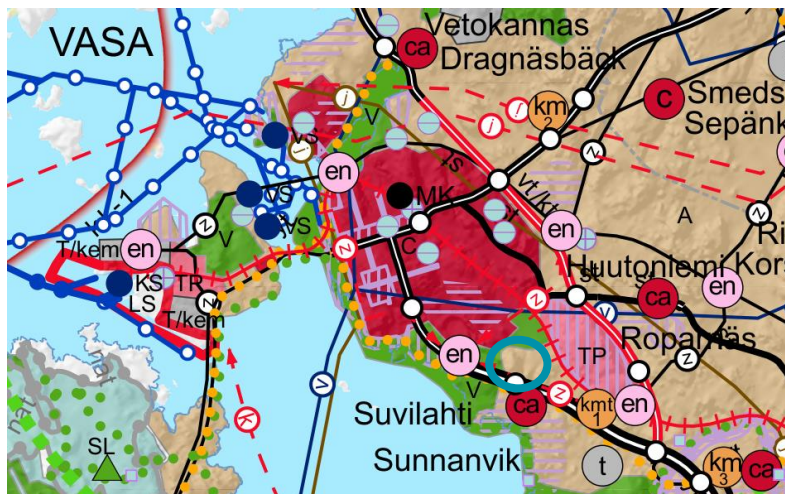
Plansituation

LANDSKAPSPLAN

På området har Österbottens landskapsplan 2040 trätt i kraft 11.9.2020, där området som ska planläggas finns på ett område för tätortsfunktioner (A) i Vasas stadsutvecklingszon (kk-1) samt Vasa-Seinäjäkis utvecklingszon. Invid riksvägen har ett förbindelsebehov för kraftledning (z) märkts ut.



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050

Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund godkände vid sitt möte den 7.4.2025 Österbottens landskapsplan 2050.

Planen, efter att den trätt i kraft, ersätter Österbottens landskapsplan 2040.

På Björnvägens planändringsområde är beteckningarna i förslaget till landskapsplan desamma som i landskapsplanen 2040.



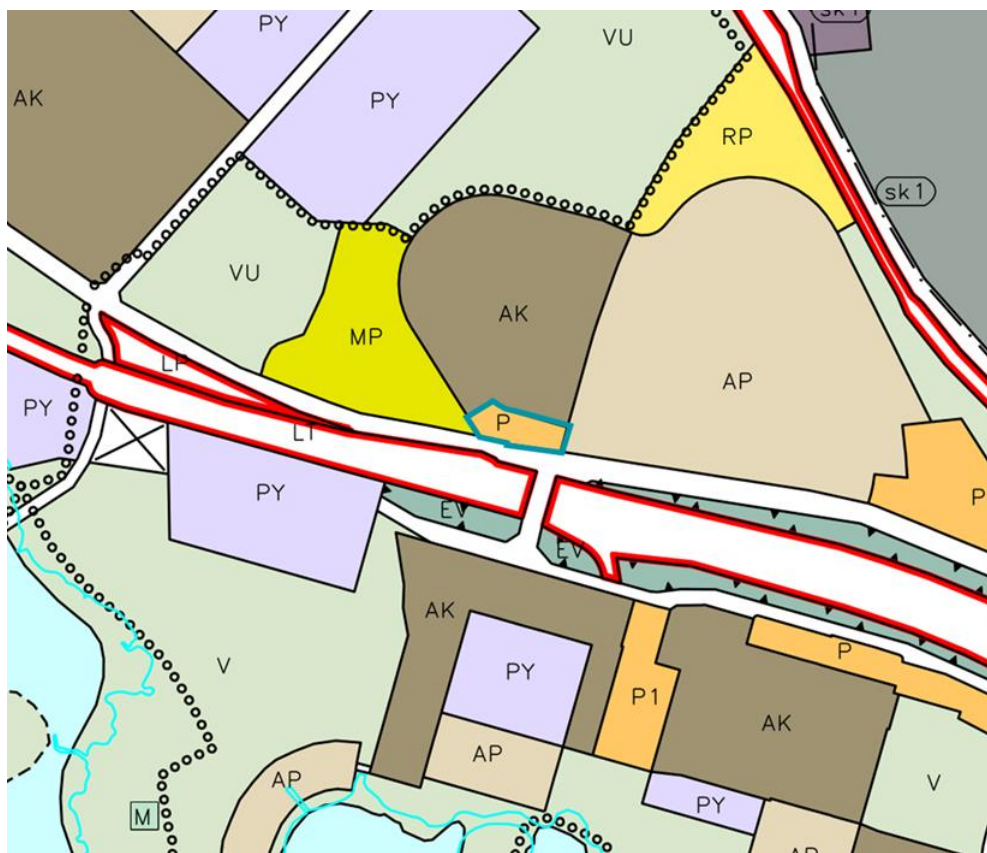
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130

GENERALPLAN

För området gäller generalplanen för Vasa 2030, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011. I den anvisas området som planläggs som område för service, handel och förvaltning (P). I generalplanen reserveras området i huvudsak för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.



Utdrag ur Vasa generalplan 2030

DETALJPLAN

På planområdet gäller två detaljplaner.

För fastighet 905-25-16-1 gäller detaljplan nr 346, som har fastställts av inrikesministeriet 17.4.1964. Enligt planen är fastighetens användningsändamål AL¹; tomt för affärsbyggnad, som tillåter en enligt minst E-klass, högst 2 våningar hög bostads- och affärsbyggnad samt en ekonomibyggnad enligt minst E-klass. Den bebyggda delen av tomten kan högst vara 1/5. Byggnaden måste placeras



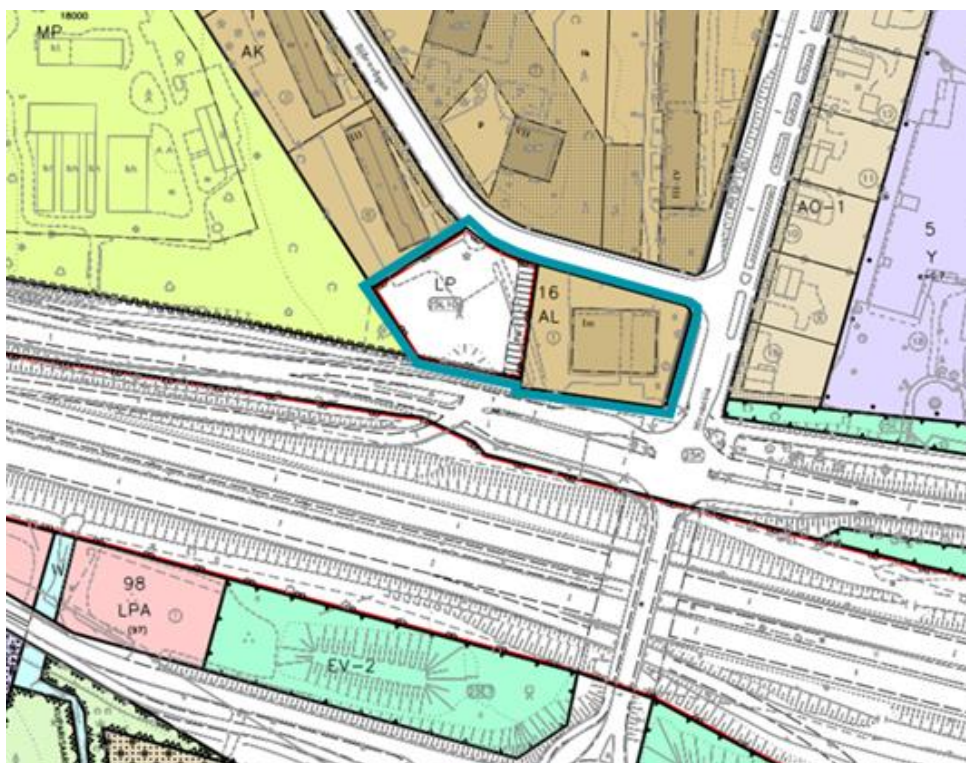
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130

minst 5 meter från gränsen till granntomten. Byggnadens placering godkänns av magistraten i staden. Taket får högst luta 30°. På tomten ska en bilplats per bostad reserveras och för ekonimibygnaderna en bilplats per 100 m² våningsyta, av detta ska minst 25 % reserveras som bilskydd och minst ett bilskydd.

För LP-området 905-25-9906-101 gäller detaljplan nr 724 som har fastställts i miljöministeriet 30.10.1988. Området har planlagts som allmänt parkeringsområde vars främre kant har anvisats för fotgängare och en del av området har reserverats för cyklister.



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna (detaljplanesammanställning), där avgränsningen av det område som ska planläggas anges.

Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas bland annat följande utredningar och planer:

- Naturkartläggning av Högbacken. Planläggningen 2022
- Buller- och vibrationsutredning. Sitowise 2023 och 2025

Ytterligare utredningar görs vid behov.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130



Markägoförhållanden	Tomten för det tidigare köpcentret är i privat ägo och det allmänna området ägs av Vasa stad.
Intressenter	Intressenter i planarbetet är: • Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer, företag och invånare. • Stadens sakkunnigmyndigheter: Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Koncernförvaltningen, Miljösektorn och Vasa Vatten. • Övriga myndigheter och samarbetsparter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens förbund, Österbottens polisinsättning, Österbottens museum, Försvarsmakten/Logistikenheten, Suomen erillisverkot och Suomen turvallisuusverkko, Vasa Elektriska Ab/Elnätsenheten, Vasa Elektriska Ab/Fjärrvärmeenheten, Elisa Abp, Telia Finland Oyj, Loihde Oyj, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagareförening rf, Vasa Företagare rf, Högbäckens invånarförening och Sunnanvik föreningen rf.
Konsekvensbedömning	För planändringens konsekvenser för omgivningen kommer att redogöras i beskrivningen i anslutning till planen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet: • konsekvenser för den byggda miljön • konsekvenser för naturen och naturmiljön • konsekvenser för människornas levnadsförhållanden • trafikmässiga konsekvenser
Myndighetssamarbete	Planläggningen genomförs i samarbete med representanter för olika sektorer. I planens samtliga tre kungörelseskeden begärs utlåtande av myndigheter och samarbetsparter i ärendet, såvida de själva inte uttrycker att det inte finns något behov att delta i upprättandet av planen i ett senare skede. Lagstadgade myndighetssamråd hålls vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.
Avtal	Ett avtal om inledandet av planläggningen, som godkändes i stadsstyrelsen 7.11.2022, har ingåtts med den som ansökt om planändringen. Detaljplaneändringarna i form av en projektplan kräver dessutom att ett markanvändningsavtal ingås mellan staden och markägaren.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

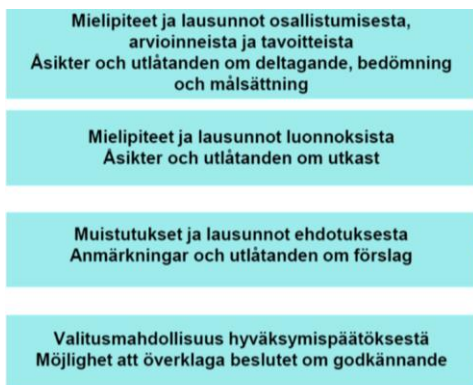
ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130



Ordnan­de av deltagande och växelverkan

Hur planläggningen framskrider:

Hur kan jag påverka?



Hur framskrider planen?



Program för deltagande och bedömning (Pdb) (MarkByggL 63 §, MarkByggF 30 §)

Att planläggningen inleds meddelas genom att detaljplanens program för deltagande och bedömning läggs fram. I planen som gjorts upp för planprocessen har information antecknats om planens utgångspunkter och utredningar, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter och ordnandet av växelverkan. Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov efter att planarbetet framskrider.

Det är möjligt att lämna in åsikter till planläggningen om de planerade förfarandena under de 14 dagar som programmet hålls framlagt. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev eller e-post, samt offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet och på webbplatsen <https://www.vaasa.fi/sv/info-om-vasa-och-regionen/utvecklande-vasa/stadsplanering/>).

Planutkast (MBL 62 §, MBF 30 §)

I detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet. Detaljplaneutkastet och eventuella alternativ till det hålls framlagda i 30 dagar på Ekgårdens servicepunkt (Teräsgränd 1) och stadens webbplats, och då kan man framföra åsikter om planen. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev eller e-post samt offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. Därtill ordnas ett växelverkansmöte, där intressenterna också har möjlighet att delta i beredningen av planen.

Eventuella åsikter om planutkastet ska tillställas inom utsatt tid till Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, besöksadress: Kyrko­esplanaden 26 A (brevlåda utanför vid entrén) eller per e-post [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130



Planförslag (MBL 65 §, MBF 27 §)

Efter att detaljplaneförslaget har färdigställts läggs det fram på beslut av Stadsmiljönämnden i 30 dagar på Ekgårdens servicepunkt (Teräsgränd 1) och på stadens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen.

Inom utsatt tid är det möjligt att anföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Intressenterna meddelas om det offentliga framläggandet per brev eller e-post samt offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

Eventuella anmärkningar på planförslaget tillställs skriftligen inom utsatt tid Vasa stads planläggning eller per e-postadressen [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

Godkännande av detaljplanen (MarkByggl 52 §)

Detaljplaneändringen godkänns av stadsfullmäktige på framställning av stadsstyrelsen.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan inlämnas till Vasa förvaltningsdomstol (MarkByggl 188 §).

Tidtabell

Detaljplanläggningen inleddes i början av år 2023 och det nya målet är en lagakraftvunnen detaljplan under 2025.

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1130

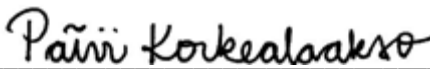
Kontaktuppgifter

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso, tfn 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vaasa.fi

Planerare Eija Kangas, tfn 0400 961 090
eija.kangas@vaasa.fi

Planläggningens kansli, tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi
Kyrkoessplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vasa

Underskrift


Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Lag om områdesanvändning: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1130 Björnvägen
Program för deltagande och bedömning 20.5.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1130

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun

Planens namn

Datum för godkännande

Godkännare

Godkänd enligt paragraf

Genererad plankod

Planområdets areal [ha]

Areal för underjordiska utrymmen [ha]

905 Vasa

Björnväg

0,4946

Datum för ifyllning

Förslagsdatum

Dat. för meddel. om anh.gör.

Kommunens plankod

Ny detaljplaneareal [ha]

Detaljplaneändringens areal [ha]

16.04.2024

17.01.2023

1130

0,4946

Stranddetaljplan

Byggplatser [antal]

Fritidsbost.byggpl. [antal]

Strandlinjens längd [km]

Med egen strand

Med egen strand

Utan egen strand

Utan egen strand

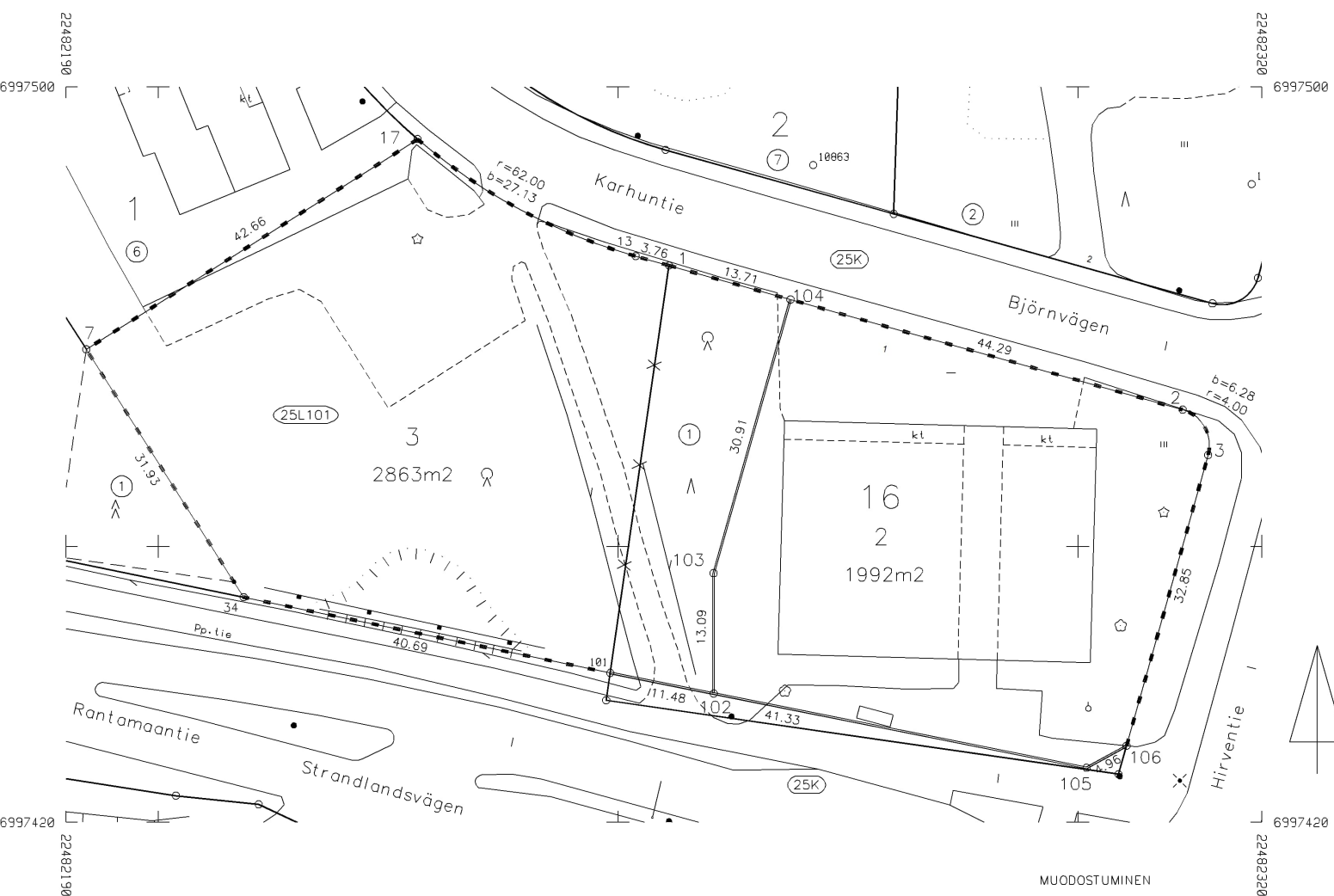
Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploaterings-tal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	0,4946	100,0	5675	1,15	0,0000	5319
A sammanlagt	0,4856	98,2	5675	1,17	0,2274	5319
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0090	1,8			-0,2274	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4946	100,0	5675	1,15	0,0000	5319
A sammanlagt	0,4856	98,2	5675	1,17	0,2274	5319
AK	0,4856	100,0	5675	1,17	0,4856	5675
AL					-0,2582	-356
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0090	1,8			-0,2274	
Gator	0,0090	100,0			0,0090	
LP					-0,2364	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						



KOORDINAATTILUETTELO		KOORDINATFÖRTECKNING		
Tasokoordinaatisto/Plankordinatsystem: ETRS-GK22				
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000				
Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6997480.569	22482255.528	0.000	
2	6997464.892	22482311.369	0.000	
3	6997459.959	22482314.139	0.000	
7	6997471.453	22482192.172	0.000	
13	6997481.585	22482251.906	0.000	
17	6997494.313	22482228.189	0.000	
34	6997444.494	22482209.282	0.000	
101	6997436.261	22482249.129	0.000	
102	6997434.018	22482260.384	0.000	
103	6997447.109	22482260.374	0.000	
104	6997476.864	22482268.727	0.000	
105	6997425.942	22482300.913	0.000	
106	6997428.329	22482305.259	0.000	

MUODOSTUMINEN					
KIIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIIINTEISTÖ	M-ALA	KIIINTEISTÖN NIMI
905-25-16-2	1992	1992	905-25-16-1		
905-25-16-3	2863	500	905-25-16-1		
		2363	905-25-9906-101		

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING		1:500	VAASA-VASA		
ASEMAKAAVA STADSPÄN		905:1130		VAHVISTETTU FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTADELAR	24214
EDELINEN TONTTIJAKO FÖREGÄENDE TOMTINDELNING		500		/ 7.7.1965		TJNRO TINR	9053190
LASK RÄKN.	BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR <i>Benjamin Tulonen</i> Benjamin Tulonen				KAUP.OSA STADSDDEL	25
PIIRT. RITARE	OO					KORTTELI KVARTER	16
TARK. GRÄNSK.	BTu					TONTIT TOMTERNA	2,3
30.04.2025						MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS	25-9906-101, 25-16-1
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE							