

V A A S A .
V A S A .



DETALJPLANEBESKRIVNING

FÖRSLAGSSKEDE 2025

INNOHUSETS KVARTER

DETALJPLAN NR 1108

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 15
kvarter 5, torg- och gatuområden
Universitetsstranden 11–3

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Innohusets kvartersområde, detaljplaneändring, nr 1108
Stadsdel 15 kvarter 5, torg- och gatuområden i Vasa (905)

Planen är utarbetad av

planläggningsarkitekt Janina Kumpula och planassistent Outi Jalava.
janina.kumpula@vasa.fi outi.jalava@vasa.fi
040 846 7202 0401705609

Behandling

Stadsstyrelsens planeringssektion	29.9.2020
Meddelande om anhängiggörande och PDB framlagt	28.10.2020
Planeringschefens myndighetsbeslut, utkastskede	29.4.2022
Stadsmiljönämnden, förslagsskede	18.6.2025
Stadsstyrelsen	x.x.2025
Stadsfullmäktige	x.x.2025

1.2 Planområdets läge

Det ca 1,70 ha stora detaljplaneområdet är beläget på adressen Universitetsstranden 1–3, vilket finns på ett ca 1,1 kilometers avstånd från Vasa torg i nordvästlig riktning. Detaljplaneändringsområdet Innohusets kvarter gränsar i nordost till Wolffskavägen, i sydost till Metviken, i sydväst till Norra Stadsfjärdens vattenområde och i nordväst till Universitetsstrandens gatuområde.



Bild 1. Detaljplanläggningsområdets läge på adresskartan och på flygbilden.

1.3 Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen av Innohusets kvarter är att möjliggöra och främja den vision som har skapats för området, att förverkliga Brändö vetenskapspark på ett tydligare sätt än i den nuvarande planen. Visionen har skapats utifrån idétävlingar för området samt andra undersökningar.

Enligt Vasas vision bör verksamheten i planläggningsområdet stöda energihuvudstaden, och därför har man för området genom en noggrann gallring försökt hitta innovativa aktörer inom energibranschen. Att vara energihuvudstad innebär enligt visionen även att skapa innovationer, vilket innebär att forskningsverksamhet är sammanlänkad till området och att områdets läroanstalter är delaktiga. Därför vill man i området ha kontor, laboratorier, utbildnings- och forskningslokaler, affär- samt samlingslokaler.

Syftet med den detaljplan som görs upp bör alltså på ett tydligare sätt motsvara det användningsändamål som har angetts i visionen för området. I den gällande detaljplanen är områdets användningsändamål kvartersområde för servicebyggnader P, vilket enligt de nuvarande definitionerna för beteckningen inte motsvarar stadens vision för området.

Den yttersta orsaken till att inleda planändringen är en önskan om att byggrätten ökas. Staden och aktören har ingått ett intentionsavtal om detta. Avsikten är att genomföra planändringen så lätt som möjligt och öka byggrätten med högst 20 %.

Syftet med planen är också att ändra tomtindelningen till att motsvara den faktiska situationen, dvs. de ändrade gränserna till följd av att området har bebyggts.



Bild 2. Flygbild och fastighetsgränserna i nuläget.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3 PLANENS SYFTE.....	3
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN.....	6
2 SAMMANDRAG	6
2.1 PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN	7
2.1.1 Inledande av detaljplaneändringen	7
2.1.2 Program för deltagande och bedömning (PDB)/hörande/växelvekan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §.....	7
2.1.3 Detaljplaneutkast/hörande/växelvekan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §:	7
2.1.4 Detaljplaneförslag/framläggande/utlåtanden MarkByggL 65 §, MarkByggF 27–28 §	7
2.1.5 Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 118 § 5 mom., kommunallagen 63 §.....	7
2.2 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	8
3 UTGÅNGSPUNKTER	9
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	9
3.1.1 Allmän beskrivning av området	9
3.1.2 Den byggda miljön.....	9
3.1.3 Naturmiljön.....	12
3.1.4 Markägoförhållanden	15
3.1.5 Faktorer som belastar planområdet	15
3.2 PLANERINGSSITUATION.....	16
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	16
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	16
Högre plannivåer.....	16
Detaljplan	18
Byggnadsordning.....	19
Tomtindelning och -register.....	19
Justering av baskartan	19
Byggförbud i området	19
Friluftsområdesplan	20
Undersökning av skadliga ämnen i Brändö bros närområde.....	21
3.2.2 De andra tidigare utredningarna beträffande området, bl.a. inventeringar:.....	22
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	24
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING	24
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	24
4.3.1 Intressenter.....	24
Planområdets intressenter	24
4.3.2 Intressenter och intressenternas påverkningsmöjligheter	25
Program för deltagande och bedömning.....	25
Hörande i beredningsskedet.....	25
Offentligt framläggande.....	25

4.3.2 Myndighetssamarbete	25
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN	25
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer	25
Landskapsplan	25
Generalplan	26
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning.....	27
4.5 DETALJPLANELÖSNING.....	29
4.5.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet.....	29
Idén med planutkastet.....	29
Stadsbilden.....	31
Byggnader i planutkastområdet.....	31
Gårdsdäck i planutkastet	32
Förnybara energiformer i planutkastet	33
4.5.2 Övervägande efter utkastskedet	37
4.5.3 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet.....	40
4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet.....	40
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	41
5.1 PLANENS STRUKTUR.....	41
5.2 DIMENSIONERING	41
5.2.1 Områdets storlek.....	41
5.2.2 Areal enligt bruksändamål.....	41
5.2.3 Byggrätter samt byggnadernas tillåtna höjd som våningstal ochnockhöjd.....	41
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	41
5.3.1 Kvartersområden	41
KTY-1: Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art	41
5.3.2 Övriga områden	42
Byggnadsyta för ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktions-mässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck	42
Öppen plats/torg.....	43
Pumpstationen på öppen plats/torg.....	43
Gatuområden.....	44
Byggnadsyta där samlingsutrymme får placeras (ko).....	44
Område för utevistelse (le)	44
Vattenområde (w).....	44
5.3.3 Allmänna bestämmelser	44
Parkering i kvartersområdet	44
Infrastrukturen i området	45
5.3 PLANENS KONSEKVENSER	45
5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	45
5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser	46
5.3.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	46
Naturen i området	46
Dagvatten	47
5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenserna.....	47
5.3.5 Sociala konsekvenser	47

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	48
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	48
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	48
BILAGOR.....	48

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Detaljplaneförslag 10.6.2025
- Bilaga 2. Illustrationer 10.6.2025
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning 10.6.2025
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett 27.5.2025



Bild 3. Vy över detaljplan ändringsområdet från Metvikens södra strand.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens olika skeden

2.1.1 Inledande av detaljplaneändringen

I stadsstyrelsen godkändes 2.12.2019 ett intentionsavtal om utvecklande av tomten mellan staden och arrendatorn av tomt 905-15-5-7 VP Facilities Oy Ab (*för det bolag KOy Smartgrid Vaasa som ska bildas*). I intentionsavtalet avtalas bl.a. om att inleda arbetet med en detaljplaneändring av området.

Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade 29.9.2020 inleda arbetet med en detaljplaneändring av Innohusets kvarter.

2.1.2 Program för deltagande och bedömning (PDB)/hörande/växelvekan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §

Inledandet av planläggningen meddelades och programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplaneändringen var offentligt framlagt på Planläggningen och på Planläggningens webbplats 28.10–12.11.2020. Under tiden för hörandet gavs fem utlåtanden.

Områdesavgränsningen justerades i början av år 2021 och planområdet utvidgades. Det uppdaterade PDB lade fram tillsammans med planutkastet.

2.1.3 Detaljplaneutkast/hörande/växelvekan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §:

Planutkastet och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt på Planläggningen och på Planläggningens webbplats och under 5.5-19.5.2022 var det möjligt att framföra sin åsikt om materialen. Under tiden för hörandet gavs 7 utlåtanden och två åsikter.

Ett officiellt ställningstagande gavs 31.1.2023 om planprojektet och dess genomförande, vilket förhindrade att planprojektet fördes vidare på normalt sätt. Planprojektet pausades under tiden för de förhandlingar som fördes mellan staden och universitetet.

Projektet kom ordentligt vidare efter förhandlingspauserna våren 2025.

2.1.4 Detaljplaneförslag/framläggande/utlåtanden MarkByggL 65 §, MarkByggF 27–28 §

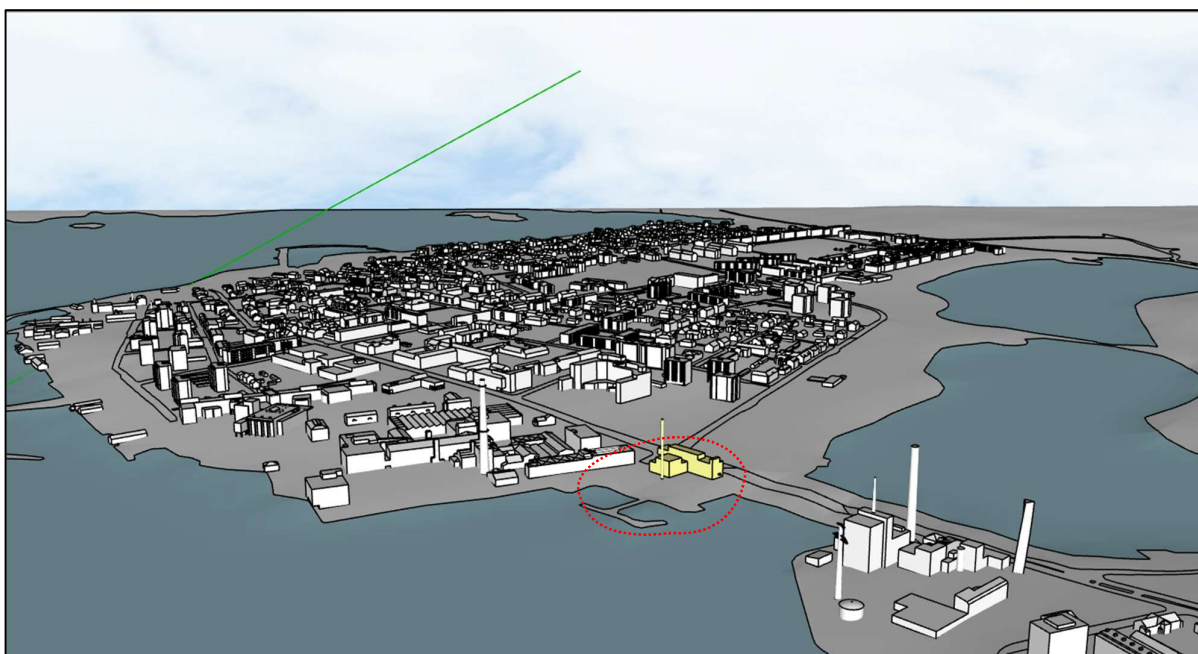
Förslaget till detaljplaneändring läggs fram offentligt under 30 dagar. Under denna tid är det möjligt att framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget inom utsatt tid.

2.1.5 Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 118 § 5 mom., kommunallagen 63 §

Målet är att Vasa stadsfullmäktige fastställer detaljplaneändringen av Innohusets kvarter år 2025.

2.2 Genomförandet av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att i området åstadkomma en till genomförandesättet mångsidig områdeshelhet utan betydande bullerolägenheter och landskapspåverkan, det här sker genom placering av funktioner och byggnadsmassor samt genom planbestämmelser. Genom planen strävar man efter att främja skapandet av en funktionellt och arkitektoniskt högklassig omgivning samt åstadkomma tydliga halvprivata, halvoffentliga och offentliga utomhusutrymmen. Parkeringen föreslås bli genomförd så att lösningarna inte markant försämrar trivselen i omgivningen. Avsikten är också att skapa förutsättningar för tillgängliga offentliga rum samt trygg nåbarhet till dem.



3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplanens ändringsområde har varit en del av kärnan i Vasas energi-kompetens, den vetenskapspark (*Vaasa Energy Business Innovation Center*) som är belägen i stadsdelen Brändö. Området är även en del bl.a. av det stadsbildsmässigt värdefulla och funktionellt viktigaste strandområdet i staden samt av utvidgningsområdet för stadskärnans strandpark.

Planområdet är beläget i södra kanten av stadsdelen Brändö, som ligger på norra sidan av Vasa centrum, först invid den bro som leder från centrum till Brändö. Brändö har cirka 5 700 invånare (år 2018). Det område som planläggs har aldrig haft någon bebyggelse. Den närmaste bebyggelsen finns på knappt 400 meters avstånd i två riktningar: norrut i stadsdelen Brändö och söderut i stadskärnan.

År 2016 inleddes den nuvarande markanvändningen och då uppfördes den första byggnaden i anslutning till vetenskapsparken i stället för de konstruktioner som hade rivits.

3.1.2 Den byggda miljön

Efter Vasa brand år 1852 utvecklades Brändö, som hamnat utanför det detaljplanlagda området, till ett betydande hamn-, industri- och arbetarbostadsområde. Brändö förenades med den nya stadskärnan genom den träbro över Metviken som färdigställdes år 1857. Nordväst om bron byggdes på 1860-talet områdets mest betydande industrianläggning, nämligen Vasa bomullsfabrik. Utöver fabriksfastigheten lät bolaget bygga egna hamnkajer, lagerområden samt bostadskvarter för fabriken arbetare och direktörer på stranden i Brändö.

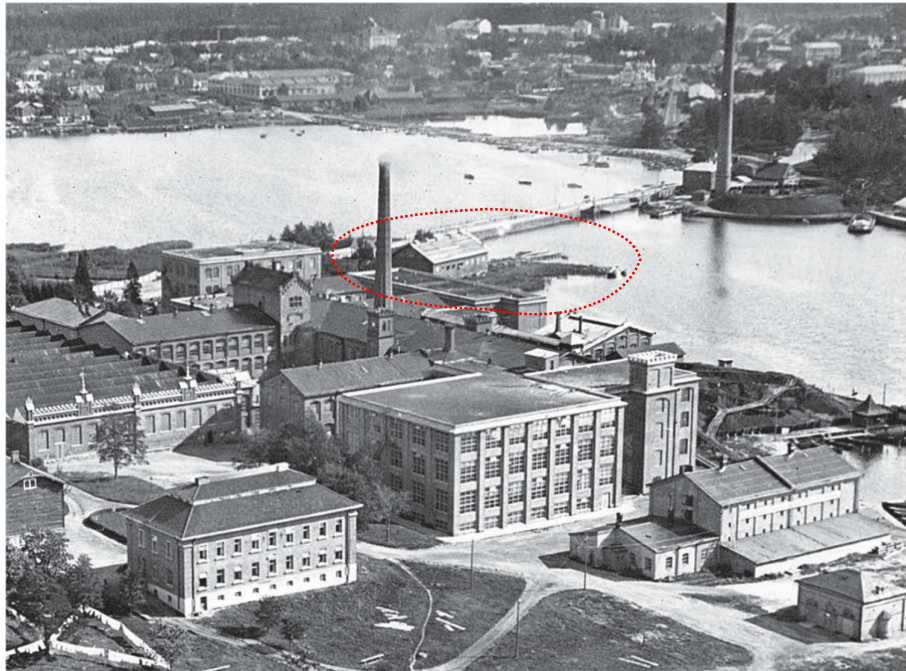


Bild 4. Flygbild av området från 1930-talet. Vasa elektriska till höger på bilden (Österbottens museum).

Bild 5. Brändö strand på en snedflygbild. Planområdet avgränsat. Bakom området syns Finlaysons fabrik.



Planområdet invid Brändö bro har enligt en utredning uppstått etappvis som en följd av markfyllningar som gjorts alltsedan slutet av 1800-talet. I östra hörnet av området fanns ursprungligen en liten ö, där små byggnader hade märkts ut på kartor redan i början av 1800-talet. Den träbro som förenade Brändö med Vasa stad byggdes så att den utgick från mitten av ön. Bron förseddes med ett bryggdäck som kunde rullas åt sidan för fartygstrafiken. På 1890-talet fick bron kullerstensbeläggning. Som en följd av fyllningarna växte ön ihop med Brändö före sekelskiftet. I mitten av ön uppfördes år 1905 ett stort båtskjul av trä. Byggnadens stomme bevarades till största delen i sitt ursprungliga skick under en lång tid, men fasaderna har ändrats grundligt.

Bild 6. Flygbild av området av år 2011



På planområdet har under årens lopp funnits småskaliga industri-, verkstads- och lagerbyggnader av trä, kalksandstegel och plåt. Den sista byggnaden med anknäring till båtar – en större hall av plåt – byggdes år 1966. Byggnaderna användes ända till slut för båtaras förvaring och vinterförvaring samt för underhåll och reparationer.

Bron till Brändö har högst sannolikt breddats till sin nuvarande dimension i början av 1950-talet.

(Mer i ämnet: Kulturmiljöutredning över Brändö campus och Brändö sund 2008, 28.4.2008)

Bild 7. Innohusets kvarter i norra ändan av Brändö bro. Bakom området syns Finlaysons fabrik. EnergyLab-byggnaden i mitten av bilden.



Det område som ska detaljplanläggas är endast delvis bebyggt. På området finns för närvarande endast en 2 834 m² stor byggnad med namnet EnergyLab, som består av forskningslaboratorier och kontorslokaler. I byggnaden finns motorlaboratorier, och stödutrymmena för dem är totalt 885 m² (31 % av den totala ytan). Miljö- och bränslelaboratorieutrymmet är 519 m² (18 % av den totala ytan), vilket vid behov kan ändras t.ex. till kontorslokaler eller annat motsvarande utrymme, t.ex. lokaler för hälsovårdsbranschen.

Bild 8. EnergyLabs huvudingång på gaveln mot Brändö. Vy från bron. Genom byggnaden syns det gamla Finlayson-området.



I den 3 177 m² stora SmartGrid-byggnaden som planeras på planområdet byggs främst kontorslokaler. På byggnadens första våning har planerat att finnas två servicelokaler och på vindsvåningen ett utbildnings-/mötesrum (59 m²). Andelen servicelokaler i byggnaden är 442 m² (14 % av den totala ytan).

Bild 9. Vy från Brändö bro. SmartGrid kommer att finnas i riktning med strandmuren i mitten av bilden. Bakom till vänster syns Vasa Elektriskas kontorsbyggnad som blev klar i slutet av år 2014.



3.1.3 Naturmiljön

En preliminär bedömning av kartläggningen av naturtyper och arter gjordes 25.5.2020. Ett terrängbesök i området gjordes 8.6.2020. I samband med terrängbesöket konstaterades att det inte finns några betydande naturvärden i området. Området har sannolikt börjat fyllas i mitten av 1900-talet. Största delen av tomtens obebyggda del klassificerades som obrukbar jord, där det finns endast sparsamt med markvegetation. Tomtdelen, som gränsar till Norra Stadsfjärden, har avskilts från vattenområdet genom en betongvägg, så det finns inte någon naturlig strandzon i området. I den gamla småbåtshamnen i områdets sydvästra del är bryggorna sprängstensvallar, ovanpå vilka man hade byggt nu redan borttagna bryggkonstruktioner. Småbåtshamnens form är fortfarande synlig i området som ett minne av detta. På ett område nära bryggorna finns det till viss del strandvegetation samt i någon mån unga björkar. I området har stenmaterial lagrats tillfälligt.

I samband med terrängbesöket upptäcktes inga betydande värden i fråga om arter. I området observerades strandskata, fiskmås och skata. I byggnaden på tomten häckade endast sädesärlan, några andra häckfåglar fanns inte i området. På området eller i dess närhet finns inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer.



Bild 10. Planläggningsområdet, vy mot sydväst.



Bild 11. Vy från planläggningsområdets sydvästra del mot sydost. I bakgrunden syns Vasa Elektriskas byggnader bakom vattenområdet.

Utifrån naturkartläggningen konstateras sammanfattningsvis att det inte fanns några sådana skyddade naturtyper eller djurarter på detaljplaneområdet för Innohusets kvarter som i samband med markanvändningsplaneringen skulle kräva särskilda skyddsåtgärder eller -områdesavgränsningar. Utgående från terrängbesöket konstateras i kartläggningen också att en mer exakt naturutredning som grund för detaljplaneringen i området inte behöver göras.

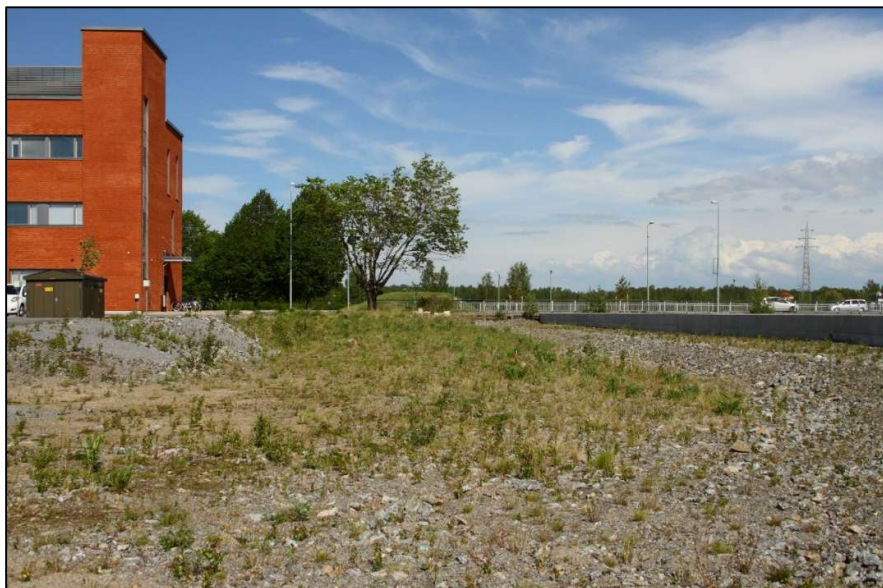


Bild 12. Vy från utredningsområdet i riktning mot Brändö bro.



Bild 13. Landskapsstruktur: vattendelare (röd färg) och dalar (grön färg).

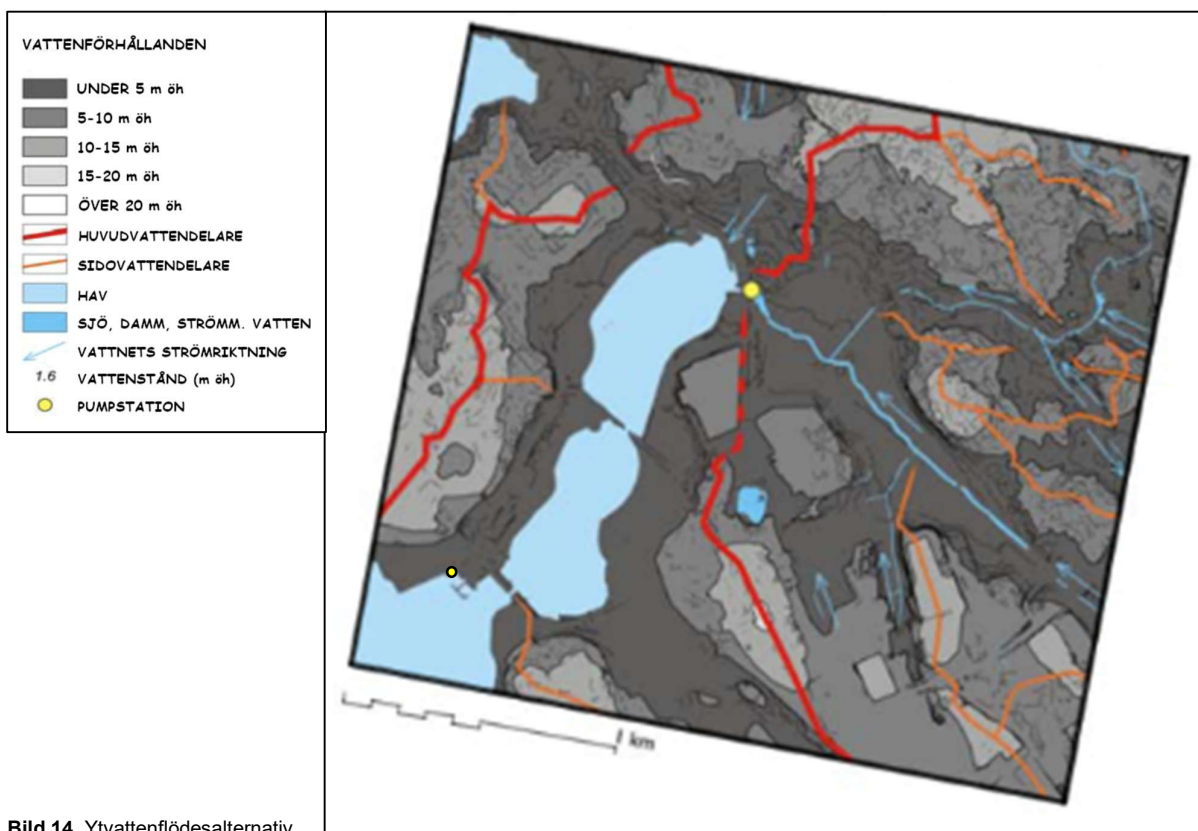


Bild 14. Ytvattenflödesalternativ

Planläggningsområdet har i tiden byggts relativt jämnt och markytan utjämnats när området har anlagts. Markytans höjd varierar mellan +0,3 och +0,9. Markytan är som lägst i närheten av de tidigare båtbyggarna och ytan stiger mot Wolffskavägen.

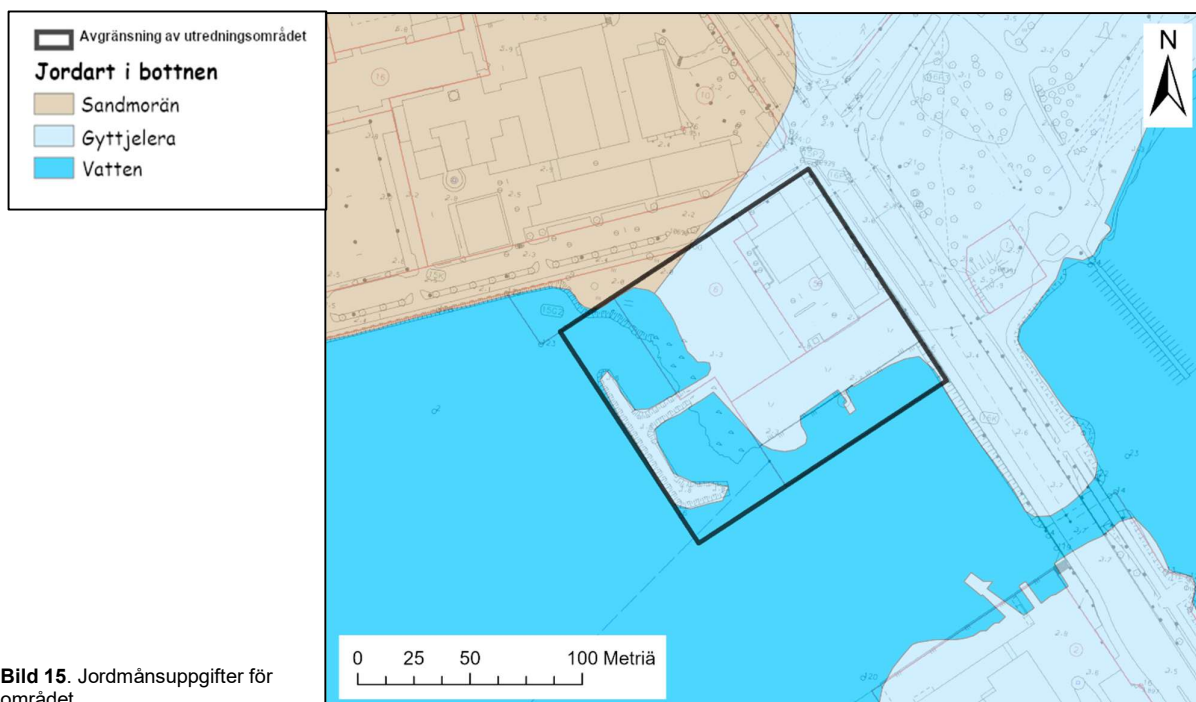
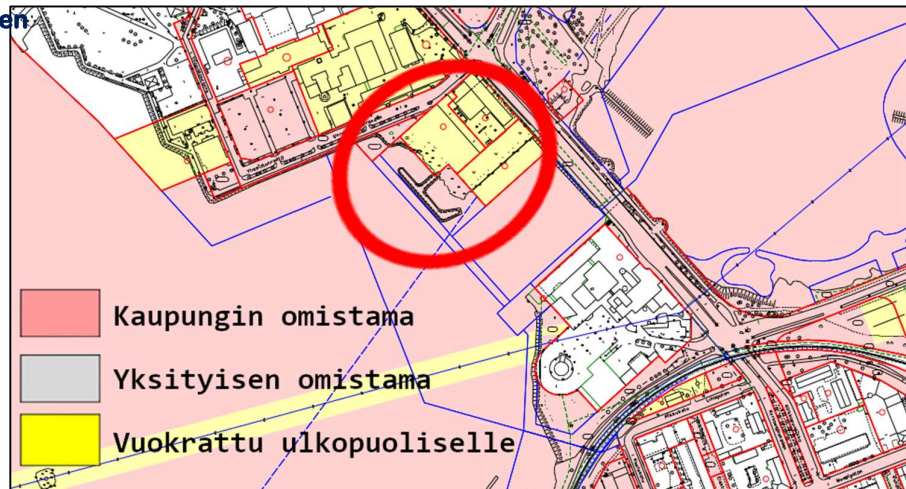


Bild 15. Jordmänsuppgifter för området

3.1.4 Markägförhållanden

Bild 16. Markägförhållanden på detaljplaneändringsområdet.



Marken på detaljplaneändringsområdet ägs av Vasa stad. De registrerade tomterna har hyrts ut till företaget VP Facilities (*Vaasa Parks Ab*) som samlar funktionerna i området.

3.1.5 Faktorer som belastar planområdet

För planområdet gäller ett tillstånd för omfattande industriell hantering och lagring av farliga kemikalier. Tillståndet gäller hanteringen av gaser och andra kemikalier i Energylab-byggnaden, som är belägen i riktning med Brändövägen. I det aktuella motorlaboratoriet fungerar ett gas-bränslesystem (*metan + flytgas*). Faroområdets konsulteringszon är 0,5 km utåt från laboratoriebyggnaden. Dessutom gäller tillståndet lagring av naturgas som planeras på det närliggande ET-området. Under våren 2025 undersöktes olika läckage- och brandscenarier i EnergyLabs forskningslaboratoriums väteförvaring med hjälp av flödesmodellering (CFD).

Geometria ja etäisyydet

- Kuvassa alla esitetty ympäristön geometria ja vetytankin sijainti
- Kuvassa oikealla esitetty tankkia suojaavan muurin etäisyydet lähimmistä rakennuksista ja tontin rajoista
 - Tontin rajat esitetty oranssilla oikealla olevassa kuvassa, 10 m etäisyys itse vetytankista keltaisella

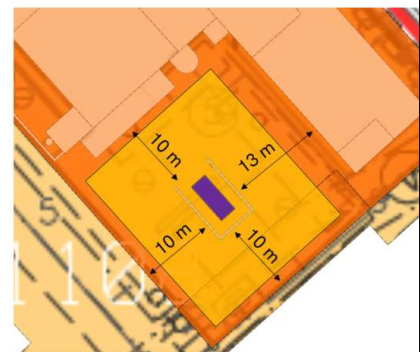
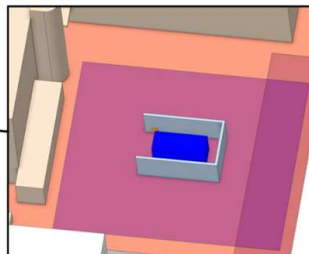
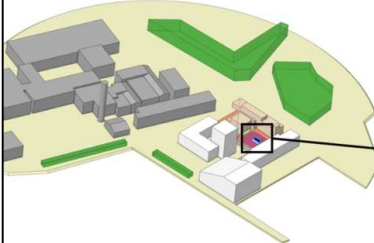


Bild 17. Placeringen av vätetanken på EnergyLabs tomt så att effekterna av läckage- och brandrisker endast påverkar den egna tomten.

På bilden nedan gestaltas värmestrålningens effekter genom olika intensitetsvärden. Gränsvärdet för antändningen av olika material anses i allmänhet vara 8...12 kW/m².

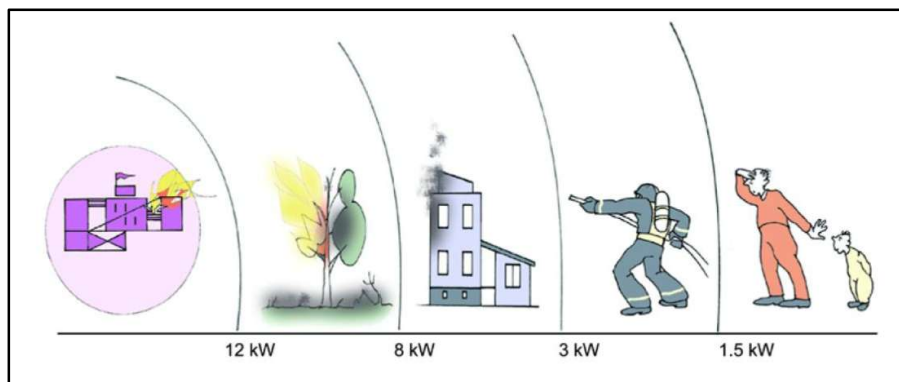


Bild 18. Miljökonsekvensernas avhängighet av värmestrålningens styrka

Planområdet belastas även av Vasa Elektriskas kraftverk, vars konsuleringszon är 0,5 km. Kraftverket finns på ett avstånd av ca 0,1 km från området.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen (VAT) trädde i kraft 1.4.2018. Med dem vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

1. fungerande samhällen och hållbara färdssätt
2. ett effektivt trafiksystem
3. en sund och trygg livsmiljö
4. en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
5. en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Högre plannivåer

Österbottens landskapsplan 2040 har godkänts av landskapsfullmäktige 15.6.2020. Planändringsområdet är anvisat för centrumfunktioner (c). Genom områdesreservbeteckningen anvisas centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidstjänster samt områden för boende med tillhörande trafikområden och parker.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör förutsättningar skapas för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högkvalitativ arkitektur. I förtätnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller stadsmiljön ska inte exploateras. Förutsättningar för ett välfungerande promenadcentrum bör

skapas och tillräckligt med gång- och cykeltrafikleder in till centrum samt cykelleder inom centrum anvisas.

I anslutning till planändringsområdet har egenskapsbeteckningen en byggd kulturmiljö av riksintresse anvisats. Med beteckningen anvisas områden, vägar och objekt som är byggda kulturmiljöer av riksintresse **RKY 2009**.

Planeringsbestämmelse: Om en områdesreserveringsbeteckning anvisas för ett område anger den beteckningen den primära markanvändningsformen i området. Vid användning av området måste det säkerställas att kulturmiljön och naturarvet bevarar sina värden. I den mer detaljerade planeringen samt vid byggande ska kulturmiljön som helhet samt dess särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas så att de värden som hänförs till den tryggas och området kan utvecklas.

En beteckning om utvecklingsprinciper, **Riktgivande cykelled**, har anvisats med syftet att gå genom planändringsområdets verktningsområde.

Planeringsbestämmelsen för beteckningen är: Mer detaljerad planering och utmärkning av cykelleden bör ske i samarbete med markägare och myndigheter. Vid planering av leden ska man sträva efter att använda befintliga vägar och gång- och cykeltrafikleder. Då cykelleden planeras ska uppmärksamhet fästas vid dess betydelse i grönområdesstrukturen och den bör om möjligt sammanbinda landskapets rekreationsområden, rekreations- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till samverkande nätverk på landskapsnivå. Vid planering och åtgärder bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden beaktas.



Bild 19. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040

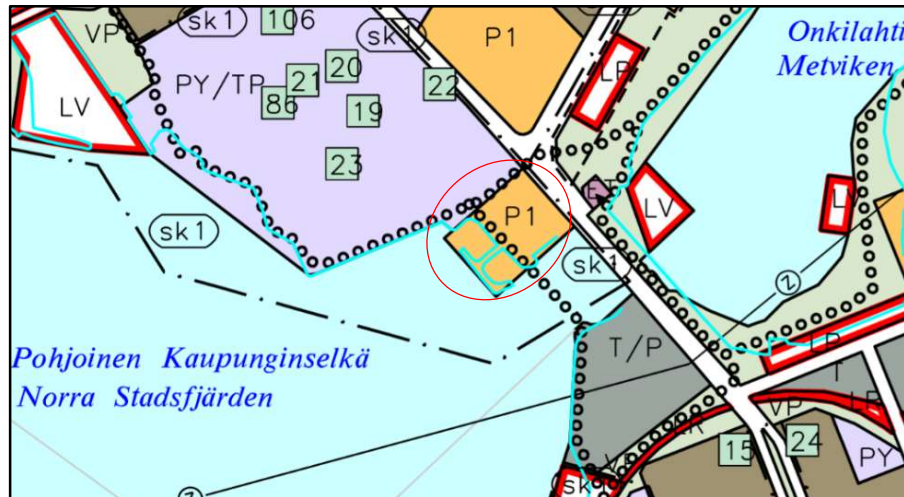
Vasa generalplan 2030 har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011 och har vunnit laga kraft 18.9.2014. Planläggningsområdet har anvisats som område för service, handel och förvaltning **P**.

Planbestämmelsen för beteckningen: Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även förläggas bostäder, högst 30 % av områdets våningsyta.

Planändringsområdet befinner sig även på ett Nationellt värdefullt kulturmiljöområde **sk-1**.

Planbestämmelsen för beteckningen: Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras vinnlägger man sig om att dess särskilda värden bevaras. På området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen.

Vidare har sydvästra sidan av tomten i generalplanen anvisats som Friluftsled.



Kuva 20. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.

Detaljplan

För planeringsområdet gäller **detaljplan nr 960**, som har fastställts 1.2.2011.

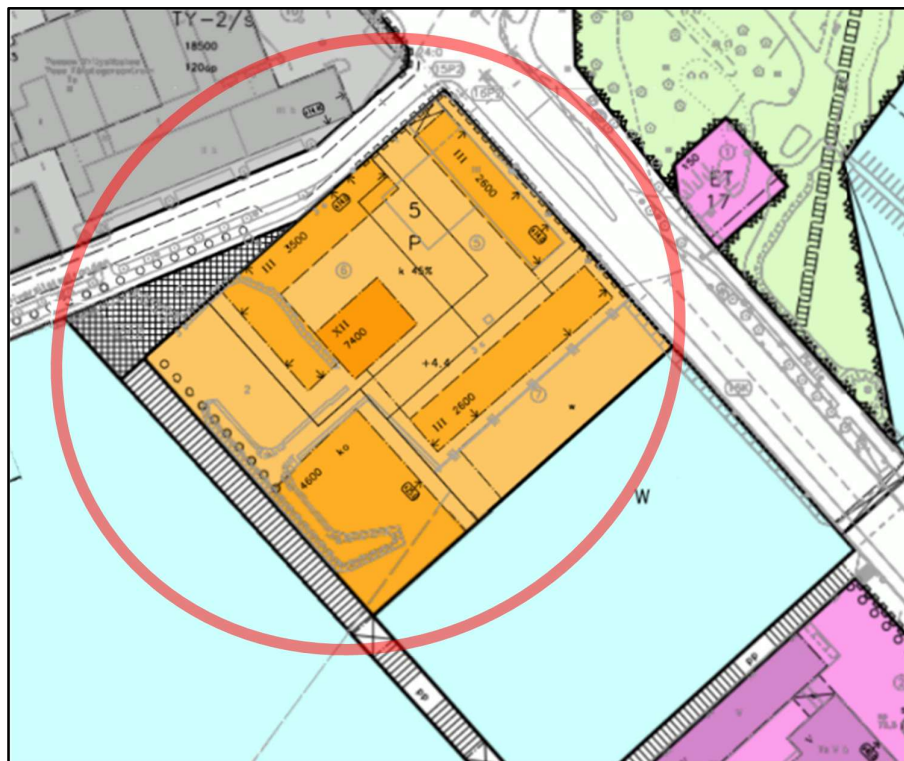


Bild 21. Utdrag ur gällande detaljplan nr ak960.

Planområdet består nästan helt av ett Kvartersområde för servicebyggnader P, och i dess planbestämmelse ingår följande preciseringar:

Kvarterets byggnadsmassor i 3 våningar ska genomföras i renmurat rött tegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena.

Byggnadsmassan i 12 våningar ska på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat rött tegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.

Kvarterets strandlinje ska genomföras som en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion.

Den transformatorstation som betjänar kvartersområdet ska placeras i byggnadsstommen eller i dess källarutrymmen.

Av den tillåtna våningsytan för byggnadsytan får 45 % användas för affärs- och kontorslokaler.

Minimiantalet bilplatser i detaljplanen:

- industri- och anstaltslokaler 1bp/150 m2 vy
- offentliga rum, servicebyggnader och skyddade byggnader 1bp/200 m2 vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m2 vy
- samlingslokaler 1 bp/25 sittplatser
- För förrådsutrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

Till planområdet hör även ett triangelformat torgområde i nordväst samt för det en på vattenområdet anvisad gång- och cykelled i områdets sydvästra del. Leden genomförs som en bro.

Byggnadsordning

Vasa stads nuvarande byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2 och trätt i kraft 1.2.2019.

Tomtindelning och -register

En ny tomtindelning har gjorts i kvarteret efter att detaljplanesammanställningen fastställdes. Tomtindelningen i den gällande detaljplanen är således föråldrad.

Tomt 15-5-5 har antecknats i tomtregistret 20.2.2015.

Tomt 15-5-6 har antecknats i tomtregistret 13.9.2016.

Tomt 15-5-7 har antecknats i tomtregistret 13.9.2016.

Det allmänna området (öppen plats/torg) 905-15-9902-2 har antecknats i registret 9.11.2016.

Den sydvästligaste delen av kvarteret har inte antecknats i tomtregistret (torde bli tomt 15-5-8). Dess registerenhetstyp är inlösningsenhet och består för närvarande till stor del av ett vattenområde och en vågbrytare.

Justering av baskartan

Baskartan över detaljplaneändringsområdet har justerats senast officiellt 17.4.2025 och uppfyller detaljplanens krav på en baskarta.

Byggförbud i området

Området är inte belagt med byggförbud. På planeringsområdet finns inga enligt byggnadsskyddslagen eller detaljplanen skyddade objekt.

Friluftsområdesplan

För området gäller landskapsutredningen och friluftsområdesplanen för dalen Metviken–Infjärden. (*Landskapsutredning och friluftsområdesplan för dalen Metviken–Infjärden, Anna-Kaisa Aalto, 2007*). I planen anvisas två betydande friluftsleder genom planområdet, vilka främjar arbets- och studieresor med cykel och således en minskning av bilismen. Den andra leden är en huvudled i dalens riktning och går på planområdet från stranden österut. En tvärgående led har anvisats på vattenområdet för att förena Brändö och centrumet; därifrån fortsätter leden ända till Sunnanvik.

Huvudleden i dalens riktning

De leder som går i dalens riktning bildar ryggraden i nätet av friluftsleder tillsammans med lederna längs havsstranden. Avsikten är att färder från inlandet till havsstranden och tvärtom sker genom dalområdena när man rör sig inom grönområdet. När man idkar friluftsliv i dalarna sker detta huvudsakligen genom att man promenerar, springer eller cyklar i normal hastighet. Snabb motionscykling och lätta motorfordon (mopeder o.d.) hänvisas till andra leder.

Leden är i planen anvisad som upplyst, och bänkar eller motsvarande rastplatser kommer att finnas med jämna mellanrum längs leden.

Rastplatserna bör placeras vid intressanta landskapsobjekt där till exempel en vacker vy öppnar sig. Vid rastplatser som är avsedda för längre vistelser kan finnas en bordsgrupp, ett vindskydd och – beroende på platsen – till exempel en brygga eller en brasplats. Rastplatserna kan finnas på ett visst avstånd från huvudleden men ändå klart utmärkta. Längs leden är det bra om det också finns skyddstak eller andra regnskydd med cirka 1–1,5 kilometers mellanrum.

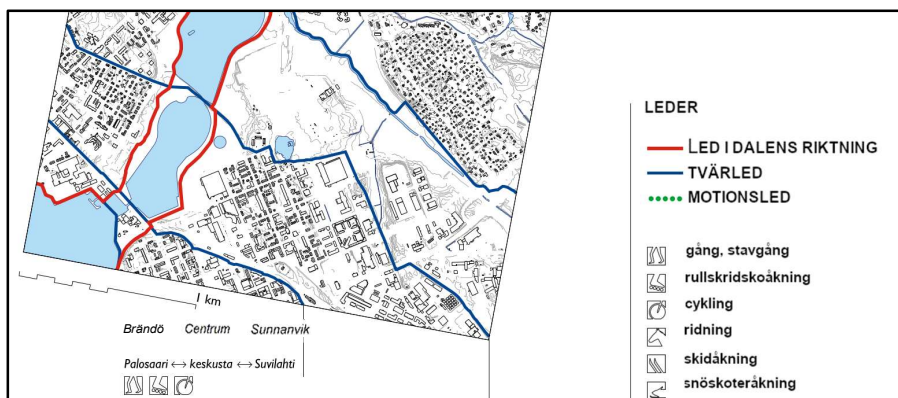
Tvärgående leder

Avsikten med de leder som går genom dalen är att de ska fungera som snabba gång- och cykelleder mellan stadsdelarna och samtidigt även styra motionärerna till dalarnas grönområden.

När det gäller den trafik som går genom dalen är det viktigt att det i terrängen framgår tydligt att leden fortsätter. På ställen där en tvärgående led korsar huvudleden, som går i dalens riktning, bör den tvärgående leden fortsätta direkt över huvudleden, dvs. så kallade T-korsningar bör undvikas.

För genomfartstrafik som använder både leder i dalens riktning och tvärgående leder är skyltar placerade i korsningar till stor hjälp. Beläggningen på en tvärgående led ska fortsätta som ett enhetligt avsnitt över dalen, till exempel ska asfalten fortsätta utan avbrott på leder som används för rullskridskoåkning.

Bild 22. Utdrag ur friluftsleds nätet i friluftsområdesplanen för Metviken–Infjärden

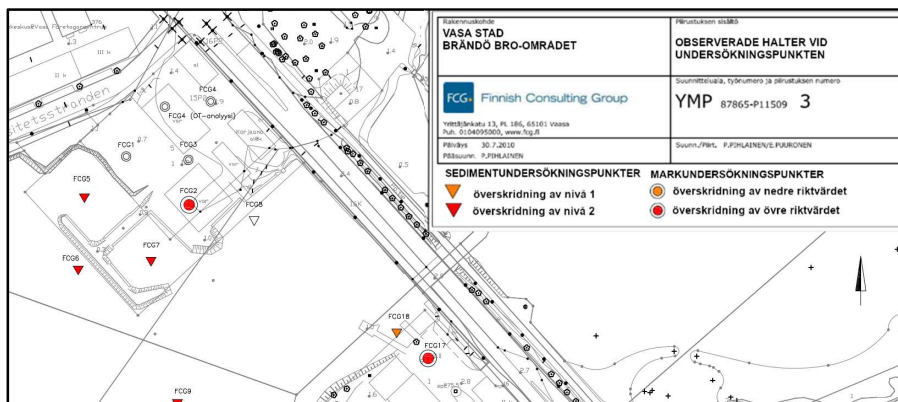


Undersökning av skadliga ämnen i Brändö bros närområde

På planläggningsområdet har man med tanke på den detaljplan som utarbetas gjort mark- och sedimentundersökningar år 2010. (*Palosaaren sillan lähialueen haitta-ainetutkimus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2010*)

På området har under en lång tid funnits bygg-, service- och förvaringsverksamhet för båtar. Från år 1991 var en båtaffär verksam i området under ett tjugotal år. Till båtaffärens verksamhet hörde försäljning av båtar och motorer samt förmedling och vinterförvaring av båtar. I affärens verksamhet ingick även underhåll av båtar. På båtaffärens område ute på gården målades båtar ovanpå plast. Målningsarbeten utfördes även inne i byggnaderna på området. I direkt anslutning till planområdet har det även funnits en kolhamn.

Bild 23. Undersökningspunkternas läge samt överskridningar av gränsvärdena.



Av samtliga markprov analyserades metaller genom en XRF-analys. Av tre prov analyserades metallerna (*As, Cd, Cr, Cu, Ni, Pb, Zn och Hg*) i laboratorium. Oljekolväten (*C10-C40*) analyserades av tre prov, organiska tennföreningar av fem prov samt PCB-föreningar av ett prov och PAH-föreningar av två prov i laboratorium.

I sedimentundersökningen analyserades i laboratorium organiska tennföreningar av fem prov, oljekolväten (*C10-C40*) av tre prov, PCB-föreningar av två prov och PAH-föreningar av två prov samt metaller (*As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb och Zn*) av sju prov. För en normalisering av resultaten definierades i proven lerhalten och glödningsförlusten.

Slutsatser

I samband med byggandet av det objekt som nu planläggs måste man sannolikt gräva i marken. I anslutning till objektet har vid en undersökningspunkt (*FCG 2*) konstaterats sådana halter av skadliga ämnen som överskrider det övre riktvärdet. Det krävs tillstånd av miljömyndigheten för att få gräva i förorenad mark.

I området kan det finnas behov av tilläggsutredningar när det gäller båtarnas service- och förvaringsbyggnadsområde, där verksamhet har utövats länge och där man för denna utredning har undersökt endast organiska tennföreningar. I området har på en punkt (*FCG 17*) konstaterats sådana halter av skadliga ämnen som överskrider det övre riktvärdet och på två punkter (*FCG 14 och FCG 16*) sådana halter av skadliga ämnen som överskrider det lägre riktvärdet. Med beaktande av objektets användningsform anser man att det finns saneringsbehov endast när det gäller mark som överskrider det övre

riktvärdet. Om man ändå gräver på mark som överskrider det lägre riktvärdet, ska halterna av skadliga ämnen tas i beaktande.

När halter av skadliga ämnen som har konstaterats i sediment som undersökts på planområdet jämförs med de kvalitetskriterier för muddermassor som anges i anvisningen för muddring och deponering av sediment (*Miljöministeriet 2004*), anses sedimentet vara odugligt för dumpning i havet när det gäller nästan hela undersökningsområdet, förutom stället vid punkt FCG 18 där sedimentet eventuellt är förorenat och dess dumpningsduglighet bör bedömas från fall till fall. Om sediment muddras, bör föroreningsgraden tas i beaktande. Troligtvis blir det nödvändigt att placera muddermassorna på land.

3.2.2 De andra utredningarna beträffande området, bl.a. inventeringar:

- **Idétävling gällande Inre hamnen och Universitetsstranden i Vasa** 26.10–19.12.2005 (*inklusive tävlingsprogram och bedömningsprotokoll*), Vasa stad, 2006
- **Kulturmiljöutredning om Brändö campus och sund** 2008, Arkitekturbyrå Käpy och Simo Paavilainen Oy, 2008
- **Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys** 2008, LRP – arkkitehdit Oy
- **Värdefulla byggnader i Vasa** 2000
- **Parkvandring i Vasa** 2007, Katarina Andersson, Christine Bonn, Ann Holm, Kvarkenrådet
- **Palotekninen lausunto Verbic riskbedömning av metanlagerområdet, beräkningar av värmestrålning och bedömning av tryckpåverkan**, Novecom/ Vasa universitet 2017
- **Idétävling om campusbron** 1–30.11.2018
- **Raportti Nestekaasun (*propanin*) leviämismallit Moottorilaboratorio**, Sweco Industry Oy/Vaasan Yliopisto 2018
- **Kartläggning av naturvärden** (*En preliminär bedömning 25.5 och ett terräng-besök 8.6*) Vasa Stad 2020
- **Vetyvaraston paloskenaariot CFD Tulosraportti**, resultatrapport Etteplan/Vasa Universitet 28.5.2025



Bild 24. Idétävlingsverk om campusbron.

23

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Det yttersta skälet till att planändringen görs är att en aktör i området har önskat att byggrätten ökas. Med detaljplaneändringen ändras även tomtindelningen så att den motsvarar den faktiska situationen, dvs. ändrad tomtindelning i och med att området bebyggs. Avsikten är också att undersöka uppdateringen av användningsändamålsbeteckningen för servicebyggande så att den eventuellt lämpar sig bättre för området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Den nuvarande markanvändningen började genomföras år 2016 när den första byggnaden i anslutning till vetenskapsparken uppfördes på området i de rivna byggnationernas ställe.

Aktören framförde önskan om utökad byggrätt för att säkerställa det ekonomiska förverkligandet av projektet, och av denna anledning ingick staden och aktören ett intentionsavtal om utvecklandet av tomten 905-15-5-7. Intentionsavtalet godkändes på stadsstyrelsens sammanträde 2.12.2019 § 353.

Aktören ansökte om avvikelse från detaljplanen för tomten i fråga genom en ansökan av 31.1.2020. Stadsstyrelsens planeringssektion godkände på sitt möte 18.2.2020 den avvikelse som man hade ansökt om och som gällde en utökad byggrätt på 508 m² vy samt förläggande av bilplatserna delvis bort från den egna tomten. I beslutet om avvikelse konstaterades också att utvecklandet av det värdefulla strandområdet förutsätter en ändring av detaljplanen.

Avsikten är att genomföra planändringen så lätt som möjligt och öka byggrätten med högst 20 %. Beslut om anhängiggörande av ändringsarbetet på detaljplanen för Innohusets kvarteren fattades i stadsstyrelsens planeringssektion 29.9.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Intressenter

Planområdets intressenter

Planområdets och grannfastigheternas markägare, markarrendatorer, invånare, företag i området, Brändö invånarförening och Vasa miljöförening rf

Stadens sakkunnigmyndigheter

Planläggningen, fastighetssektorn, kommuntekniken, byggnadstillsynen, miljö-sektorn, koncernförvaltningen, Vasa Hussektor och Vasa Vatten

Övriga myndigheter och samarbetsparter

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, polisinsrättningen i Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Parks Oy Ab, Oy Merinova Ab, Tukes

4.3.2 Intressenternas påverkningsmöjligheter

Program för deltagande och bedömning

Det 1.6.2021 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt under tiden 28.2–13.3.2020 och utlåtanden om det begärdes av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

Hörande i beredningsskedet

Detaljplaneutkastet och beredningsdokumenten för detaljplanen var framlagda 5-19.5.2022. Förhandsutlåtanden om detaljplanen har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

Offentligt framläggande

Förslaget till detaljplan hålls offentlig framlagt __.__.2025.

Utlåtanden om detaljplanen har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

4.3.2 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen, arbetsförhandling.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

Landskapsplan

Området har anvisats som ett område för centrumfunktioner där det får finnas centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende inklusive trafikområden och parker. I området för centrumfunktioner bör skapas förutsättningar för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högklassig arkitektur. I förtätnings- och omvandlingsområdena ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbilden samt kulturmiljö- och naturvärdena. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller stadsmiljön ska inte exploateras. Förutsättningar för ett välfungerande promenadcentrum bör skapas och tillräckligt med gång- och cykeltrafikleder in till centrum samt cykelleder inom centrum anvisas.

Planområdet är också en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, som definierar den primära markanvändningsformen i området. I användningen av områdena bör säkerställas att kulturmiljöernas och naturarvets värden bevaras. I den noggrannare planeringen och byggandet bör den byggda kulturmiljön som helhet, dess särdrag och tidsmässiga skikt beaktas så att de värden som ingår i dem säkerställs och området kan utvecklas.

Genom planändringsområdets influensområde har en cykelled anvisats, och i planeringen av den bör man sträva efter att utnyttja befintliga vägar och leder för gång-, cykel- samt mopedtrafik. När cykelleden planeras ska dess betydelse i grönområdessystemet beaktas och den bör om möjligt förena rekreationsområden, rekreations- och turistmål, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till ett samverkande nätverk på landskapsnivå.

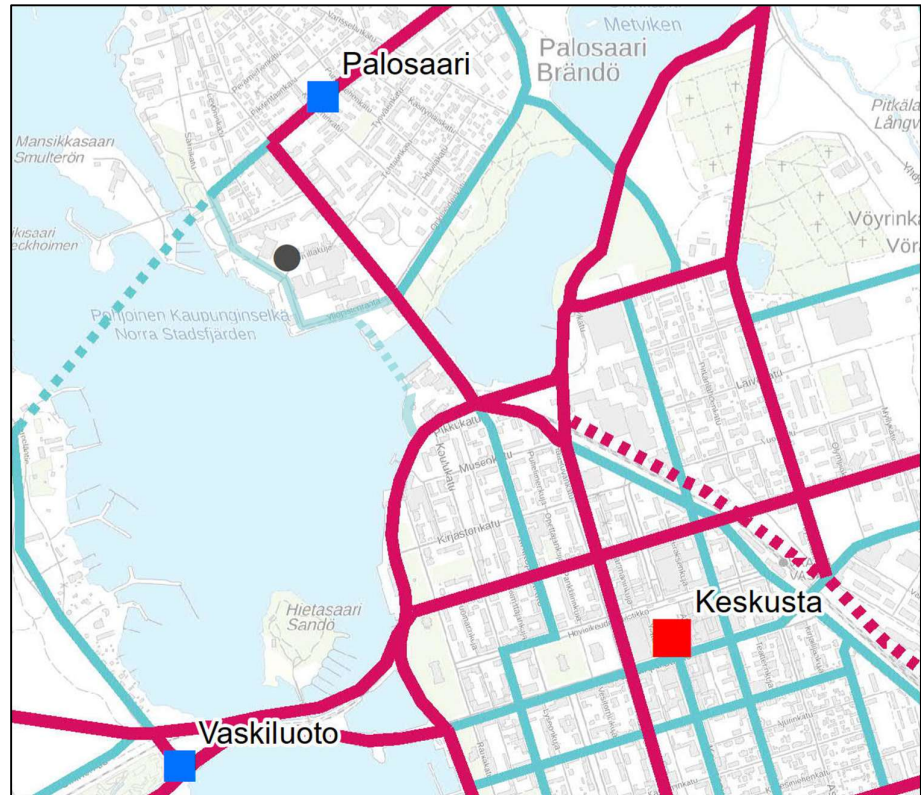


Bild 26. Cyklingsleden

I planeringen och åtgärderna bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden tas i beaktande.

Generalplan

Planläggningsområdet har anvisats som ett område för service, handel och förvaltning. Enligt generalplanebestämmelsen reserveras området i huvudsak för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även bostäder förläggas, högst 30 % av områdets våningsyta.

I generalplanen är kvarteret beläget i ett område som är angivet som en nationellt värdefull kulturmiljö, vilket innebär att byggnadsarvet ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att dess särskilda värden bevaras. På området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen.

Vidare har sydvästra sidan av tomten i generalplanen anvisats som friluftsled.

4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) i anslutning till detaljplaneprocessen var framlagt 28.10–12.11.2020. Nedan presenteras sammanfattningar av de 5 utlåtanden och åsikt som inlämnades om programmet för deltagande och bedömning under tiden för framläggandet samt planläggningens bemötanden:

1. Österbottens förbund:

Målet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av stadsstranden på ett sätt som lämpar sig för områdets skala och stil. Dessutom granskas möjligheten att öka byggrätten och ändra tomtgränserna till att motsvara den faktiska situationen. För området gäller den generalplan som har godkänts 13.12.2011. Ändringen av tomtens användningsändamål granskas, men i ärendet framgår inte om ändringen är i enlighet med generalplanen. Österbottens förbund kommer vid behov att ge ett utlåtande i ett senare planeringsskede.

Planläggningens bemötande:

I planeringsskedet av Innohusets kvarters PDB hade man inte än undersökt klart vilken användningsändamålsbeteckning som ska konstateras vara den mest ändamålsenliga för området. En av utgångspunkterna för områdets planering är att planerna på den högre plannivån ska fungera som dokument som styr detaljplanläggningen. Den anda och avsikt som har planerats för området i landskaps- och generalplanerna strävar man således efter att bevara när man övergår till en mer detaljerad plannivå.

2. Vasa Vatten:

I planarbetet bör man beakta att Vasa Vatten inte har någon stamvattenledning under Universitetsstranden. Byggnadshelhetens vatten- och avloppsvattenanslutningar har anlagts på banken på Brändös sida. Om tomtindelningen förutsätter bör för vatten- och avloppsvattenledningarna inrättas nödvändiga servitutsområden i hela byggnadsområdet.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Nödvändiga servitutsområden anvisas för Innohusets kvarters detaljplaneområde.

3. Österbottens räddningsverk:

I planarbetet bör tre faktorer som belastar området identifieras och uppmärksammas. Vasa universitet har ett giltigt tillstånd av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) för en omfattande industriell hantering och lagring av farliga kemikalier. Tillståndet gäller hanteringen av gaser och andra kemikalier i Energylab, som är beläget på planeringsområdet, samt sådan lagring av naturgas som planeras på ET-området på andra sidan av Wolffskavägen. Som konsulteringszon har fastställts 0,5 km. Till planeringsområdet sträcker sig även Vasa Elektriska kraftverks konsulteringszon (0,5 km) och konsulteringszonen (1 km) för Wärtsilä Finlands verksamhetspunkt i Vasa. Tukes bör läggas till bland planändringens intressenter.

I planarbetet är det nödvändigt att utreda det aktuella läget vad gäller hanteringen av farliga kemikalier på planeringsområdet samt eventuella framtida behov och deras inverkan på planen när det gäller t.ex. värmestrålning och tryckverkningar.

Planläggningens bemötande:

Tukes lades till bland planändringens intressenter. Av aktörerna i fråga beställdes

material om de farliga ämnena. I planarbetet för Innohusets kvarters detaljplaneområde uppmärksammas de riskfaktorer som har förts fram samt nuläget och de framtida behoven när det gäller hanteringen av de nämnda farliga kemikalierna. Detta återkommer man troligtvis till närmare i de kommande skedena av planprocessen.

4. Österbottens museum:

Planeringsområdet befinner sig i generalplanen på ett *Nationellt värdefullt kulturmiljöområde sk-1* samt gränsar till den nationellt värdefulla byggda kulturmiljön *RKY Brändö hamn-, varvs- och fabriksområde*. På andra sidan viken finns en annan nationellt värdefull byggd kulturmiljö *RKY, strandparkzonen i Vasa med offentliga byggnader och Vasa Ångkvarn*. I planeringen bör områdets särskilt betydande läge samt kulturhistoriska och landskapsmässiga värden beaktas.

Planläggningens bemötande:

Syftet är att planera Innohusets kvarters detaljplaneområde på ett sätt som respekterar områdets värden, så att bakgrundsiden när det gäller ramvillkoren för byggandet är att viktiga värden bevaras i området. Genom planen är avsikten även att på ett tydligt sätt styra nybyggandet så att det lämpar sig i den värdefulla miljön på ett sätt som höjer dess värde, ändå så att nybyggandet i sig inte tar bort alltför stor uppmärksamhet från områdets identitet.

5. Polisnärheten:

Polisnärheten har bekantat sig med handlingarna och anser att planen är lyckad. När det gäller polisverksamheten ändras planläggningsområdets karaktär i det skede när området är klart. Trafiken i området ökar, människorna tillbringa mer tid i området, gång- och cykeltrafiken mellan stadskärnan och Brändö flyttar troligtvis delvis till den bro som byggs samt de funktioner som planeras i planläggningsområdet ökar riskerna för brott och störningar.

Polisnärheten begär aktörerna fästa uppmärksamhet vid säkerheten i den miljö som byggs, så att man redan i planeringen uppmärksammar de angelägenheter som är väsentliga med tanke på polisverksamheten. Polisnärheten önskar att aktörerna bekantar sig med de angelägenheter som nämns i CPTED-handboken för poliser: <https://docplayer.fi/17663835-Cpted-kasikirja-poliiseille.html>

Planläggningens bemötande:

Vid polisen är man oroad för de negativa följder som nybyggandet eventuellt kan ge upphov till i området. I utlåtandet ingick som bilaga en handbok som utarbetats för polisen: "Olemassa olevien kaupunkisuunnittelu-, kaavoitus- ja rikosten-torjuntamenetelmien kehittäminen ja uusien esittely parantamaan elin-ympäristön turvallisuutta (CPTED)".

Inom planläggningen strävar man alltid efter att bygga en trygg livsmiljö, och därför kan CPTED-handboken introduceras inom planläggningen som ett nytt verktyg som kan användas i planläggningsprocesserna. Nya aspekter är alltid välkomna i planläggningsprocessen.

6. Brändö stadsdelsförening:

Brändö invånarförening framför som sin åsikt att det inte är motiverat eller nödvändigt att höja byggrätten med 20 % så som det anges i detaljplaneändringen. Föreningen motiverar sin åsikt med utmaningar i anslutning till parkeringen i området och att höjningen inte är en sådan grund som anges i markanvändnings- och bygglagen samt med att stadsbilden och vyerna eventuellt äventyras. Till sin åsikt tillfogar föreningen dessutom motiveringen att

de pengar som staden får av en ökning av byggrätten inte kan vara en grund för att inleda planläggningen. Enligt föreningen har det i den gällande detaljplanen och i samband med områdets arkitekttävling anvisats tillräckligt med byggrätt samt i dem har även frågor om stadsbilden, stadsstrukturen och kulturmiljön avgjorts. I sin åsikt fäster föreningen även uppmärksamhet vid den detaljplan som nu utarbetas för området, bl.a. att planändringen inte förpliktar till att åtgärda parkeringen genast, utan först i samband med kommande byggprojekt. Föreningen räknar även upp bestämmelser och principer i markanvändnings- och bygglagen vilka gäller detaljplanläggningen, bl.a. utredningar som förutsätts i detaljplanen. Beträffande parkeringen bör man enligt föreningen göra en områdesspecifik utredning om de centrala delarna av Brändö. Enligt föreningen har man i den planändring som nu utarbetas inte beaktat denna angelägenhet. Föreningen poängterar även att man särskilt bör värna om strandpromenadförbindelsen, vilket man enligt föreningen inte har gjort bl.a. när Vasa Elektriska verksamhetshus byggdes.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen ansåg att planeringslösningen, för vilken undantagsbeslut hade beviljats, var ändamålsenlig för området och förenlig med områdets anda så som den hade presenterats i både generalplanen och detaljplanesammanställningen. För byggnadsmassan beviljades i det nämnda undantagsbeslutet en större byggrätt än i den gällande detaljplanen.

Planläggningen anser att den känslighet som områdets värdighet innebär så gott som fordrar att den totala byggrätten i kvartersområdet bevaras oförändrad. Därför kommer man i detta detaljplaneutkast troligtvis att föreslå samma totala byggrätt som i den gällande detaljplanen. Med andra ord anvisas i detaljplaneutkastet mindre byggrätt för de nya byggnadsplatserna än vad som för närvarande anvisas i den utgående detaljplanesammanställningen.

När den gällande detaljplanen utarbetades gjordes en mer omfattande utredning av parkeringen i Brändö. Detaljplaneutkastets anda och den totala byggrätten förblir så pass likartade jämfört med det tidigare att det inte anses vara ändamålsenligt åtminstone i det här skedet att göra en mer omfattande parkeringsutredning.

4.5 Detaljpanelösning

4.5.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet

Idén med planutkastet

Den största delen i utkastet till detaljplaneändring anvisades som kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Genom detaljplaneändringen strävar man efter att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt kvartersområde där offentliga och privata verksamhetslokaler, laboratorielokaler samt särskilt lokaler som lämpar sig för utvecklandet av energibranschens innovationer kan placeras. Avsikten med detaljplanen är också att säkerställa att den värdefulla stadsstranden förbättras på ett sätt som motsvarar dess värde, med beaktande av områdets särdrag bl.a. som en knutpunkt för gång- och cykeltrafiken samt som en port till fabriksmiljön i rödtegel från stadens sida sedd. Genom kvartersområdet man kan gena genom den vackra miljön från Brändö bro till den nya bro för lätt trafik som byggs eller till Universitetsstranden.

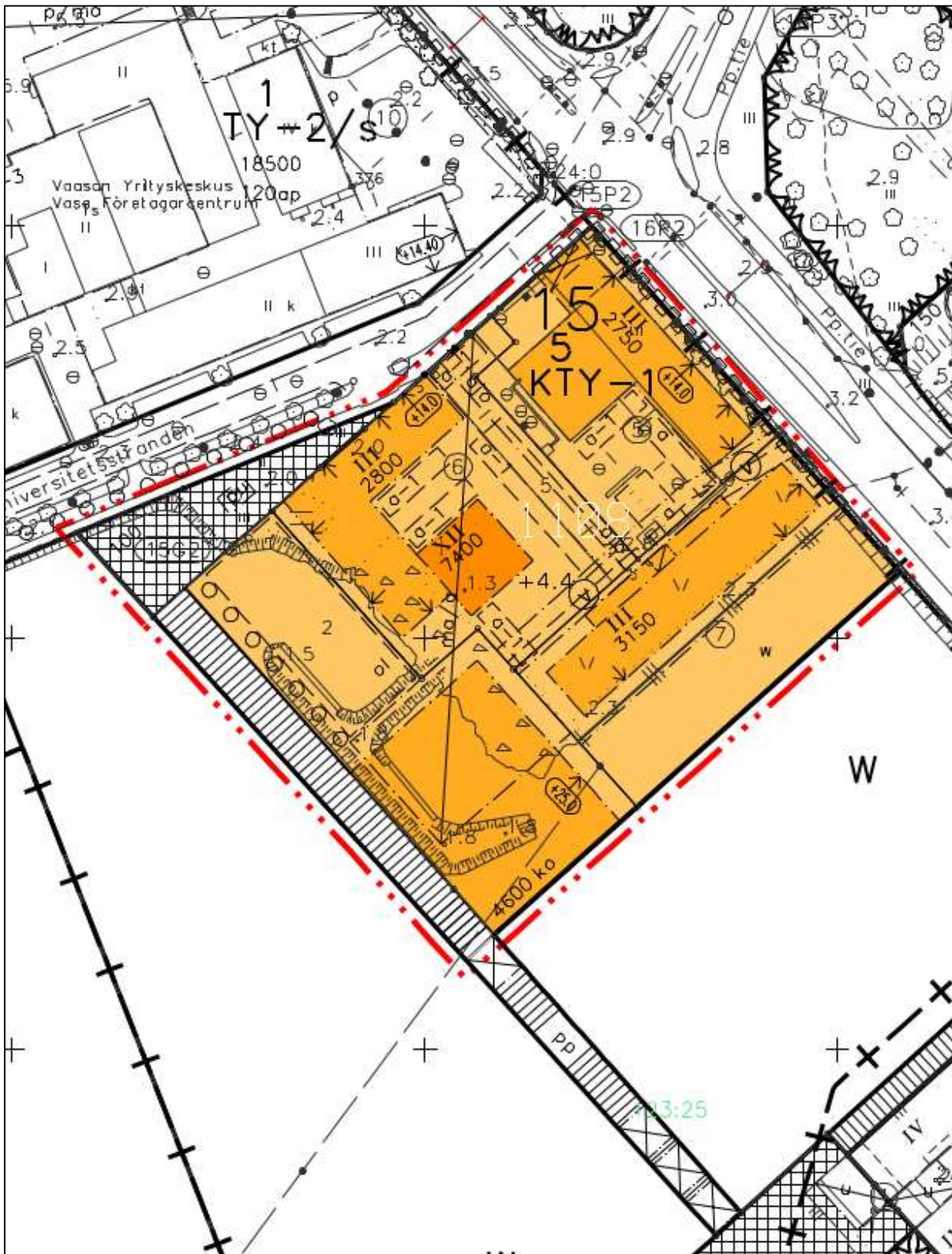


Bild 27. Innohuset kvarterens planutkast (UTDATERAD)

Stadsbilden

I detaljplanen för Innohusets kvarter har man försökt främja förverkligandet av ett urbant och trivsamt stadsdelscentrum, bl.a. genom bestämmelser om byggandet. De nya offentliga byggnadernas fasadbeklädnad bör i regel vara av renmurat rödtegel, som hör till de mest karaktäristiska fasadmaterialet i områdets byggnadsbestånd av fabrikskaraktär. Kvartersområdets byggnaders fasader och takytor ska i fråga om strukturering, ytbehandling av material, färg och öppningar vara sådana att de passar in stadsbildsmässigt i den värdefulla fabriksmiljöhelheten och så att framtoningen som fabriksmiljö bevaras. Det maximala antalet våningar i kvarterets byggnader är tre, förutom när det gäller den nya tornbyggnaden som får byggas i högst tolv våningar; tornets eventuella konstruktioner ovanför tredje våningen ska byggas i glas. Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadssätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. En del av byggnadens material får vara glas eller trä. Eventuella balkonger som riktas utåt från kvartersområdet ska huvudsakligen placeras inne i byggnadsstommen. Avsikten med dessa bestämmelser är att säkerställa uppkomsten av ett urbant utrymme och att den byggda miljön är trivsam och vacker.

Byggnader i planutkastområdet

Byggnadsbeståndet i närområdena är enhetligt i fråga om fasadernas färg och material, vilket innebär att planläggningsområdet och närområdena har fått en enhetlig framtoning. Nybyggnadernas yttre karaktär passar in i den gamla fabriksområdesmiljön.

Avsikten är att även i fortsättningen bevara den allmänna framtoningen i rödtegel, så de detaljplanebestämmelser som stöder detta inkluderades i detaljplaneutkastets kvartersbeteckning.

Den högsta höjdnivån för skärningspunkten mellan den till Wolffskavägen och Universitetsstranden gränsande byggnadens fasadyta och yttertak uppgavs var +14 i planutkastet.

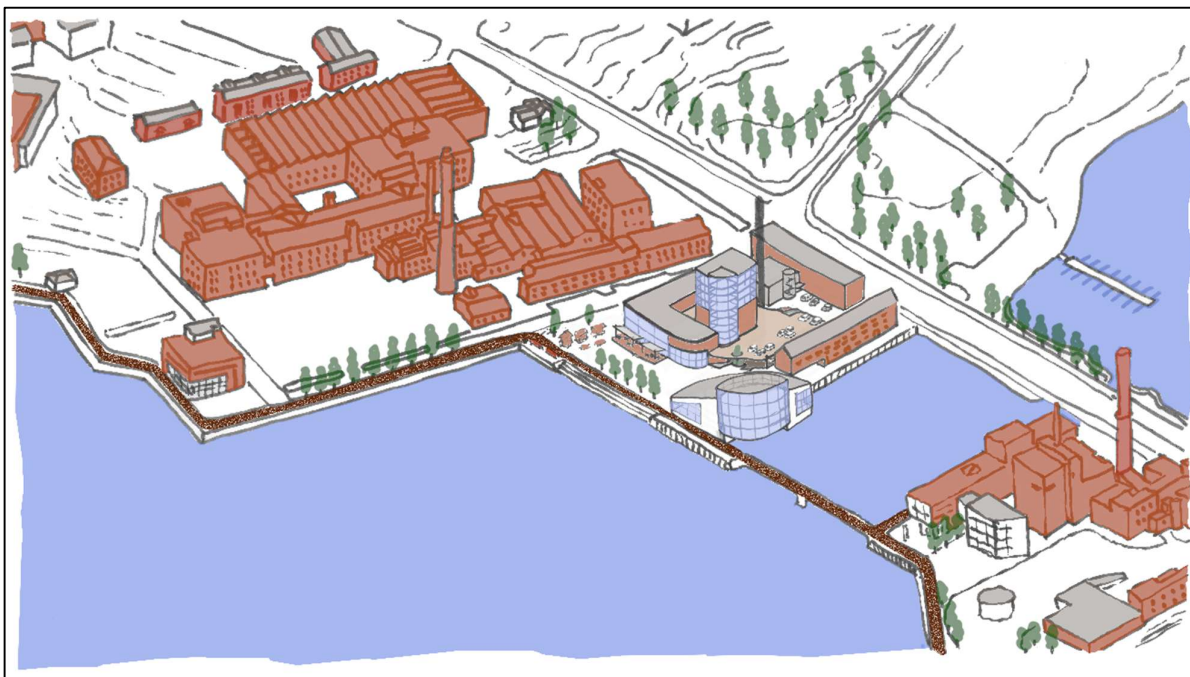


Bild 28. Innohusets kvarter samt cyklingsleden.

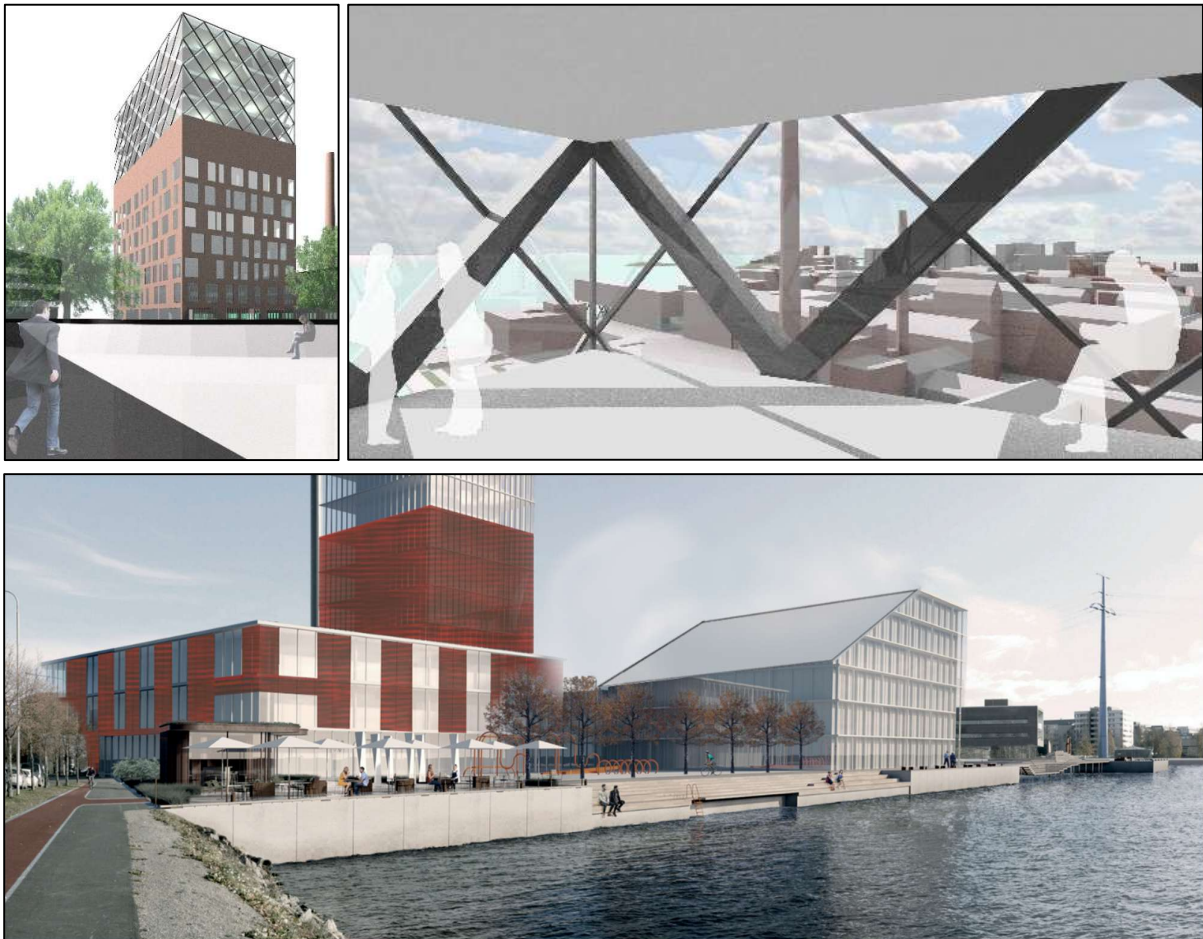


Bild 29. Innohuset's kvartersområde fotograferat västerifrån och uppifrån.

Gårdsdäck i planutkastet

I kvartersområdet får byggas ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och ovanför det gårdsdäck. Under gårdsdäcket får utöver parkeringsplatser för bilar placeras även skyddsrum och förråd. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket. De utrymmen som är i enlighet med områdets användningsändamål räknas inte med i byggrätten. På de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena tillåts inte en täckt bilplats(*liknande*) vägg, utan i fråga om dessa ska huvudbyggnadsväggar i renmurat rödtegel uppföras.

Gårdarna och utevistelserummen bör vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ska anslutas tekniskt och funktionellt till hanteringen av dagvatten. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattenssystemet samt grönbyggas eller planteras för att området ska bli mjukt och trivsamt. I anslutning till byggandet av områdets markytor ska man säkerställa att det i området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet (sänkor eller rutter som sluttar till dem) samt växtlighet.

Dessa har inkluderats i bestämmelsen om kvartersområdesbeteckning.

Förnybara energiformer i planutkastet

På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och -energifångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi. Detta har antecknats i detaljplanens allmänna bestämmelser.

4.5.2 Utlåtanden under framläggandet i utkastskedet

Utkastet till ändring av detaljplanen samt det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning (PDB) var offentligt framlagda hos Planläggningen och på Planläggningens webbplats. Det var möjligt att lämna in åsikter om materialet under perioden 5–19.5.2022. Nedan följer sammanfattningar av de sju utlåtanden och två åsikter som inkom under framläggandet samt av ett ställningstagande som lämnades in i ett senare skede. Planläggningens bemötanden anges *i kursiv stil*.

1. Vaasa Parks/VP Facilities

I VP Facilities önskade i sin åsikt att bilplatsdäckets omfattning ska justeras på några punkter. Enligt deras beräkningar rymmer parkeringsdäcket cirka 50–60 bilplatser och de föreslår att parkering på LP-1-området vid Metviksgatan ska tillåtas permanent. De kom också med några justeringsförslag, såsom att avgränsningen av byggplatsen för byggnadsmassan i tre våningar i sydöstra gaveln ska strykas från tredje skedet. Detta motiverades med att en sådan anvisning begränsar genomförandet alltför mycket. För det andra påpekar de att det ska finnas en förbindelse från den öppna platsen/torget till parkeringen på västra kanten av kvarteret, som även servicetrafiken kan använda. Därtill gjorde de några tekniska iakttagelser.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen har gjort upp alternativa utkast till hur området ska genomföras. Om området genomfördes enligt de aktuella utkasten skulle det vara möjligt att på området förlägga cirka 150 bilplatser, varav cirka sex för rörelsehindrade. Förslagen i åsikten har beaktats i mån av möjlighet.

2. NTM-centralen

I NTM-centralens utlåtande konstateras att detaljplanen till väsentliga delar baserar sig på den gällande detaljplanen. NTM-centralen har inget att anmärka på i fråga om planutkastet. I utlåtandet konstateras också att man i den fortsatta planeringen ska fästa uppmärksamhet vid de skyddsåtgärder som de nuvarande och nya funktionerna eventuellt kräver. Det poängteras också att den hantering och/eller lagring av gaser och andra kemikalier som tillåts på området inte får förhindra eller begränsa en mera omfattande bebyggande av kvartersområdet eller användningen av de angränsande kvartersområdena enligt detaljplanen.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen tar utlåtandet och förslagen i det i beaktande. Lagring av de kemikalier som behövs i laboratoriet har diskuterats med aktören. Aktören gav 28.5.2025 en utredning om lagring av väte samt om anknytande branscenarier. Utifrån utredningen gjordes behövliga ändringar och preciseringar i planförslaget.

3. Vasa Elnät

I Elnätets utlåtande konstateras att kvarteret kommer att ha ett stort behov av eleffekt och därför behövs det åtminstone två platser för transformatorstationer

på området. Till utlåtandet har bifogats ett utkast varav transformatorernas föreslagna platser framgår. Den ena ska enligt planerna finnas vid den gavel av SmartGrid-/Innohusbyggnaden som vetter mot Wolffskavägen. I utlåtandet konstateras att det inte finns några planer för transformator 2, utan att sådana tas fram då planeringen av den nordvästligaste byggnaden i kvarteret inleds. Vasa Elverks befintliga tillfälliga transformatorstation mitt i kvarteret (TR8016) rivs efter att det har byggts en ny transformatorstation på området.

I utlåtandet konstateras också att Vasa Elnät har KJ-kablar på området, vilka bildar ett stomnät och ett ledningsservitut. Ledningsservitutets omfattning är 1,5 meter på båda sidorna om kabeln, totala bredden 3,0 meter. En del av de befintliga kablarna tas ur drift när den nya transformatorstationen tas i bruk.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen beaktar Elnätets utlåtande och förslagen i det. Transformatorer får placeras i de konstruktioner som uppförs på området.

4. Säkerhets- och kemikalieverket Tukes

Tukes konstaterar i sitt utlåtande att området som ska planläggas ligger inom konsultationszonen för Vasa Elektriska Ab:s produktionsanläggningar. I utlåtandet nämns också Wärtsilä Finland Oy:s anläggning, men dess funktioner har flyttats bort från den aktuella platsen.

Vasa Elektriska Ab:s kraftverk står på motsatta stranden i förhållande till objektet som ska planläggas. I utlåtandet konstateras att en olycka på kraftverket kan ha vissa konsekvenser för området som ska planläggas. Anläggningen ligger dock så långt från det aktuella området att konsekvenserna förmodligen inte är så betydande. Tukes rekommenderar att man i planändringsfrågor samarbetar med de anläggningar på området som hanterar eller lagrar farliga kemikalier. Förutom anläggningarnas konsekvenser, bör även deras utbyggnadsmöjligheter beaktas vid planläggningen.

Jämfört med den gällande planen anser Tukes att den föreslagna ändringen inte har några konsekvenser. Tukes anser att ändringen inte möjliggör sådan verksamhet på området som inte kunde placeras där på basis av de ovan nämnda eventuella olyckskonsekvenserna.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen beaktar Tukes utlåtande och förslagen i det.

5. Österbottens räddningsverk

I räddningsverkets utlåtande betonas två aspekter:

1. Enligt Översvämningscentrets karttjänst föreligger det risk för havsöversvämningar inom Innohusets kvartersområde. Dessa risker bör beaktas. Planläggaren kan ta översvämningsriskerna i beaktande genom att komplettera planbestämmelserna med krav på byggnadernas höjdlägen.
2. Det sker omfattande hantering av farliga kemikalier inom detaljplaneområdet. De farliga kemikalierna bör beaktas vid planeringen av byggnadernas räddningsvägar. Räddningsvägarna ska alltid hållas tillgängliga och framkomliga. En eventuell olycka med farliga ämnen i kvarteret kan försvåra användningen av räddningsvägen. Räddningsmyndigheten rekommenderar att arrangemangen för räddningsvägar inom gårdsområdet övervägs redan i detaljplaneskedet. De påverkar var byggnaderna och deras utgångar kan placeras.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen beaktar räddningsverkets utlåtande och förslagen i det. Räddningsverket kontaktades i ärendet, och det konstaterades att de byggnadsytor som anvisats inom respektive byggnadsområde är (ska vara) tillgängliga för stegbil åtminstone från ena sidan.

6. Österbottens museum

I Österbottens museums utlåtande konstateras situationen för planändringsutkastet, bland annat i förhållande till de värdefulla områden som anvisas i generalplanen. I utlåtandet konstateras att utkastet till ändring av detaljplanen inte väsentligt skiljer sig från den gällande detaljplanen i fråga om kulturmiljön och kulturlandskapet. I bådadra omges tornet i tolv våningar av byggnadsmassor i tre våningar och i planeringsområdets södra hörn uppförs en stor samlingslokal med en höjd på 25 meter, som till sin arkitektur skiljer sig från områdets rödtegelarkitektur. En ny gång- och cykelbro förenar planeringsområdet med Vasa Elektriskas område.

I utlåtandet konstateras att den gällande detaljplanen endast har genomförts delvis. Det har byggts en enda byggnad på området. Genomförandet av den gällande planen eller planändringen ändrar kulturmiljön och -landskapet på området i betydlig grad. Sett från den södra ändan av Brändö bro kommer de nya byggnadsmassorna att skymma utsikten mot den före detta bomullsfabrikshelheten.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen tar Österbottens museums utlåtande i beaktande och har övervägt iakttagelserna i det. Strävan har varit att i planförslaget placera byggnadsytorna så att det är möjligt att förverkliga en trivsam miljö i mänsklig skala som så bra som möjligt lämpar sig för området. I planförslaget anvisas de högsta tillåtna höjderna för byggnaderna och de största tillåtna byggnadsytorna. Med andra ord möjliggör planen också byggnader i mindre skala. Även om området helt skulle bebyggas enligt de största tillåtna dimensionerna, är det fortfarande möjligt att se nästan hela bomullsfabriksområdet från stadsstranden och Vasklot bro. Fasadmaterialet på byggnaderna på området ska vara rödtegel så att nybyggnaderna stöder fabriksområdets identitet och bidrar till att bevara kulturmiljön på området.

7. Österbottens förbund

I Österbottens förbunds utlåtande konstateras situationen för planutkastet, bland annat med tanke på läget i en värdefull byggd kulturmiljö, vilket har beaktats i utkastet till detaljplaneändring. Därtill konstateras det i utlåtandet att planändringen är i enlighet med generalplanen och att förbundet inte har något att anmärka på i fråga om planutkastet.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar Österbottens förbunds utlåtande för kännedom.

8. Namn namn

I åsikten konstateras att positivt i planutkastet är torget, gångbron och den tillräckliga användningen av byggrätten. Det byggande som planeras i planutkastet motsvarar inte bestämmelsen om "byggande som lämpar sig för det värdefulla området". Det räcker inte att fasadmaterialet liknar det på Bomullsfabrikens område. Byggnadernas form har till och med en större inverkan på stadsbilden. Åtminstone i en del av byggnaderna skulle kunna användas vackra

fönster och fönsterbräddor, vilka är karakteristiska för området, samt exempelvis sadeltak. Glaspartiet i den högsta byggnaden ger redan ett tydligt modernt inslag i Innohusets kvarter.

I utkastet nämns de utmärkta förutsättningarna för kollektivtrafik, cykling och gång på området. Därför känns det överdrivet med över 200 parkeringsplatser. Det är inte möjligt att direkt påverka detta genom planen, men det är inte ändamålsenligt att tvinga till onödigt byggande av dyra bilplatser. På så sätt ökar även bilismen på området då bilplatser hyrs ut med förlust och det blir det mest bekväma alternativet för dem som arbetar på området.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen beaktar den inkomna åsikten och har funderat på hur idéerna kunde integreras i planförslaget. Bilplatserna i planerna är i linje med de byggrätter som anges i planen. Med andra ord kräver en viss mängd byggrätt ett visst antal bilplatser. I detta planförslag anvisas byggrätter som har anpassats efter planerna och besluten för området. Bestämmelsen om bilplatser luckrades upp och antalet bilplatser (bp) för industribyggnaden minskades (tidigare 1 bp/150 m², nu 1/200). Dessutom möjliggör bildelningsbilen en ytterligare minskning av antalet bilplatser. (Planbestämmelsen i fråga: Minimiantalet bilplatser i detaljplanen kan minskas med fem [5] platser per plats för delade bilar, dock med högst 10 procent av det totala antal bilplatser som anvisas i detaljplanen.)

9. Vasa Elektriska – Fjärrvärmeenheten

I fjärrvärmeenhetens utlåtande konstateras att byggnaderna på fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Planläggningens bemötande:

Planläggningen antecknar Fjärrvärmeenhetens utlåtande för kännedom.

10. Vasa universitet, ställningstagande (inkom 31.1.2023)

I Vasa universitets ställningstagande konstateras att om den nuvarande planen genomförs försvårar den VEBIC-laboratoriernas verksamhet och gör det svårt att utveckla det med tanke på området viktiga forskningsarbetet. Enligt ställningstagandet skapade universitetet med stöd av Vasa stad och företagen i regionen en unik helhet av VEBIC-laboratorier, som kombinerar forskningen i förnybara bränslen med universitetets nyskapande forskning i produktion av hållbar energi.

Vasa stad har beviljat tillstånd för universitetets biometanlager. Därmed kan universitetet använda hållbart bränsle från den egna regionen i sin forskning. Universitetet bygger nu upp ett system som gör det möjligt att vid sidan om biometan också använda förnybart väte som bränsle för energiproduktionen, antingen som sådant eller blandat med biometan. Dessutom ska de hybridisera sitt motorlaboratorium. Under början av 2023 har de fått/kommer de att få ett batteriellager i en container. I sin forskning siktar universitetet på en lösning som kombinerar en nästan utsläppsfri, energieffektiv multibränslemotor med ett ellager och ett automationssystem för att optimera energiproduktionen i alla belastningslägen. För att ett batteri ska kunna kopplas till systemet och förnybart väte användas i VEBIC-laboratorierna bör både väte- och batterilagren placeras så nära universitetets nuvarande laboratoriebyggnad som möjligt. Dessa nya behov

har gjort att tomten för EnergyLab-fastigheten och VEBIC-laboratorierna har blivit trång.

Universitetet föreslår att detaljplanen för laboratorieområdet ändras så att den möjliggör en betydande utvidgning av antingen laboratoriebyggnadens nuvarande tomt eller utrymmesreserveringarna i riktning mot både Universitetsstranden och havet. På så sätt kan universitetet trygga den fortsatta utvecklingen av laboratoriebyggnaden.

På grund av universitetets nya forskningsbehov bör det på området bland annat placeras en batteriuppsättning med en bottenyta på 4 x 8 m² samt ett vätelager som tillsammans med sina skyddskonstruktioner kräver cirka 6,5 x 10 m². Dessa ska placeras på ett tillräckligt säkerhetsavstånd från laboratoriebyggnaden. Vätelagret försörjs med lastbilstransporter, vilket ytterligare ökar behovet av tomtyta. Av säkerhetsskäl ska det vara möjligt att också gärda in området mot Universitetsstranden, och genomfart genom gården från Wolffskavägen till Universitetsstranden ska förhindras.

Planläggningens bemötande:

Staden och universitetet samt aktören på området har förhandlat om ärendet och kommit fram till att planläggningen ska fortsätta i stort sett enligt det ursprungliga utkastet. Enligt den 28.5.2025 daterade CFD-resultatrapporten om brandscenarier för vätelagret som Vasa universitet har låtit göra upp rymmer tomten för EnergyLab en vätelagerkonstruktion på 6 x 9 meter inklusive säkerhetszoner. Konstruktionen minskar totalantalet bilplatser som ska placeras på tomten med cirka 10 jämfört med tidigare beräkningar. Det utrymme för en batteriuppsättning som nämns i ställningstagandet kan anvisas i närheten, men utanför det område som ska planläggas.

4.5.3 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från utlåtandena och åsikterna på följande sätt:

På plankartan

- Byggnadsytans gräns för nybyggnaden av L-modell ändrades: dess kant flyttades närmare samlingsbyggnaden till att vara i samma linje med tornets byggnadsyta samt fast i tomtgränsen på havssidan.
- De riktgivande bilplatsbeteckningarna slopades.
- Tekniska kompletteringar gjordes, exempelvis lades en "pp"-beteckning till som saknades.

Följande justeringar har gjorts i planbestämmelserna

- KTY-1-beteckningen kompletterades så att på området möjliggörs även byggande av affärslokaler. På området var det tidigare möjligt att bygga kontorsbyggnader, samlingslokaler, servicelokaler samt laboratorie-, lager- och småindustribyggnader. Dessutom ersattes 'lager-' med 'kemikalielager-' och en bestämmelse lades till: 'Kemikalielagrens läckage- eller brandrisker får inte påverka områden utanför tomten'.
- Till ol-beteckningen fogades bestämmelsen: "På området får placeras fasta konstruktioner såsom nivåskillnader, bänkar och planteringslådor, dock så att området även kan användas som en paradgård eller som en öppen festplats i anslutning till samlingsbyggnadens huvudingång."
- i parkeringsbestämmelsen gjordes följande kompletteringar:

- följande mening slopades: "Den del av bilplatserna som byggnadstillsynen har fastställt får vid behov placeras på Metviksgatans LP-1-område."

- följande bestämmelse lades till:

"Effektivisering av parkeringen

Minimiantalet bilplatser i detaljplanen kan minskas med fem (5) platser per plats för delade bilar, dock med högst 10 procent av det totala antal bilplatser som anvisas i detaljplanen.

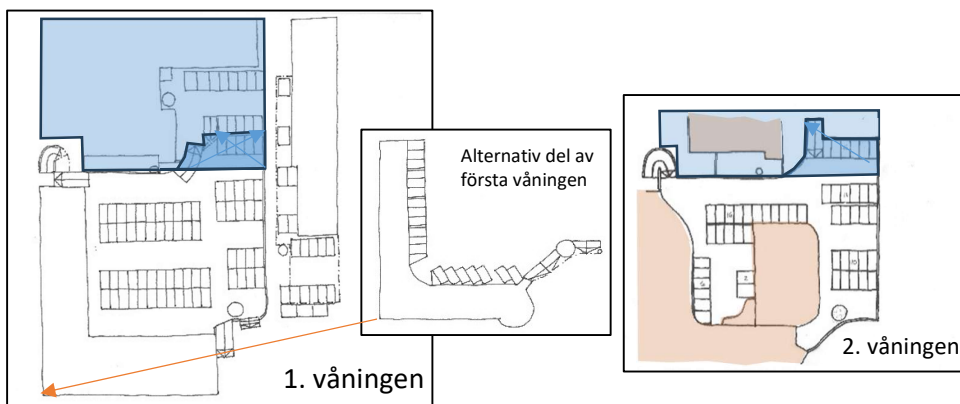
Sökanden ska i bygglovsskedet påvisa att tjänsten fungerar vid objektet. Om systemet med bildelning helt eller delvis avskaffas, ska de obligatoriska bilplatser som saknas anläggas eller ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten.

För parkeringsplatser kan beviljas dimensioneringsavdrag, om bilplatser enligt friköpsprincipen förläggs till en sådan allmän parkeringsanläggning där en turvis användning av platserna är möjlig. Högst 20 parkeringsplatser kan enligt friköpsprincipen placeras på Metvikens LP-1-området."

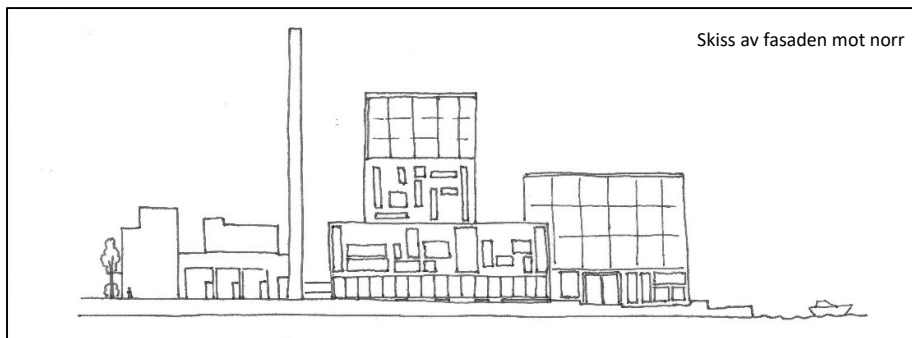
- *bilplatsbestämmelsen för industri- och anstaltslokaler lindrades (tidigare 1 bp/150 m² vy, nu 1 bp/200 m² vy)*

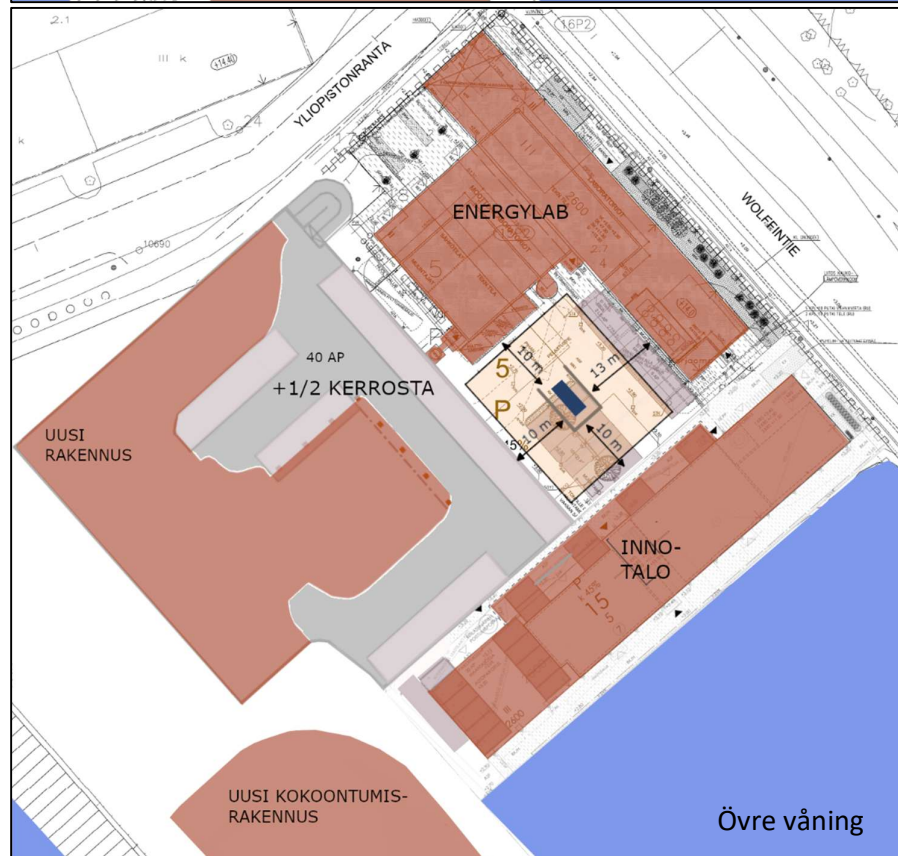
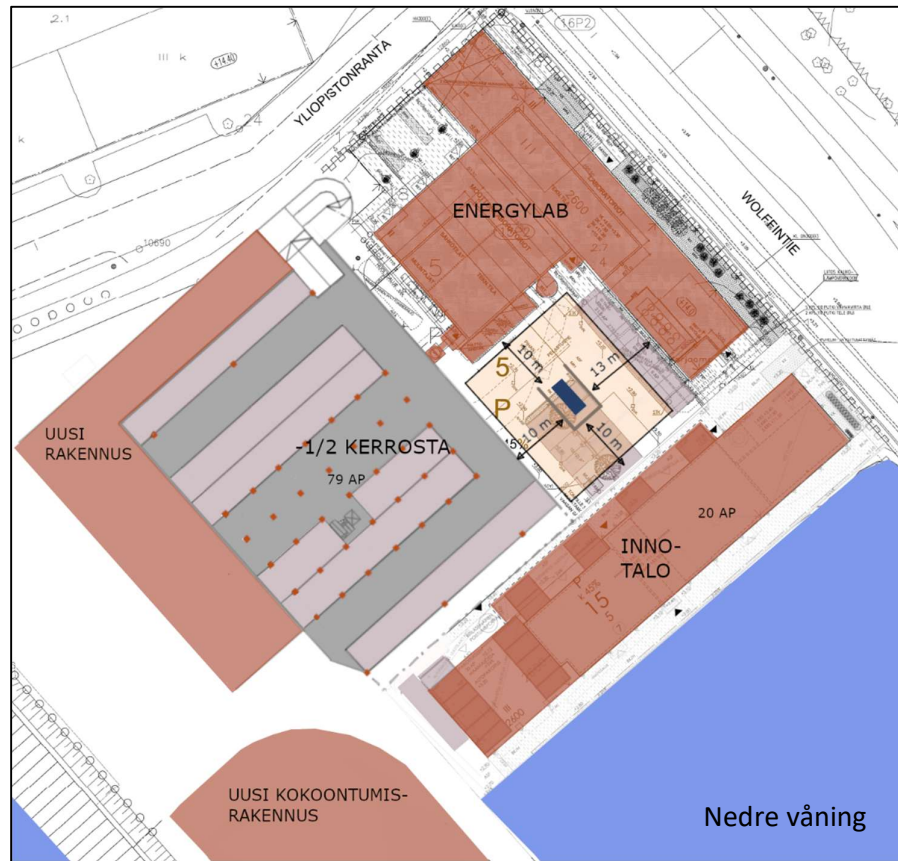
I **planbeskrivningen** har antecknats ändringar och kompletteringar som gjorts efter utkastskedet samt förtydligande utkast och illustrationer har lagts till. I beskrivningen slopades exempelvis följande text: Fabriken är belägen på ett avstånd av ca 0,5 km från området. Fabriken har flyttats till Vasklot.

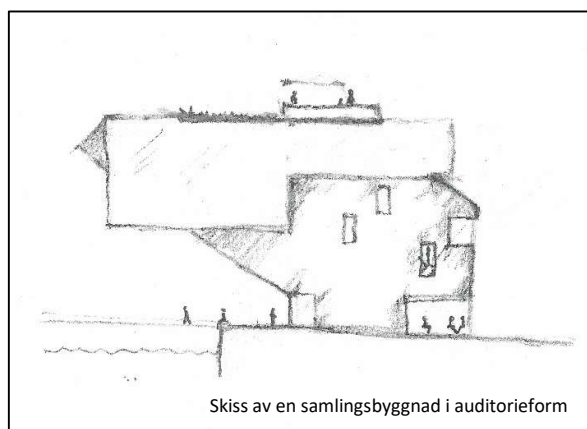
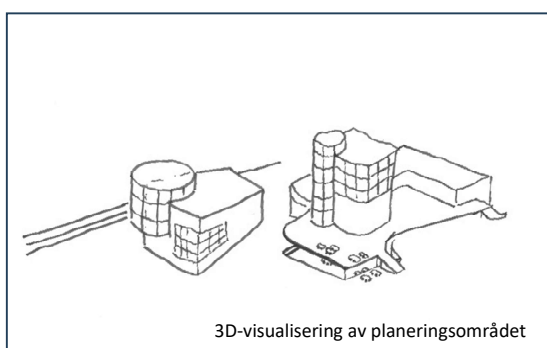
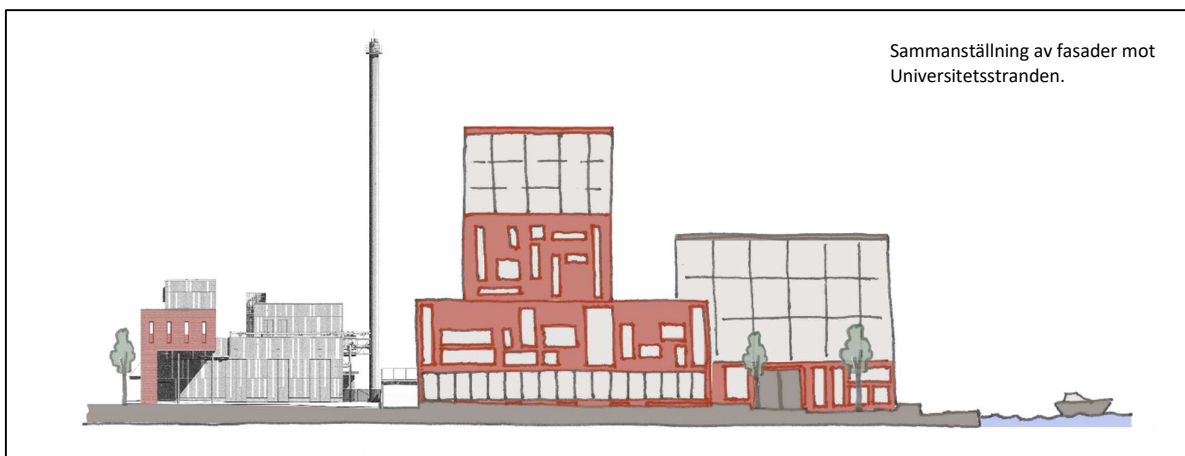
Därtill har noggrannare planer utarbetats för bilplatsernas placering. I två våningar anvisades möjligheten att placera cirka 119–125 bilplatser (*beroende på de kommande byggnadernas konstruktioner*).



Bilder 30. EnergyLabs tomte (markerad med blått) reserveras helt för byggnadens behov på grund av kemikalielager







4.5.4 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Det 10.6.2025 daterade detaljplaneförslaget och detaljplanens beredningsmaterial hålls framlagda hösten 2025.

X utlåtanden och X anmärkningar om förslaget lämnades in. Nedan följer sammandrag av responsen och Planläggningens bemötande med kursiv stil.

4.5.5 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har utgående från utlåtandena och anmärkningarna kompletterats och justerats enligt följande:

På plankartan

- xx

Följande justeringar har gjorts i planbestämmelserna

- xx

Följande justeringar och kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen

- xx

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planområdet är indelat i tre delar. Största delen bildas av ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. I området vill man ha kontor, affärslokaler, laboratorielokaler, utbildnings- och forskningslokaler, som enkelt kan ändras, och samlingslokaler.

I områdets nordvästra del på ett kilformat, trekantigt område har ett torgområde anvisats där man önskar att människor ska kunna mötas och umgås på fritiden under fria former.

I planområdets sydvästra del har på det nuvarande vattenområdet anvisats en gång- och cykelled, där det är meningen att bygga en bro som ansluter till Brändö centrumområde och som är avsedd för cyklister och andra motionärer.

5.2 Dimensionering

5.2.1 Områdets storlek

Planområde **1,7 ha**

5.2.2 Areal enligt bruksändamål

KTY-1	14 853 m ²	- inklusive w 1730m ²
torg	1072 m ²	
cykel-/gångled	1107,6303m ²	

5.2.3 Byggrätter samt byggnadernas tillåtna höjd som våningstal och nockhöjd

KTY-1	20700 k-m ²	
15-5-5	2750 k-m ²	III, +14m
15-5-6	2800 k-m ²	III, +14m, 7400 k-m ² XII
15-5-7	3150 k-m ²	III
15-5-2	4600 k-m ²	+25m
torg	100 k-m ²	(å 6 k-m ²)

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KTY-1: Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art

Denna beteckning anvisades för största delen av planområdet.

Planbestämmelser som gäller området:

På området får uppföras kontorsbyggnader, samlingslokaler, servicelokaler samt laboratorie-, kemikalielager- eller småindustribyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar eller kombinationer av dessa. Verksamheten får inte orsaka buller, förorening av luften, marken eller vattnet, tung trafik eller andra

miljöstörningar. Läckage- eller brandrisker i kemikalieförråd får inte påverka granntomter.

Fasaderna och takytorna på byggnaderna i kvartersområdet bör i fråga om indelning, ytbehandling av material, färgsättning och öppningar passa in i den stadsbildsmässigt värdefulla stadsstranden och fabriksmiljöhelheten och bevara intrycket av en fabriksmiljö i rödtegel.

Byggnadsmassorna i tre våningar bör genomföras i renmurat rödtegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Dessa sidor ska vara huvudbyggnadsvägg, dvs. en täckt bilplats(liknande)vägg tillåts inte på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadssätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. En del av byggnadens material får vara glas eller trä. Eventuella balkonger som riktas utåt från kvartersområdet ska placeras inne i byggnadsstommen förutom de sydöstra och sydvästra fasaderna på tomt 7. Byggnadsmassan i 12 våningar bör på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat rödtegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.

På området får en stor, separat samlingslokal placeras. Dess form får avvika från det omgivande byggnadsbeståndet om byggnadens arkitektoniska framtoning kräver det. Samlingslokalen får vara arkitektoniskt iögonenfallande men byggnaden bör passa in i den fabriksliknande miljön på området.

Strandlinjen på kvartersområdet bör genomföras stadsbildsmässigt högklassigt, exempelvis i form av en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion.

Det är förbjudet att utan byggnadsmyndighetens tillstånd på kvartersområdet placera separata tekniska utrymmen såsom transformatorstationer, utan de bör förläggas i byggnadsstommen, i källarutrymmena eller under det gårdsdäck som byggs. I mitten av kvartersområdet ett gårdsdäck byggs senast i det skede när den sista byggnaden till de gårdar som gränsar till körförbindelsen har beviljats bygglov.

Kvartersområdet gårdsnivåer bör ges en urban karaktär och på området bör trivsamma vistelseplatser anvisas samt planteringar, exempelvis genom att den övre gårdsnivån förses med öppningar åtminstone i den omfattning som planteringarna förutsätter.

Tomtarnas gårdar och utevistelserummen bör vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ska anslutas tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt grönbyggas eller planteras för att området ska bli mjukt och trivsamt. I anslutning till byggandet av områdets markytor ska man säkerställa att det i området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet (sänkor eller rutter som sluttar till dem) samt växtlighet.

Gårdsområdena bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadernas reserv-/nödutgångar.

På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och solfångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi.

5.3.2 Övriga områden

Byggnadsyta för ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck

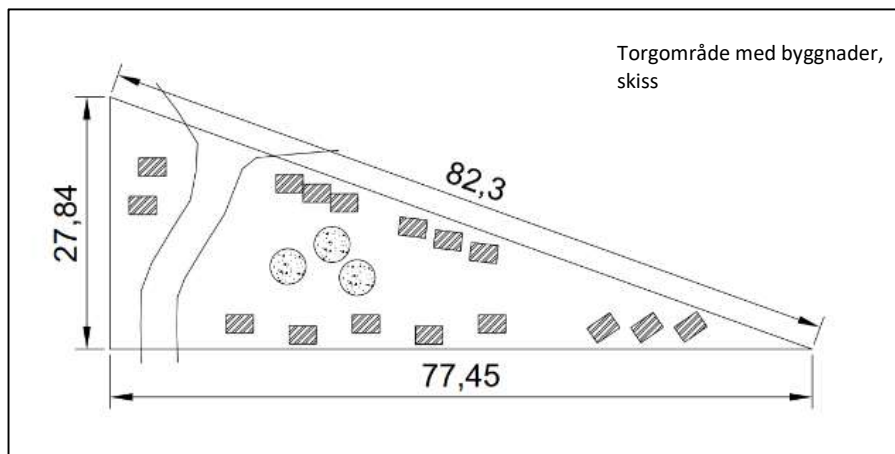
Planbestämmelse som gäller området:

Under gårdsdäcket får utöver parkeringsutrymmen för bilar även skyddsrum och förrådsutrymmen förläggas. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket. De utrymmen som stämmer överens med områdets användningsändamål räknas inte med i byggrätten.

Öppen plats/torg

Planbestämmelser som gäller området:

På området får kiosker och scener på högst 6 m² samt konstverk uppföras. Kioskerna och de övriga konstruktionerna bör bilda en enhetlig zon som framhäver torgets form och områdets identitet samt beakta det urbana intryck som torget är avsett att ge. Vid placeringen av konstruktionerna bör fotgängarnas, cyklisternas och servicetrafikens behov beaktas. På området får inte separata tekniska utrymmen förläggas, exempelvis transformatorstationer eller avfallstak, utan de bör placeras i byggnadsstommen.



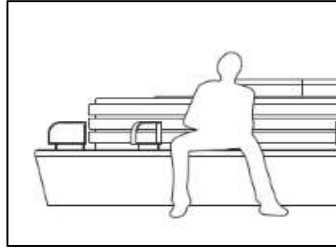
Pumpstationen på öppen plats/torg

Planbestämmelser som gäller området:

Riktgivande byggnadsyta där en pumpstation får förläggas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att pumpstationen anpassas till omgivningen.

Pumpstationen bör byggas till ett urbant torgelement som passar in i fabriksmiljön i rödtegel. Elementet bör dessutom kombineras med växtplanteringar.

Ett exempel kunde vara en bänk med ett par fasta växtbehållare kring pumpstationen.



Gatuområden

Bron för gång- och cykeltrafik och dess förlängning har anvisats som en gata/väg som är reserverad för gång och cykling.

Byggnadsyta där samlingsutrymme får placeras (ko)

Planbestämmelser som gäller området:

På området får en stor, separat samlingslokal placeras. Dess form får avvika från det omgivande byggnadsbeståndet om byggnadens arkitektoniska framtoning kräver det. Samlingslokalen får vara arkitektoniskt iögonenfallande men byggnaden bör passa in i den fabriksliknande miljön på området.

Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadssätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. En del av byggnadens material får vara glas eller trä.

Område för utevistelse (le)

Planbestämmelser som gäller området:

Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse. Området får ha fasta strukturer såsom nivåskillnader, bänkar och planteringslådor, men på ett sätt som gör att det fortfarande kan användas som en paradgård eller som ett festtorg som betjänar huvudentrén till en samlingsbyggnad.

Området mellan torgområdet och samlingslokalen har anvisats med denna beteckning för att området ska kunna fungera som ett s.k. stödutrymme för samlingslokalen eller det mer stängda kvartersområdet. Det är meningen att i området anvisa vistelseområden där folk kan trivas.

Vattenområde (w)

Planbestämmelser som gäller området:

Del av område som skall bevaras som vattenområde.

5.3.3 Allmänna bestämmelser

Parkering i kvartersområdet

Planbestämmelser som gäller parkeringen:

Parkeringen bör i regel ordnas på den egna tomten och i andra hand på granntomten i kvartersområdet. Den del av bilplatserna som byggnadstillsynen har fastställt får vid behov placeras på Metviksgatans LP-1-område. När den sista huvudbyggnaden på de tomter som gränsar till körförbindelsen beviljas bygglov, bör i mitten av kvartersområdet byggas ett gårdsdäck dit bilplatserna ska anvisas.

Parkeringen bör i regel genomföras konstruktionsmässigt, antingen under däcksgården eller på gårdsdäcket. I planutkastet har på båda våningarna anvisats riktgivande byggnadsytor för förvaringsplatser för bilar.

På tomterna bör följande bil- och cykelplatser byggas:

- industri- och anstaltslokaler 1 bp/200 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- offentliga lokaler och servicebyggnader 1 bp/200 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- samlingslokaler 1 bp/25 sittplatser, 1 cp/50 m² vy

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bil- eller cykelplatser inte anvisas.

Effektivisering av parkeringen

Minimiantalet bilplatser i detaljplanen kan minskas med fem (5) platser per plats för delade bilar, dock med högst 10 procent av det totala antal bilplatser som anvisas i detaljplanen.

Sökanden ska i bygglovsskedet påvisa att tjänsten fungerar vid objektet. Om systemet med bildelning helt eller delvis avskaffas, ska de obligatoriska bilplatser som saknas anläggas eller ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten.

För parkeringsplatser kan beviljas dimensioneringsavdrag, om bilplatser enligt friköpsprincipen förläggs till en sådan allmän parkeringsanläggning där en turvis användning av platserna är möjlig. Högst 20 parkeringsplatser kan enligt friköpsprincipen placeras på Metvikens LP-1-området.

Infrastrukturen i området

Planbestämmelser som gäller infrastrukturen:

Fordonsrutterna bör anläggas så att de resulterar i ett långsamt körsätt. Kvarterens och tomternas gårdar bör utanför bilplatserna och rutterna planteras och finslipas så att de är högklassiga. Fotgängarområdena bör skiljas åt från områdena för fordonstrafik med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och från parkeringsområdena bör en trygg förbindelse ordnas till affärslokalerna.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Med detaljplanebestämmelserna försöker man styra genomförandet av kvartersområdet genom byggande som passar in i det värdefulla området. Den centrala tanken med planen är att klargöra hur områdets olika delar byggs upp på de viktigaste punkterna med iakttagande av det nuvarande byggnadssättet. Byggandet kan anses ge upphov till en positiv utveckling i området där de tidigare byggnaderna har rivits och där det förutom en enda nybyggnad numera finns en grusplan.

Bild 32. Gamla fabriksområde på norra sidan om Innohusets kvarteren.



5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser

Från planområdets östra sida, längs med bron, trafikerar sammanlagt fem busslinjer. Den närmaste busshållplatsen finns på ca 150 meters avstånd. Det är alltså möjligt att anlita lokaltrafiken för att ta sig till planområdet.

När planen förverkligas kommer antalet människor som rör sig på eller genom området troligtvis att öka kraftigt i och med nybyggnaderna, men särskilt i och med den nya bron för gång- och cykeltrafik. Från trafiksynpunkt gäller den största ökningen ändå den lätta trafiken, nämligen cyklar, elskotrar och elsparkcyklar, eftersom det inte är någon genomfart för fordonstrafik i området.

Områdets parkering har i huvudsak placerats på den egna tomten, på den innergård som byggnaderna bildar, eller på byggnadernas nedersta våning. Körningen till området har styrts direkt från Universitetsstranden, där gång- och cykeltrafiken är som minst.

De ställen där gång- och cykeltrafiken korsar personbilstrafiken bör dock genomföras så att bilisterna är tvungna att köra långsamt på dem. Med planbeteckningarna och -bestämmelserna styrs byggandet så att uppkomsten av en promenadmiljö och långsamma färdssätt gynnas. Avsikten är att ingen extra fordonstrafik styrs in till planområdet, för att det ska vara så tryggt som möjligt att röra sig i omgivningen.

5.3.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Naturen i området

I planeringen av detaljplanen har man försökt beakta att området finns på ett strandområde. I planen ingår en bestämmelse enligt vilken strandlinjen på kvartersområdet bör genomföras stadsbildsmässigt högklassigt, exempelvis i form av en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion. I detaljplanen anges även följande: *Det är förbjudet att utan byggnadsmyndighetens tillstånd på kvartersområdet placera separata tekniska utrymmen såsom transformatorstationer, utan de bör förläggas under gårdsdäcket i byggnadsstommen eller i dess källarutrymmen.* Gårdsnivån bör ges en urban karaktär och på området bör trivsamma vistelseplatser anvisas. På tomterna bör anvisas grönmotiv där konstruktioner och växtlighet som fördröjer dagvatten genomförs. Med anledning av parkeringsbehovet i området – och för att närmiljön ska bevaras så oförändrad som möjligt – ingår följande bestämmelser i planen: *Parkeringen bör i regel ordnas på den egna tomten och i andra hand på granntomten i kvartersområdet. Den del av bilplatserna som byggnadstillsynen har fastställt får vid behov placeras på Metviksgatans LP-1-område. När den sista huvudbyggnaden på de tomter som gränsar till körförbindelsen beviljas bygglov,*

bör i mitten av kvartersområdet byggas ett gårdsdäck dit bilplatserna ska anvisas. Gårdsdäcket omfattas av samma bestämmelser som gårdsnivån ovan.

Det kilformade området mellan tomterna och gatan har anvisats som torgområde. På området har anvisats en riktgivande byggnadsyta där en pumpstation får förläggas. I planen ingår följande bestämmelser: *Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att pumpstationen anpassas till omgivningen. Pumpstationen bör byggas till ett urbant torgelement som passar in i fabriksmiljön i rödtegel samt elementet bör kombineras med växtplanteringar.* Ett exempel kunde vara en bänk som bryts av med ett par fasta växtbehållare kring pumpstationen.

Dagvatten

Kvartersområdets taktytor och en del av den yta som inte släpper igenom vatten (t.ex. *asfalt*) kräver att vattnet leds bort längs med befintliga dagvattennät. En del av det här dagvattnet kan infiltreras på kvartersområdena. I planbestämmelsernas allmänna bestämmelser bestäms om dagvattenhanteringen.

5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenserna

Vasa stad äger den planerade marken. Det förväntas att ändringen av detaljplanen kommer att generera inkomster för staden både från den framtida försäljningen av tomter och indirekt från skatteintäkter från de arbetsplatser som uppstår i området samt genom ökad köpkraft. Det behövs inga investeringar för att bygga ny infrastruktur i kvarterområdet, men de områden som anges som kvartersmark och gång- och cykelvägar måste fyllas och markförhållandena anpassas för att bli tomtmark.

5.3.5 Sociala konsekvenser

I kvartersområdet har det inte förekommit bostadsbyggande tidigare. Brändös folkmängd var c. 5700 år 2017. Då området förbättras och det stadsliknande byggnadsbeståndet ökar kan det bidra till att nya invånare lockas till Brändö. Det är vanligt att den lokala identiteten stärks när byggande av det här slaget förverkligas.

Bild 33. Vy från framsidan av Vasa Elektriska från Brändö bron i riktning mot Innohusets kvarteren.



6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplanering

När detaljplaneändringen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft kan tomterna bebyggas.

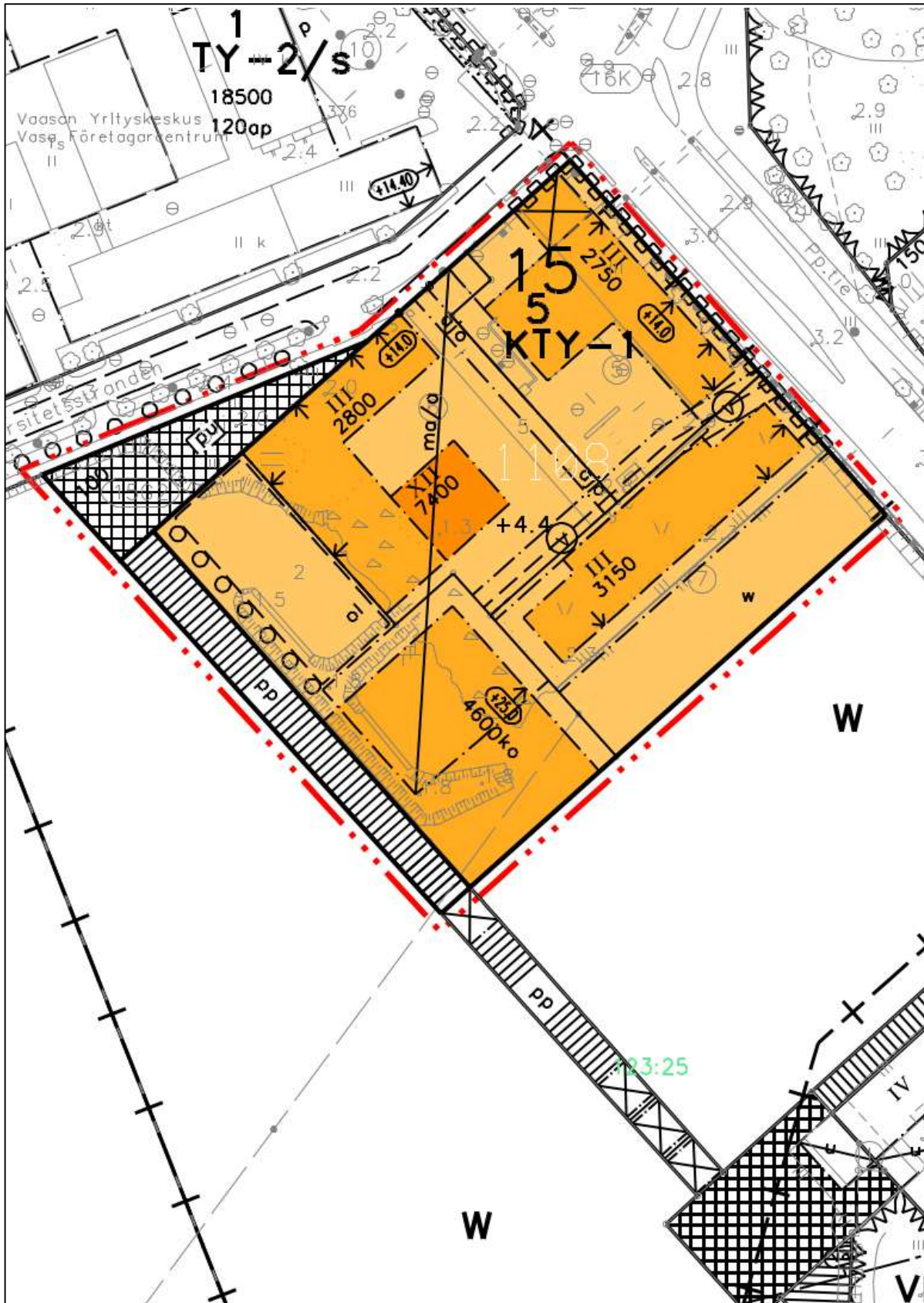
6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som grund för utvecklingen av området. I samband med byggloven säkerställs att byggprojekten är i linje med målen i detaljplanen

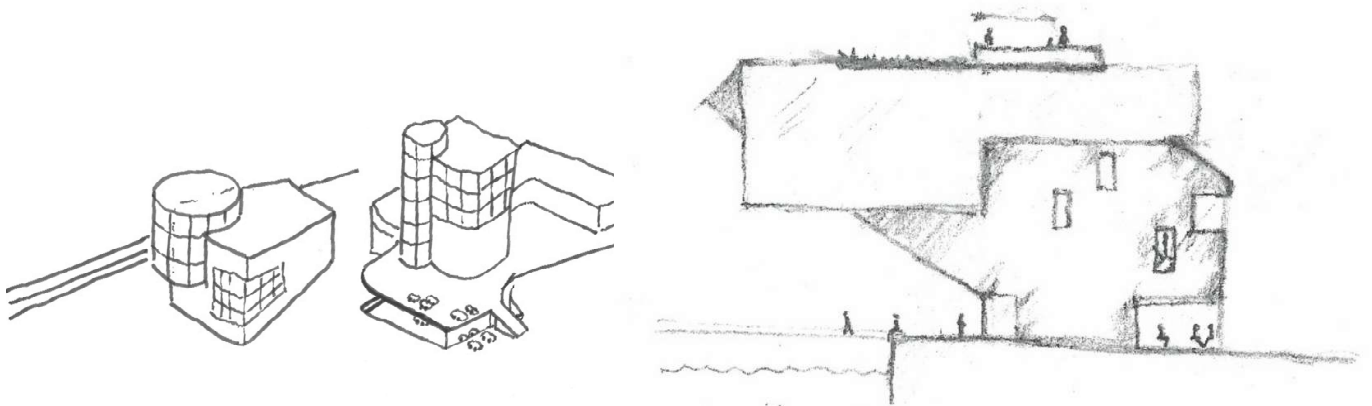
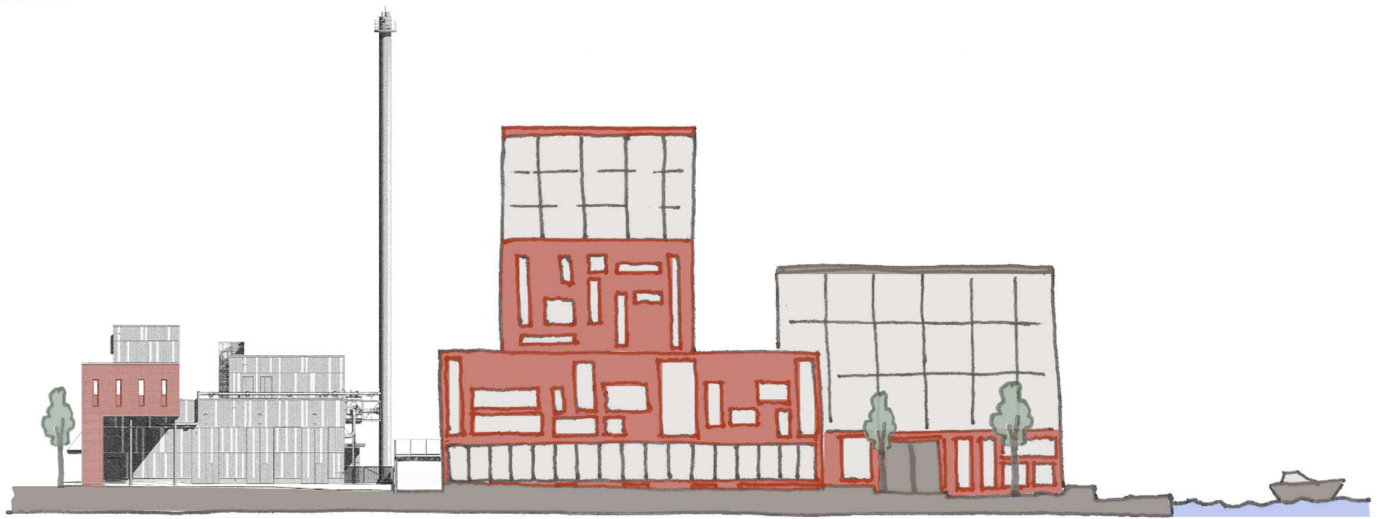
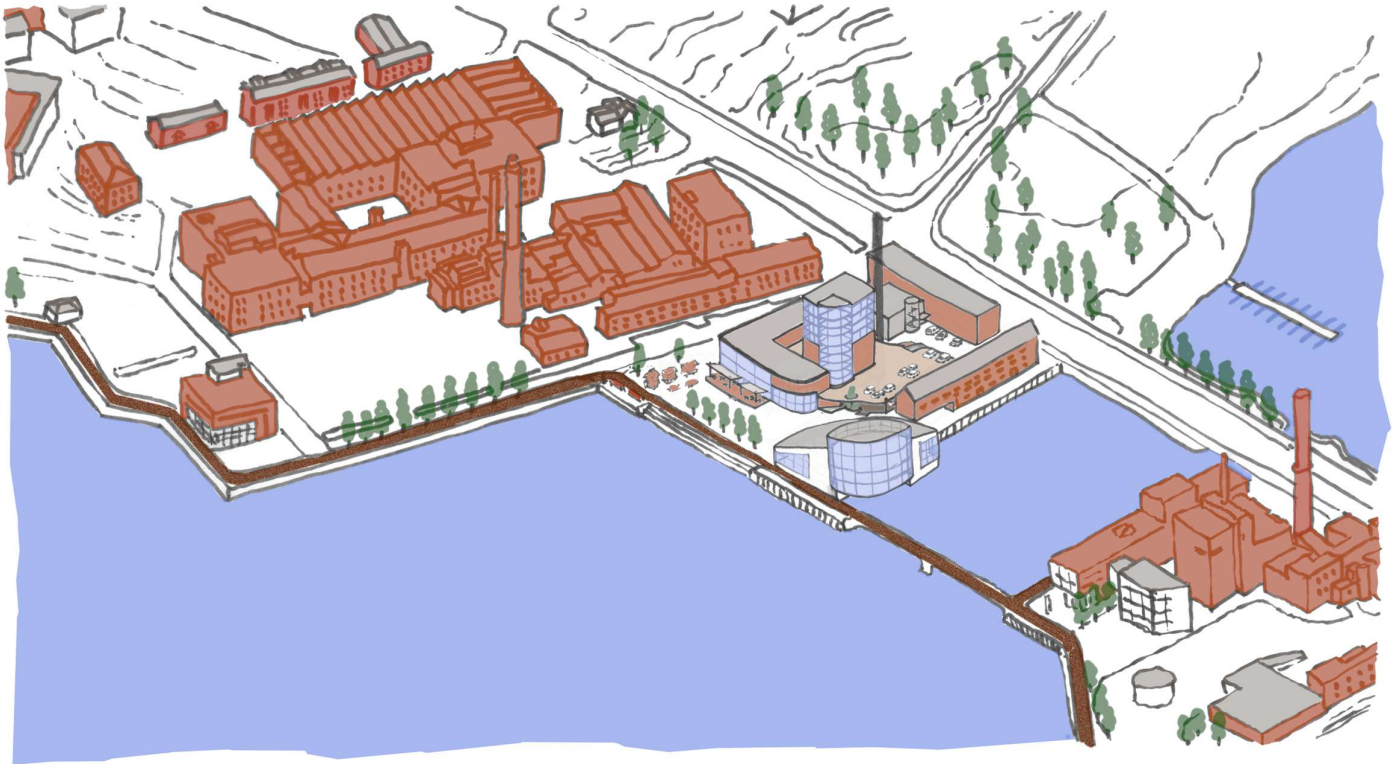
BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplaneförslag 10.6.2025
- Bilaga 2. Illustrationer 10.6.2025
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning 10.6.2025
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett 27.5.2025

DETALJPLANEUTKASTETS KARTDEL 10.6.2025



ILLUSTRATIONER 10.6.2025



Detaljplan nr 1108 Innohusets kvarter

DETALJPLANEÄNDRING

Program för deltagande och bedömning *uppdaterat*

10.6.2025

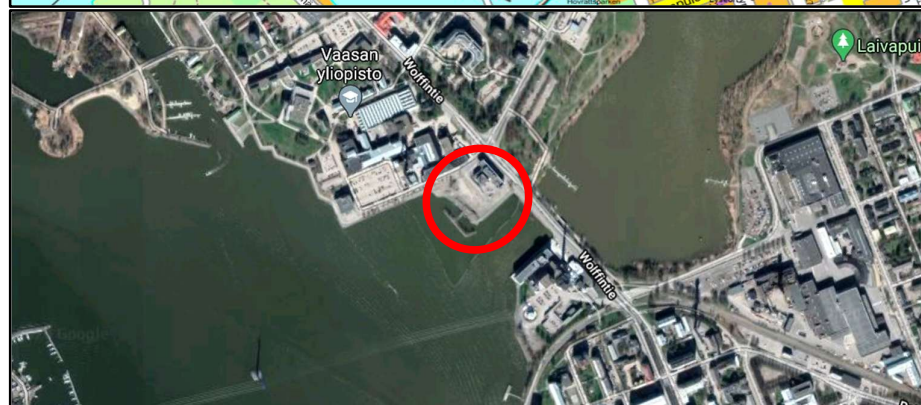
Planeringsobjekt

Detaljplanen gäller kvarter 5 i stadsdel 15 samt torg- och gatuområden på adressen Universitetsstranden 3. Innohusets kvarterens detaljplaneändringsområde (c. 1,7 ha) avgränsas i nordost av Wolffska vägen, i sydost och sydväst av ett vattenområde och i nordväst av Universitetsstrandens gatuområde.

Planområdets läge



Flygbilden av plan-
områden



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoessplanaden 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108



- Mål för planeringen** Detaljplanläggningsområdet är en del av kärnan i Vasas energikompetens, Brändö vetenskapspark. Målet för denna detaljplaneändring är att med olika åtgärder stöda, säkerställa och utveckla Brändö vetenskapsparks område, de olika funktionerna på det samt dess näbarhet och tillgänglighet. Avsikten är att möjliggöra sådan utbyggnad på den värdefulla stadsstranden som passar i omgivningens skala och stil.
- Anhängiggörande** Stadsstyrelsen godkände 2.12.2019 ett intentionsavtal mellan staden och arrendatorn av tomt 905-15-5-7 VP Facilities Oy Ab (för det bolag KOy Smartgrid Vaasa som ska bildas) om utvecklande av tomt. I intentionsavtalet har det avtalats bl.a. om inledande av arbetet på en detaljplaneändring av området. I Beslut om anhängiggörande av ändringsarbetet på detaljplanen för Innohuset fattades i stadsstyrelsens planeringssektion 29.9.2020.
- Utgångsläget** På tomt 905-15-5-7, som finns i sydöstra delen av det planeområde som ska ändras, har det då byggnadslov beviljades för tomt (24.1.2018) varit krävande grund- och andra förhållanden – bl.a. stadsbildsmässig ställning, fasadkrav som höjer kostnaderna för realiseringen samt att nästan 50 % av tomtens yta är vattenområde. Enligt det bolag som innehade tomt var byggnadsrätten för liten i förhållande till syftet samt jämfört med rådande förhållanden. Vidare hade en del av de bilplatser som hörde till tomt och krävdes i planen anvisats till tomt bredvid och en del till det allmänna parkeringsområdet (**LPA**) vid Metviksstranden. Detta är förenligt med gällande detaljplan.
- Staden och arrendatorn av tomt 905-15-5-7 ingick 2.12.2019 ett intentionsavtal, där det avtalades bl.a. om inledande av planläggningen av tomt med målet att få till stånd en lagakraftvunnen detaljplaneändring vid utgången av år 2021. Som stadens mål skrevs in att genomföra detaljplaneändringen så lätt som möjligt och att granska byggnadsrätten enligt principerna för en mindre ändring av detaljplanen (ökning max. 20%). Arrendatorn av tomt 905-15-5-7 ansökte 31.1.2020 om undantag från detaljplanen (ökning av våningsytan med 508 m² vy samt placering av bilplatserna delvis utanför tomt). Den sökande anför att den slutliga parkeringslösningen för kvarteret torde förverkligas som ett parkeringsdäck inom kvarteret när kvarterets tredje byggnadsskede är klart. Undantaget från detaljplanen godkändes 18.2.2020. I enlighet med stadens intentionsavtal inleddes undersökningen av förutredningarna inför detaljplaneändringen i området samtidigt med undantagslovet. Önskemålet om utökad byggnadsrätt har i praktiken varit det grundläggande skälet till att denna planeändring har utarbetats. Det undantag som planeringssektionen har beslutat om beaktas följaktligen i denna detaljplaneändring. Utöver detta är syftet att ange riktlinjerna för tomtindelningen i detaljplanen så att den motsvarar den verkliga situationen samt att undersöka användningsändamålsbeteckningen samt om den eventuellt kan uppdateras så att den bättre lämpar sig för området. En ändring av användningsändamålet medför att detaljplaneändringen genomförs som en normal process i stället för som en mindre ändring av detaljplanen.
- Områdesavgränsningen justerades i början av år 2021 och planområdet utvidgades. Därför måste det uppdaterade PDB laga fram på nytt.



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoestplanaden 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108

I områdets nordvästra del på ett kilformat, trekantigt område har ett torgområde anvisats där man önskar att människor ska kunna mötas och umgås på fritiden under fria former. I planområdets sydvästra del har på det nuvarande vattenområdet anvisats en gång- och cykelled, där det är meningen att bygga en bro som ansluter till Brändö centrumområde och som är avsedd för cyklister och andra motionärer.

Plansituationen

GENERALPLAN

I Vasas totalgeneralplan, som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2011, är detaljplaneändringsområdet anvisat som område för service, handel och förvaltning (P1). Enligt generalplanebestämmelsen reserveras området huvudsakligen för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även förläggas bostäder på högst 30 % av områdets våningsyta.

I generalplanen är kvarteret beläget i ett område som är angivet som nationellt värdefull kulturmiljö (sk-1). Enligt beteckningen ska byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att dess särskilda värden bevaras. På området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen. Vidare har genom områden i generalplanen anvisats en Friluftsled.



Utdrag ur Vasas
generalplan 2030.

DETALJPLAN

För området gäller detaljplan nr ak960, godkänd av stadsfullmäktige 10.12.2010. Planområdet består i sin helhet av Kvartersområde för servicebyggnader (P), vilket i planbeteckningarna har följande preciseringar:

Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoestplanaden 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108



Kvarterets byggnadsmassor i 3 våningar ska genomföras i renmurat rött tegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Byggnadsmassan i 12 våningar ska på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat rött tegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.

Kvarterets strandlinje ska genomföras som en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion.

Den transformatorstation som betjänar kvartersområdet ska placeras i byggnadsstommen eller i dess källarutrymmen.

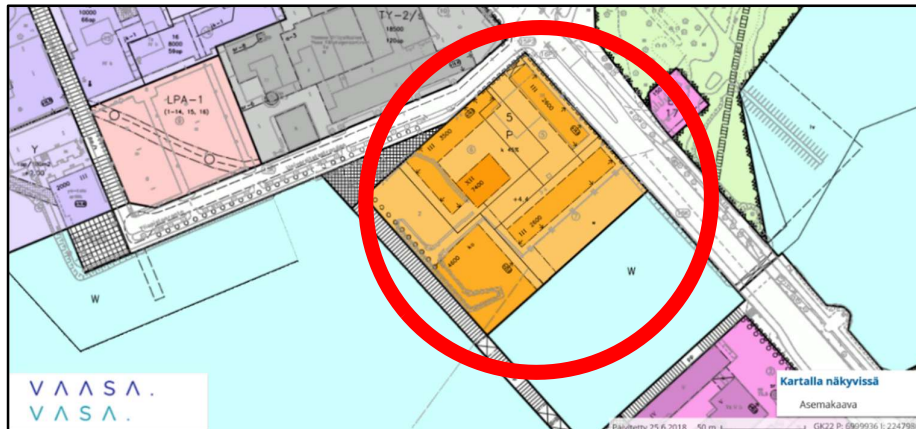
Av den tillåtna våningsytan får 45% användas för affärs- och kontorslokaler.

Minimiantalet bilplatser i detaljplanen:

- Industri- och anstaltslokaler 1bp/150 m² vy
- Offentliga rum, servicebyggnader och skyddade byggnader 1bp/200 m² vy
- Affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy
- Samlingslokaler 1 bp/25 sittplatser

För förrådsutrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

En ny tomtindelning har gjorts i kvarteret efter det att detaljplanen fastställdes. Detaljplanens tomtindelning är således föråldrad.



Utdrag ur detaljplan ak960 som gäller för områden.

Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas bl.a. följande utredningar:

Tävlingen om Inre hamnen och universitetsstranden

Vasa stad ordnade 26.10–19.12.2005 tillsammans med Vasa Elektriska Ab och Harry Schaumans Stiftelse en tävling för inbjudna arkitekter, där uppgiften var att komma med idéer om den kommande användningen av strandområdet mellan Inre hamnen och Universitetsstranden i Vasa. Den mest lyckade

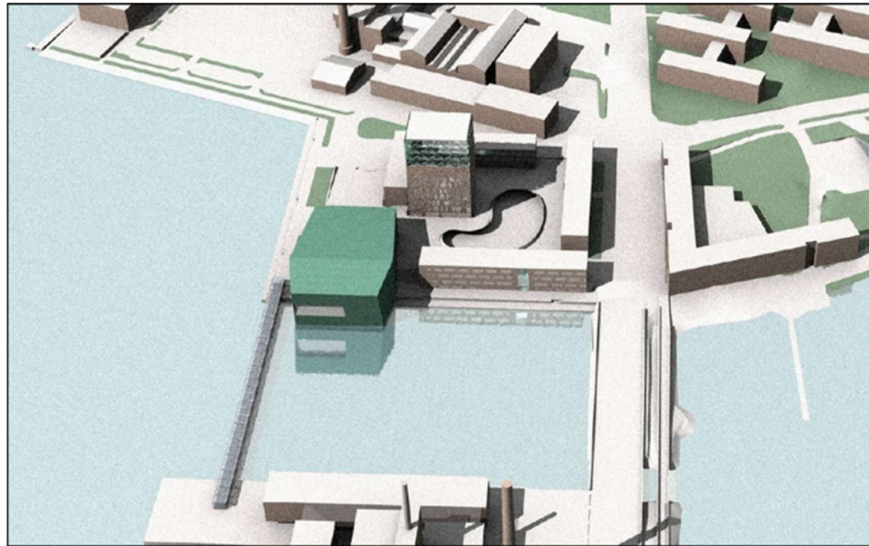


Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108

lösningen i tävlingen visade sig vara att placera en vetenskapspark i en gruppering med U-form i norra kanten av Metvikenbassängen som bildas runt ett parkeringsområde på marknivå ("Kärmex"). Detta beaktades när gällande detaljplan utarbetades. Vidare har i detaljplanen beaktats en gång- och cykelbro mellan Brändö och stadsstranden som föreslogs i tävlingen.



*"Kärmex"-förslaget, i
enlighet med vilket
detaljplanen har ut-
arbetats. Utsikten
mot norr.*

Landskapsutredning och friluftsområdesplan för dalen Metviken–Infjärden, 2007

I planen anvisas två betydande friluftsleder genom planområdet, vilka främjar arbets- och studieresor med cykel och således en minskning av bilismen. Den andra leden är en huvudled i dalens riktning och går på planområdet från stranden österut. En tvärgående led har anvisats på vattenområdet för att förena Brändö och centrumet; därifrån fortsätter leden ända till Sunnanvik.

Kulturmiljöutredning över Brändö campus och Brändö sund 2008, 28.4.2008

Området bedömdes vara i dåligt skick eller av liten betydelse.

Kartläggning av jordmånen 10.5.2008

Borrningar gjordes i planområdets nordöstra-sydvästra del, på botten av det havsområde som omger området.

Idétävling gällande campusbron 1.11–30.11.2018

Campusbron har planerats för att förena områdena för Vasas olika universitet och an knyter till nätverket av lätt trafik. Brons läge har angetts i gällande detaljplan och dessutom anvisas i detaljplanen vilken del av bron som ska finnas på en bank och vilken del som är själva bron. Tävlingsens huvudfokus var idén, materialen, genomförbarheten och anpassningen till miljön. Tävlingen



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108

omfattade utöver bron även idéer till landskapsplaneringen av den pumpstation som hör till tävlingsområdet.

Bron i det vinnande förslaget ("Sabrage") är enligt bedömningsprotokollet klar och enkel samt smälter vackert in i det omgivande landskapet. Det finns tillräckligt med detaljer på den och den skapar en intressant helhet på ett dämpat sätt. I planen har även Inno-kvartersmiljön beaktats. Landskapsplaneringen av pumpstationen är bra på det sättet att den har en funktion som sittplats och omkring den bildas en mötes- och evenemangsplats, ett Evenemangstorg.

*Utsikten från Brändö
bro mot väster i
tävlingsförslaget.*



*Utsikten från Vasa
Elektriskas strand
mot norr, Innohus-
området.*



Naturvärdena på planområdet

Preliminär bedömning av kartläggningen av naturtyper och arter 25.5.2020.

Inga betydande naturvärden har konstaterats i området och inte heller några betydande värden i fråga om arter.

Terrängbesök i området 8.6.2020.

Sammanfattningsvis konstaterades det i utredningen att det inte fanns några sådana skyddade naturtyper eller djurarter på detaljplaneområdet för Innohuset som i samband med markanvändningsplaneringen skulle kräva särskilda skyddsåtgärder eller -områdesavgränsningar. Utgående från besök i



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkostrådan 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108

terrängen konstaterades också att en mera exakt naturutredning inte behöver göras som grund för detaljplaneringen i området.

Vaasan Yliopiston vetyvaraston CDF raportti 28.5.2025 rapport

Markägförhållanden Området ägs av Vasa stad.

Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

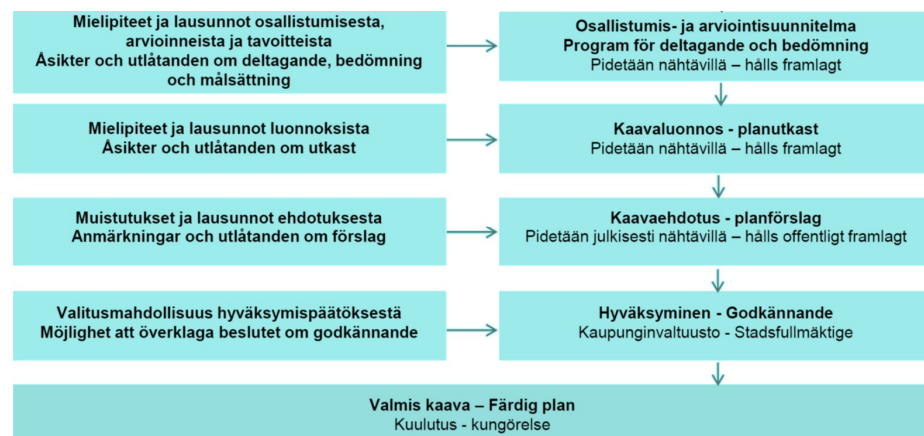
- Planområdets och grannfastigheternas markägare, markarrendatorer, invånare, de företag som är verksamma i området, Brändö invånarförening och Vasa miljöförening rf
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
planläggningen, fastighetssektorn, kommuntekniken, byggnadstillsynen, miljösektorn, stadsutvecklingen, Vasa hussektor och Vasa Vatten
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
Södra Österbottens närings-, trafik- och miljöcentral, Österbottens förbund, Österbottens polisinrättning, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Tukes

Ordnande av deltagande och växelverkan

Planläggningens framskridande:

Hur kan jag påverka?

Hur framskrider planen?



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoessplanaden 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

Att planläggningen inleds meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning läggs fram. I det program som utarbetas om planprocessen skrivs in uppgifter om utgångspunkterna och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter och ordandet av växelverkan. När planprocessen framskrider justeras och kompletteras programmet för deltagande och bedömning vid behov. Det är möjligt att lämna in åsikter till planläggningen över de planerade förfarandena under den tid som planen är framlagd. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev och offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet, stadens officiella anslagstavla i Medborgarinfo på huvudbiblioteket, Biblioteksgatan 13 och på webbplatsen www.vaasa.fi/sv/planlaggning)

PLANEUTKAST (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)

I detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet. Detaljplaneutkastet och eventuella alternativ till det hålls framlagda på planläggningen och stadens webbplats, och då kan man framföra åsikter om planen. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev och offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

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

PLANEFÖRSLAGET (MarkByggF 27 §)

Detaljplaneförslaget läggs fram i 30 dagar på Tekniska verket i Vasa, Kyrkoessplanaden 26, 2 vån. i Planläggningens aula och på stadens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. Inom utsatt tid är det möjligt att anföra en skriftlig anmärkning om planeförslaget. Att programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt meddelas intressenterna per brev och offentligen genom en kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis.

Eventuella anmärkningar om planeförslaget 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). Bestämmelser om besvärsrätten ingår i 191 § i markanvändnings- och bygglagen.



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
Kyrkoessplanaden 26 A, 2 vån
Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108



Konsekvensbedömning	I planbeskrivningen kommer att redogöras för planändringens konsekvenser. Ändringarna är små jämfört med gällande detaljplan för området. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet: • konsekvenserna för den byggda miljön • konsekvenserna för naturen och naturmiljön • Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden • de trafikmässiga konsekvenserna
Myndighetssamarbete	Planläggningen genomförs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetsparter i planens alla tre kungörelseskedan. Lagstadgade myndighetssamråd hålls vid behov i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.
Avtal	Det är inte nödvändigt att ingå några avtal om detaljplanläggningen av området.
Tidtabell	Detaljplanläggningen inleds hösten 2020 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan inom året 2025. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/ak1108
Kontaktuppgifter	Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso, tfn 040 550 0757 paivi.korkealaakso@vasa.fi <i>För beredningen svarar</i> Planläggningsarkitekt Janina Kumpula, tfn 040 846 7202 janina.kumpula@vasa.fi Planläggningens kansli, tfn 040 188 4187 planlaggningen@vasa.fi Kyrkoesplanaden 26, 2 vån., 65100 Vasa
Underskrift	 Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso
Laghänvisningar	Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 § Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PB 2, 65101 Vasa
 Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån
 Tfn +358 (0)6 325 1160
planlaggningen@vasa.fi

ak1108 Innohusets kvarter
 Program för deltagande och bedömning 29.9.2020
www.vasa.fi/ak1108

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Vasa	Datum för ifyllande	27.5.2025
Planens namn	Innohusets kvarter		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	29.9.2020
Permanent plankod		Producentens plankod	1108
Planområdets areal [ha]	1,7033	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	1,7033

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	1,7033	100,00	20700	1,22	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt					-1,4854	-20700
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	1,4854	87,2	20700	1,39	1,4854	20700
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2179	12,8			0,0000	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,6350	37,28	0	0,6350	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	0	0	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	1,7033	100,00	20700	1,22	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt					-1,4854	-20700
P					-1,4854	-20700
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	1,4854	87,2	20700	1,39	1,4854	20700
KTY-1	1,4854	100,0	20700	1,39	1,4854	20700
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2179	12,8			0,0000	
Jalankulkualue	0,1107	50,8			0,0000	
Katuauk./torit	0,1072	49,2			0,0000	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,6350	37,28	0	0,6350	0
ma/a	0,6350	100,0		0,6350	