



Vasa stad
Planläggningen
2025

PLANBESKRIVNING I UTKASTSKEDET FÖR DETALJPLAN 1136

Justering av Stenkilen

V A S A .
V A S A .

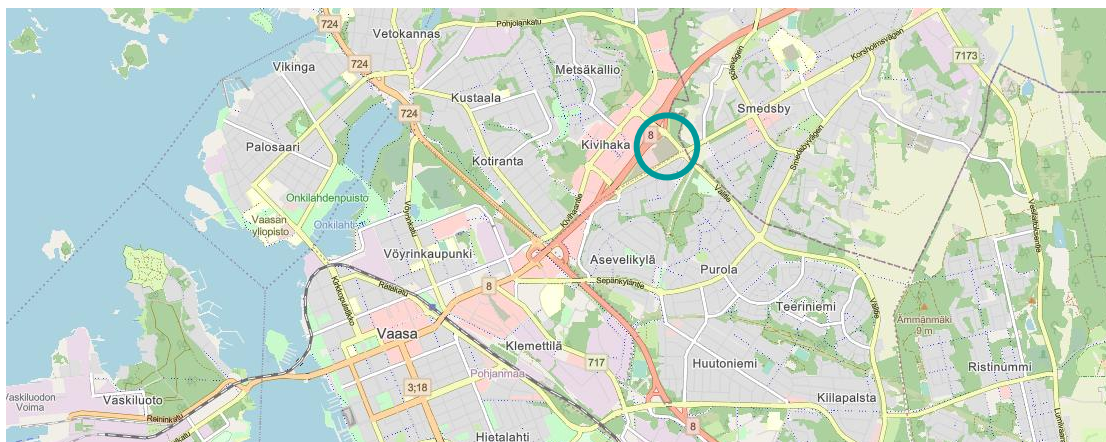
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	905 Vasa	
Planområde:	stadsdel 23, tomt 2 i kvarter 109 skyddsgrönområden och gatuområden	
Planeringstyp:	Ändring av detaljplan	
Planens namn:	Justering av Stenkilen, ak1136	
Planen är utarbetad av:	Vasa stad, Planläggningen Planlägningsdirektör Päivi Korkealaakso Planläggare Eija Kangas Planlägningsarkitekt Juha-Matti Linna	
Behandlingar:	Planlägningsbeslut, Stadsmiljönämnden	28.11.2024
	Anhängiggörande (PDB), planlägningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	28.1.2025
	Detaljplaneutkast, planlägningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	28.10.2025
	Detaljplaneförslag, Stadsmiljönämnden	xx.xx.2026
	Stadsstyrelsen	xx.xx.2026
	Stadsfullmäktige	xx.xx.2026

1.2 Planområdets läge

Området som ska planläggas ligger cirka två kilometer från Vasas centrum, vid kanten av den kommersiella koncentrationen i Stenhaga. Området gränsar till Korsholms kommungräns, och avståndet till Smedsby, Korsholms centrum, är cirka en kilometer. Föremål för detaljplaneringen är tomt 2, som är belägen längre österut inom det kvartersområde 109 för verksamhetsbyggnader som gränsar till Mellanvägen och Korsholmsvägen, samt de gatu- och skyddsgrönområden som finns i tomtens omedelbara närhet. Det område som ska planläggas omfattar cirka 5,5 hektar.



Planområdets läge.

1.3 Syfte med planen

Aktörer inom handeln är intresserade av området tack vare dess läge invid goda trafikförbindelser. Syftet med planändringen är att möjliggöra utrymmeskrävande specialvaruhandel på området med beaktande av den omgivande markanvändningen. På området tillåts inte centruminriktad specialhandel och inte heller dagligvaruhandel.

I stadsstrukturen omges området av olika funktioner. För att dessa ska kunna beaktas måste området som ska planläggas planeras och genomföras på ett övergripande sätt, så att funktionella, stadsbildsmässiga, trafikmässiga och miljömässiga aspekter kan samordnas.

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är principerna i den detaljplan som för närvarande gäller för området. I planarbetet fästs särskild vikt vid utformningen av fasaderna mot Korsholmsvägen samt vid förebyggandet av bullerolägenheter och faktorer som försämrar sikten, vilka kan orsakas av verksamheten i affärskvarteret. Centrala aspekter vid fastställandet av planlösningen är dessutom trafiksäkerheten och en välfungerande trafik.



Snedflygbild över detaljplaneområdet våren 2025.



Den nuvarande markanvändningen på området (flygbild 2024) och avgränsningen av planområdet.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- BILAGA 1. Detaljplaneutkast med beteckningar
- BILAGA 2. Illustrationsmaterial
- BILAGA 3. Skötselklassificering av grönområdena
- BILAGA 4. Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
- BILAGA 5. Uppföljningsblankett för detaljplanen

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

Utredningar som berör planändringen

- Hulevesiselvitys, Sitowise 30.5.2025
- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040, Lisätarkastelu, WSP 29.4.2025
- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040, WSP 24.2.2023, uppdaterad 19.8.2024
- Liikennemelumittaus, Akukon 15.3.2021
- Meluselvitys, Kivikiilan asemakaava, Vaasa, Ramboll 29.9.2017
- Naturutredning beträffande Stenkilen i Vasa 2016, Vasa stad, Planläggningen

I samband med detaljplaneändringen upprättas

- En generalplanemässig plan för servicenätet för handeln
- Kalkyl över den ändring i trafikmängden som den planerade markanvändningen medför, samt dess inverkan på mängden trafikbuller
- Naturkartläggning beträffande justeringsområdet i Stenkilen
- Tomtindelning för kvartersområdet

Bakgrundsinformation

- Vasa stads markpolitiska program 2019
<https://www.vaasa.fi/uploads/2020/04/62ce9539-vasa-stads-markpolitiska-program-2019.pdf>
- Vasa stad parkeringspolitik, 2018.
<https://www.vaasa.fi/uploads/2019/09/c83e128f-vasa-stads-parkeringspolitik-2018.pdf>
- Program för främjande av gång och cykling 2021
<https://www.vaasa.fi/uploads/2022/03/b94fd5-program-for-framjande-av-gang-och-cykling-2021.pdf>
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Bedömning av trafikallstring vid planering av markanvändning). Miljön i Filand 27/2008
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38345/SY27_2008_Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf?sequence=1

1.6 Innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Syfte med planen	3
1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	4
1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
1.6 Innehåll.....	6
2 SAMMANDRAG	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanens innehåll.....	9
2.3 Genomförande av detaljplanen	9
3 UTGÅNGSPUNKTER	10
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	10
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	10
3.1.2 Naturmiljö	11
3.1.3 Byggd miljö.....	17
3.1.4 Trafik	19
3.1.5 Markägförhållanden	23
3.2 Planeringssituation.....	24
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	24
3.2.2 Trafiknät	29
3.2.3 Trafik- och bullerutredning	32
3.2.4 Placering av kommersiella kvadratmeter i Vasa	32
4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN.....	39
4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den	39
4.2 Deltagande och samarbete	39
4.2.1 Intressenter	39
4.2.2 Anhängiggörande	39
4.2.3 Deltagande och växelverkan	40
4.3 Myndighetssamarbete	40
4.4 Mål för detaljplanen.....	41
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	41
4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	41
4.4.3 Respons på programmet för deltagande och bedömning	41
4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet.....	46
4.5.1 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet.....	53
4.5.2 Övervägande efter utkastskedet	53
4.5.3 Utlåtanden som inkommit medan planförslaget har varit offentligt framlagt.....	53
4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet	53

5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	53
5.1	Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	53
5.1.1	Dimensionering och service	53
5.1.2	Kvartersområden	53
5.1.3	Övriga områden	53
5.2	Planens konsekvenser	54
5.2.1	Konsekvenser för den byggda miljön	54
5.2.2	Konsekvenser för service, näringsliv, handelsområden och kommersiella kvadratmeter	55
5.2.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	56
5.2.4	Konsekvenser för trafiken	56
5.2.5	Risik kartläggning	60
5.3	Störande faktorer i miljön	60
5.3.1	Trafikbuller	60
5.3.2	Sura sulfatjordar	60
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	61
6.1	Genomförande och tidtabell	61



Om inte annat anges i sammanhanget
fotografier av Eija Kangas
flygbilder och kartor av Vasa stad och Lantmäteriverket (licensen CC-By 4.0 för öppna data)

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplanen:

Stadsmiljönämnden fattade ett planläggningsbeslut om ändring av detaljplanen vid sitt möte 28.11.2024 i samband med att planläggningsöversikten för 2025 godkändes.

Planarbetet inleddes med insamling av grundläggande information om planeringssituationen, miljön, fastigheterna, samhällstekniken, funktionerna och stadsbilden inom området.

Före planläggningsbeslutet har arbetsgruppen för markpolitiska och planmässiga frågor vid upprepade tillfällen diskuterat utvecklingsbehoven inom området samt situationen för kommersiella kvadratmeter. Därutöver har det gjorts modelleringar utifrån behoven hos intresserade aktörer, och de ramvillkor som framkommit i kommersiella utredningar har analyserats.

Program för deltagande och bedömning, 63 § MarkByggL:

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt **6–20.2.2025** i enlighet med planläggningsdirektörens beslut av 28.1.2025. Ärendet kungjordes i Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet samt i stadens kommunikationskanaler. Materialet sändes till ägarna av planområdet och de angränsande områdena samt till intressenterna. Det hölls också framlagt vid serviceenheten på Ekgården (Teräsgränd 1) samt på stadens webbplats. Utlåtandebegäran skickades elektroniskt från ärendehanteringssystemet till de berörda myndigheterna och samarbetspartnerna.

Det lämnades in åtta (8) utlåtanden men inga åsikter om ärendet.

Hörande i beredningsskedet (planutkast) MarkByggL § 62, MarkByggF § 30:

Planutkastet lades fram genom planläggningsdirektörens beslut av 28.10.2025 för perioden **6.- 20.11.2025**. Om framläggandet meddelades på samma sätt som i PDB-skedet.

Det lämnades in xx utlåtanden och xx åsikter om detaljplaneutkastet.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag)/utlåtanden MarkByggL 65 §, MarkByggF 27–28 §: Detaljplaneförslaget lades fram **xx.x–xx.x.xxxx** genom stadsmiljönämndens beslut av xx.xx.xxxx. Om framläggandet meddelades på samma sätt som i utkastskedet.

Det lämnades in XX utlåtanden och X anmärkningar om detaljplaneförslaget.

Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 188 § 5 mom., Kommunallagen 140 §:

Stadsfullmäktige godkände detaljplanen vid sitt sammanträde xx.xx.xxxx utifrån Vasa stadsstyrelses förslag av xx.xx.xxxx. Efter att besvärstiden för beslutet (30 dagar från anslaget av protokollet + 7 dagars delgivningstid) hade gått ut kungjordes det på stadens webbplats att detaljplanen har vunnit laga kraft.

2.2 Detaljplanens innehåll

Områdets användningsändamål ändras från kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) huvudsakligen till kvartersområde för affärsbyggnader (KM) där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Genom planändringen möjliggörs utrymmeskrävande specialhandel på området. Centruminriktad specialhandel eller dagligvaruhandel tillåts däremot inte. En liten del av detaljplaneområdet bevaras som kvartersområde för verksamhetsbyggande, där upp till 45 procent av våningsytan får användas för utrymmeskrävande specialhandel.

Den dimensionering av byggnadsmassor som anvisas vid Korsholmsvägen fungerar som skydd för bostadsområdet intill detaljplaneområdet mot de olägenheter som verksamheten i kvarteret eventuellt orsakar. Det möjliggörs ingen tomtanslutning till Mellanvägen, men två tomtanslutningar anvisas till Korsholmsvägen, i enlighet med den gällande detaljplanen.

I planen ges bestämmelser om utformningen av de fasader som öppnas upp mot Korsholmsvägen samt om förebyggande av de bullerolägenheter och faktorer som försämkrar sikten, vilka kan orsakas av verksamheten i affärskvarteret. Därtill beaktar planen hantering av dagvatten, trafiksäkerhet och att trafiken flyter på både inom området och i dess närhet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan sommaren 2026. Tillståndsförfarandet för att uppföra de byggnader som anvisas i planen kan inledas efter att planen har vunnit laga kraft.

Marknivån i kvarteret och kvarterets läge i stadsstrukturen förutsätter en övergripande planering och genomförande för att de aspekter som rör verksamheten, stadsbilden, trafiken och miljön ska kunna samordnas.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget mellan centrumen i Vasa stad och Korsholms kommun, på en väl synlig plats vid Karlebyvägen (riksväg 8) som leder norrut från Vasa och i korsningen mellan de viktigaste matargatorna Mellanvägen och Korsholmsvägen.



Snedflygbild över området våren 2025, planområdet anges med en pil.

I stadsstrukturen ligger området där fyra områden möts. Med undantag av de redan uppförda verksamhetsbyggnaderna i den intilliggande västra delen av Stenkilen skiljer sig de omgivande områdena tydligt åt vad gäller både skala och mål för markanvändningen.

- Stenhaga handelsområde; stor skala, huvudsakligen affärsbyggnader
- Smedsby centrum; ett huvudsakligen flervåningshusdominerat område som Korsholms kommun utvecklar till en tätare och mera urban helhet. Skalan är urban och byggnaderna huvudsakligen flervåningshus och affärsbyggnader.
- Småhusområdet i Impivaara/Vapenbrödraby; liten skala, huvudsakligen egnahemshus
- Dalområdet i nordlig-sydlig riktning öster om detaljplaneområdet; på Korsholms sida anvisas området som jord- och skogsbruksdominerat område med ett särskilt behov av att styra friluftslivet. På Vasas sida anvisas dalen som rekreationsområde.

Läget omgivet av olika områden ställer sina krav på planeringen av Stenkilen. Skillnaden i skalan mellan Stenhaga handelsområde och småhusområdet i Impivaara/Vapenbrödraby är enorm. Det är viktigt för både småhusområdet och jord- och skogsbruksområdet i Korsholm att hitta en lösning som inte orsakar onödiga miljöstörningar och som är visuellt högklassig och harmonisk. Utvecklingen av Smedsby centrum till en tätare stadsmiljö ställer kvalitetskrav också på Stenkilen, som utgör en viktig länk mellan två centrumområden och hur de växer samman.



Vy från rondellen mot detaljplaneområdet, 2024.

3.1.2 Naturmiljö

Detaljplaneområdet består nästan helt av bearbetad miljö.

Trädbeståndet inom kvartersområdet fälldes inför framtida byggande av verksamhetslokaler efter att den tidigare detaljplanen vann laga kraft år 2020. Området är låglänt, och idag växer där unga viden och björkar. Genom området löper ett stort öppet dike.



Vy över kvartersområdet från Mellanvägen, 2024.

De små skyddsgrönområdena väster om Mellanvägen och invid Karlebyvägen är i naturtillstånd. Där växer ömsom granar, ömsom aspar samt några tallar och björkar.



Skyddsgrönområdet väster om Mellanvägen, 2024.

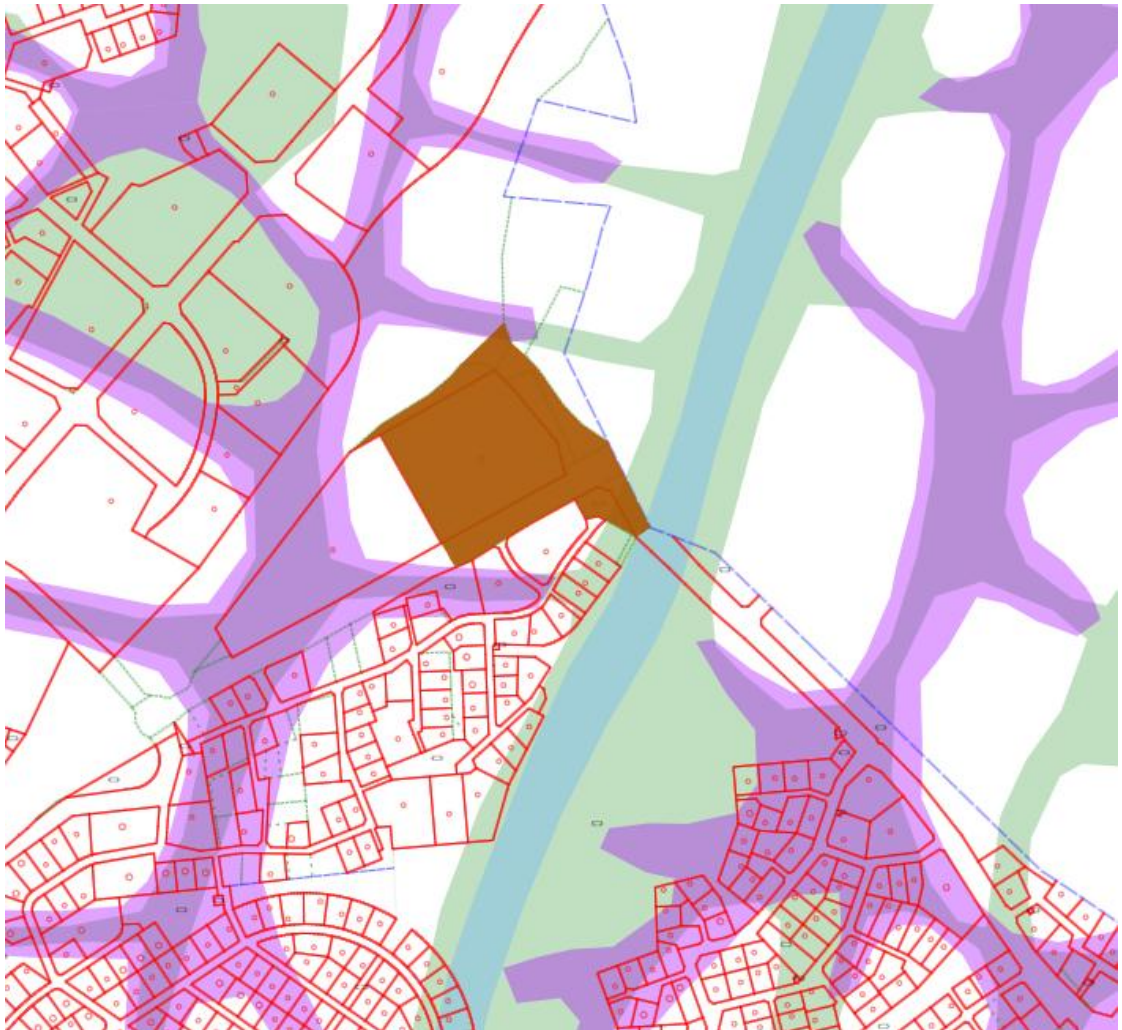


Skyddsgrönområdet invid Karlebyvägen, 2024.

Landskapsstruktur

Naturgrunden för markanvändningsplaneringen, det vill säga den helhet som de olika delarna av landskapet bildar, består av delfaktorer i den oorganiska och organiska naturen samt av de kulturmiljöer som människan utformat. Berggrunden och markbeskaffenheten, vattnet och klimatet är landskapets viktigaste oorganiska delfaktorer och avgör förutsättningarna för platsens organiska natur att frodas.

Stommen i landskapsstrukturen bildar landskapets yttersta områden, det vill säga de högsta ställena i terrängen som fungerar som vattendelare (markerade med en rödaktig färg på bilden) respektive dalarna, som utgörs av låglänta områden där ytvatten samlas (markerade med grönt). De vita områdena mellan dessa är de som bäst lämpar sig för byggande.

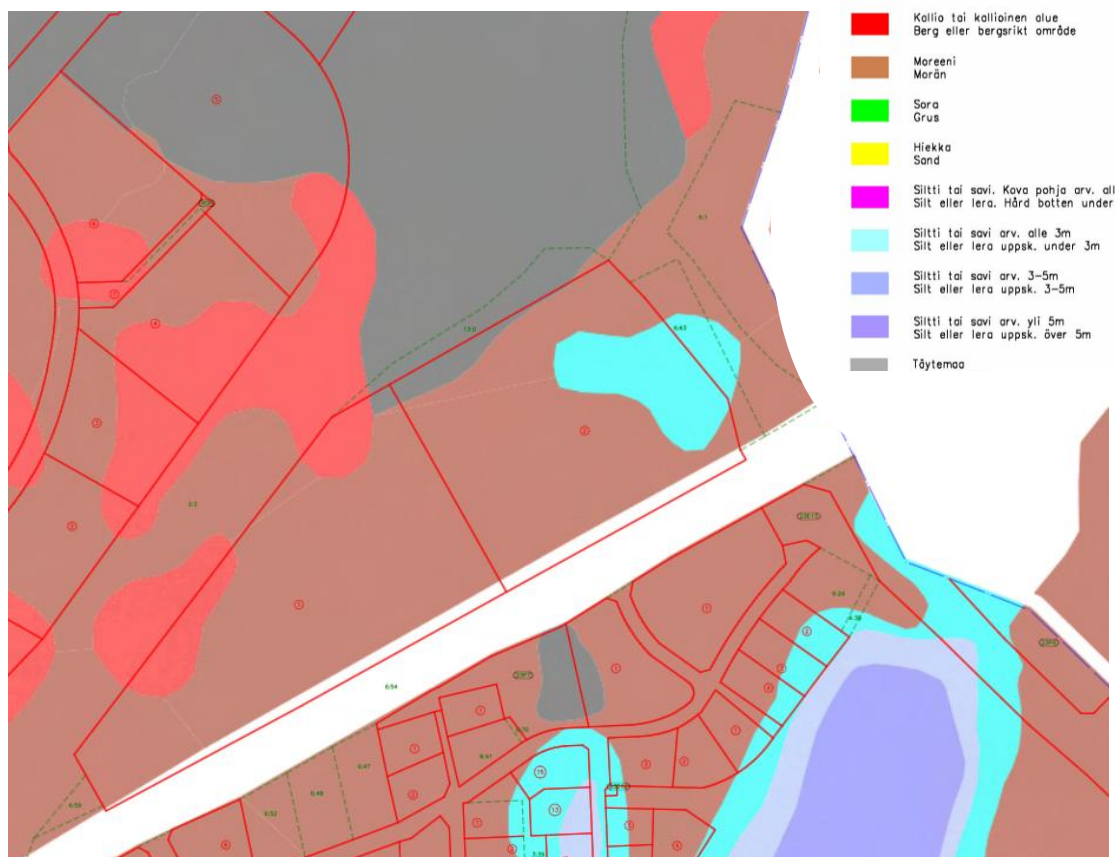


Utdrag ur Vasas landskapsstruktur samt planområdet.

I Vasas landskapsstruktur gäller ändringen av planen för justeringsområdet i Stenkilen Klemetsö–Böle-åsen, området mellan vattendelarområdet och dalen. Öster om området finns dalsänkan i Sandviken–Bobäck dit avrinningsvatten från området rinner. Detaljplaneområdets höjd varierar mellan 4,9 och 14,4 meter över havet.

Jordmån

Marken på detaljplaneområdet består till största delen av morän. I närheten av Karlebyvägen finns en remsa med schaktmassor och invid Mellanvägen en lerig dal med en före detta åker som inte längre brukas.



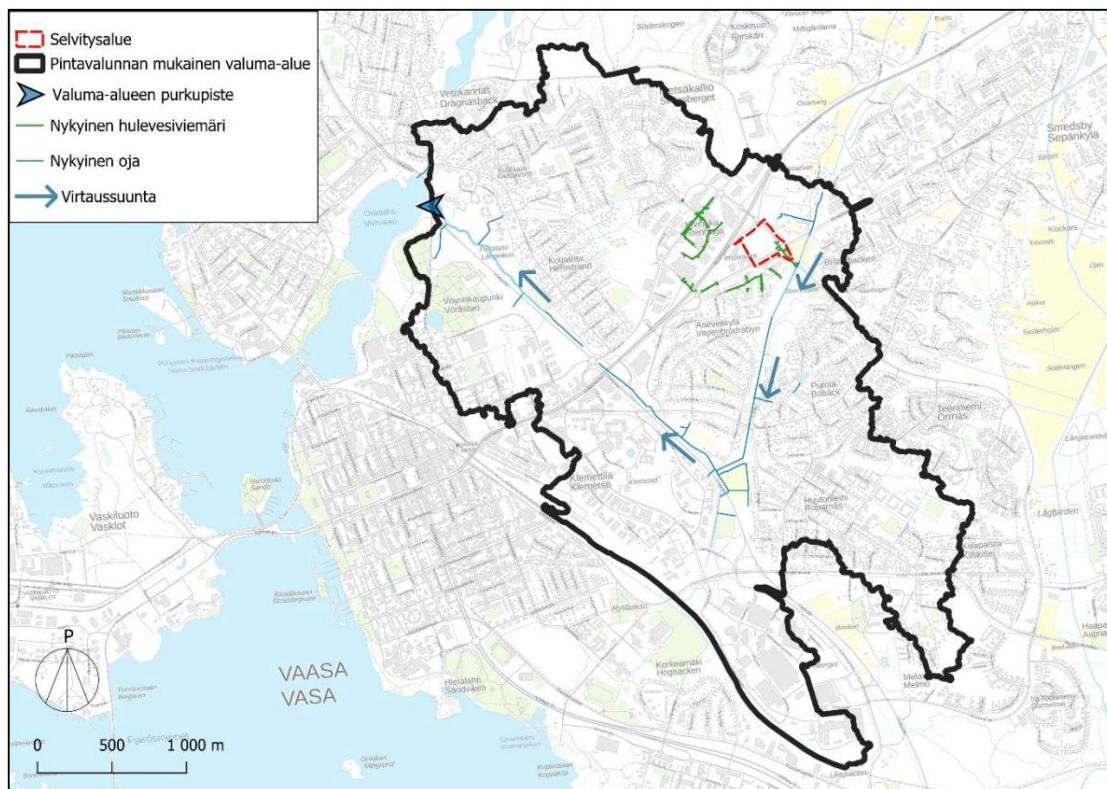
Karta över jordmånen.

Det finns ingen känd förorenad mark inom utredningsområdet.

Dagvatten

Dagvatten från utredningsområdet leds till dagvattenavloppet vid Mellanvägen, som mynnar ut i sydost i det befintliga diket i dalgången mellan Impivaara och Bobäck och vidare till Metviken. Översvämningsstråket från utredningsområdet löper i sydostlig riktning längs Mellanvägen ner i ett nuvarande dike.

Utredningsområdet ligger inte inom ett område för havsöversvämnningar. I nuläget är nivån för en havsöversvämnning som inträffar i Vasaregionen en gång per hundra år +1,81 meter och den beräknade översvämningshöjden år 2100 är +1,83 meter. Konsekvenserna av en havsöversvämnning sträcker sig till det dike där dagvattenavloppet från utredningsområdet mynnar ut. Detta kan påverka nätverket. Dagvattennätet mynnar ut i ett dike under nivån +1.97, den exakta mynningshöjden är inte känd. Vid en havsöversvämnning finns risk att havsvatten stiger upp i nätverket, vilket kan leda till att nätverkets kapacitet överskrids lättare vid kraftiga regn.



Detaljplaneområdet (röd streckad linje) inom avrinningsområdet (svart linje) samt dagvattnets nuvarande flödesriktning (blå pilar) mot Metviken. Dikena är markerade med blått och dagvattenavloppen med grönt.

Slutsatser och rekommendationer i dagvattenutredningen

Inom planeringsområdet finns behov av både kvalitativ och kvantitativ hantering av dagvatten. Dagvattnet fördröjs så att flödesnivån från planeringsområdet förblir oförändrad. För takvatten på tomten har underjordisk fördröjning föreslagits. En underjordisk absorberande fördröjningskonstruktion kan byggas om markförhållandena lämpar sig för ändamålet. Enligt förslaget ska dagvatten från det trafikerade området på gården hanteras kvalitativt i biofiltreringskonstruktioner. För dagvattensystemen ska bräddning planeras. Biofiltreringskonstruktionerna byggs med täckdiken.

Vid fortsatt planering bör följande beaktas:

- Konstruktionernas dimensionering ska kontrolleras.
- Fördröjningskonstruktionerna bör ha kontrollerad bräddning.
- Dagvattensystemen ska kunna underhållas.
- Översvämningsstråkens kontinuitet bör säkerställas.
- Underjordisk fördröjning ska, om möjligt, byggas som en absorberande konstruktion.
- Möjlighet att utnyttja den nuvarande anslutningspunkten till dagvattenavloppet på gatan

Naturvärden

Naturvärdena för hela Stenkilen utreddes under terrängperioden 2016 i samband med att den gällande detaljplanen för området utarbetades. Naturtyperna inom området kartlades i stora drag och därtill gjordes det särskilda utredningar om växtlighet, häckande fåglar samt förekomst av flygekorror och fladdermöss.

För att komplettera den tidigare informationen görs det en uppdaterad naturkartläggning för Stenkilens justeringsområde under våren och sommaren 2025.



Vasa stad har gjort en kartläggning fladdermöss, åkergrödor samt de häckande fåglarna inom utredningsområdet. Under ett terrängbesök våren 2025 bedömdes att området saknar lämpliga livsmiljöer för flygekorre. Det ansågs inte vara nödvändigt att göra en utredning av naturtyper och växtlighet för området, eftersom området saknar egentliga naturområden. De obebyggda delarna är antingen skötta grönområden eller i övrigt kraftigt påverkade av mänsklig verksamhet. Resultaten från terrängkartläggningen presenteras i en naturutredningsrapport som blir färdig mot slutet av 2025.

3.1.3 Byggd miljö

I utkanten av det område som ska planläggas finns främst vägar och gator. I den nordvästra delen domineras landskapet av Karlebyvägen med broar, skyddsvallar och skyddszoner. På den sydöstra sidan löper Korsholmsvägen, som i samband med att omfartsleden anlades har omvandlats till ett gatuområde. Den byggdes om ungefär samtidigt som Karlebyvägen. Vid planering av Korsholmsvägen har det gjorts

förberedelser för större trafikmängder än i dagsläget och gatuområdet har utformats i samma skala och stil som en landsväg. Mellan gatan och cykelvägen, som löper söder om denna, finns ett relativt brett öppet dike. På rampområdet har gräsmatta och träd planterats.



Vy över området från gång- och cykelvägen på Korsholmsvägen.



Vy över området från Mellanvägen.

Det finns inga byggnader inom det område i Stenkilen som nu ska planläggas. Den angränsande delen av Stenkilen längre västerut har bebyggts under de senaste åren i enlighet med detaljplan 1080 för området. Bebyggelsen består främst av mörka verksamhetsbyggnader i cirka två våningar. Vad gäller det område som ska planläggas är målet att huvudsakligen följa de principer som fastställdes i den tidigare planen.



Snedflygbild över området våren 2025.

3.1.4 Trafik

Trafikmässigt är området utmärkt beläget. Planeringsområdet ligger invid en riksväg och är därmed väldigt lättillgängligt med bil. Även förutsättningarna för gång- och cykeltrafik är bra både avstånds- och nätverksmässigt. Det är cirka tre kilometer från planeringsområdet till Vasa torg och mindre än en kilometer till Smedsby centrum.



Området är tillgängligt med cykel inom 5 min/15 min, zonerna 1, 2 och 5 km, detaljplaneområdet är markerat med en blå cirkel.

Den nya sträckningen av Karlebyvägen, som löper längs områdets nordvästra kant, öppnades för trafik 2014. Den betjänar både förbifartstrafik och intern trafik inom stadsregionen. Innan den nya leden anlades körde trafiken från Vasa norrut fortfarande längs nuvarande Korsholmsvägen. I takt med att Karlebyvägens nya sträckning togs i bruk överfördes även största delen av trafiken mellan Vasa och Korsholm bort från Korsholmsvägen.



Vy över detaljplaneområdet och mot Korsholm.

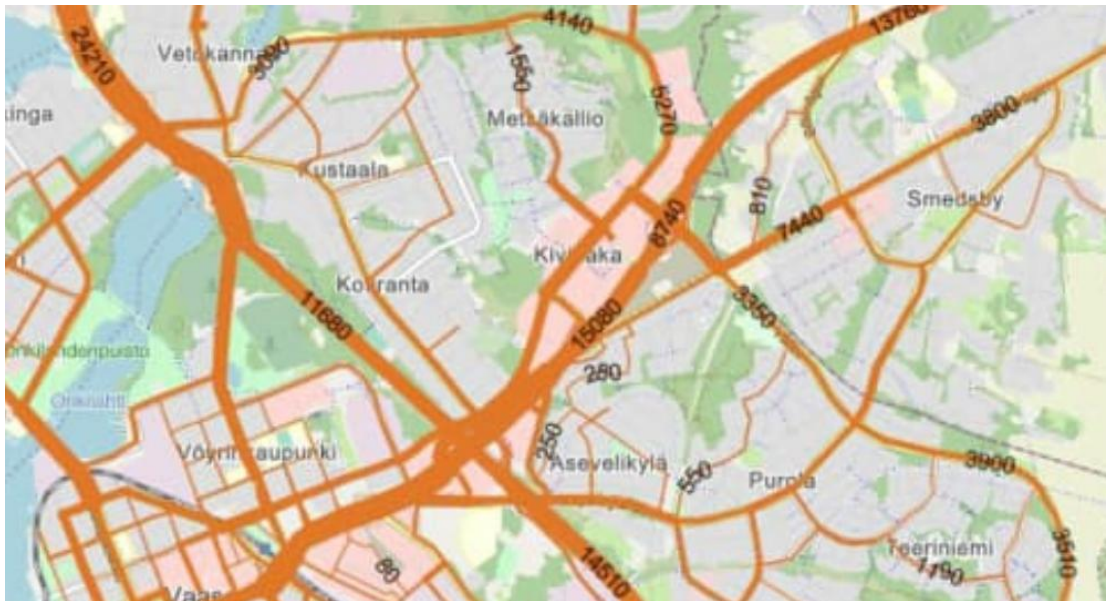
Efter att den nya sträckningen av Karlebyvägen anlades minskade olägenheterna till följd av trafik på Korsholmsvägen till en bråkdel, eftersom också trafikmängderna minskade avsevärt jämfört med tidigare.

Trafikräkningar visar dock att trafikmängderna vid Tammistostigen på Korsholmsvägen har ökat långsamt under årens lopp i takt med att området med verksamhetsbyggander i Stenkilen delvis har bebyggts.

Trafikmängder under olika år;

- KORSHOLMSVÄGEN detaljplaneområdet (vid Tammistostigen)
 - januari 2016, genomsnittlig dygnstrafik KAVL = 2 950, tung trafik 2 %
 - september 2017, KAVL = 3 300, tung trafik 3 %
 - september 2023, KAVL = 3 600, tung trafik 3 %
 - maj 2025, KAVL = 4 300, tung trafik 3 %
- KORSHOLMSVÄGEN mot Smedsby (Mellanvägen–Gamla Bölevägen)
 - maj 2025, KAVL = 8 750, tung trafik 4,5 %

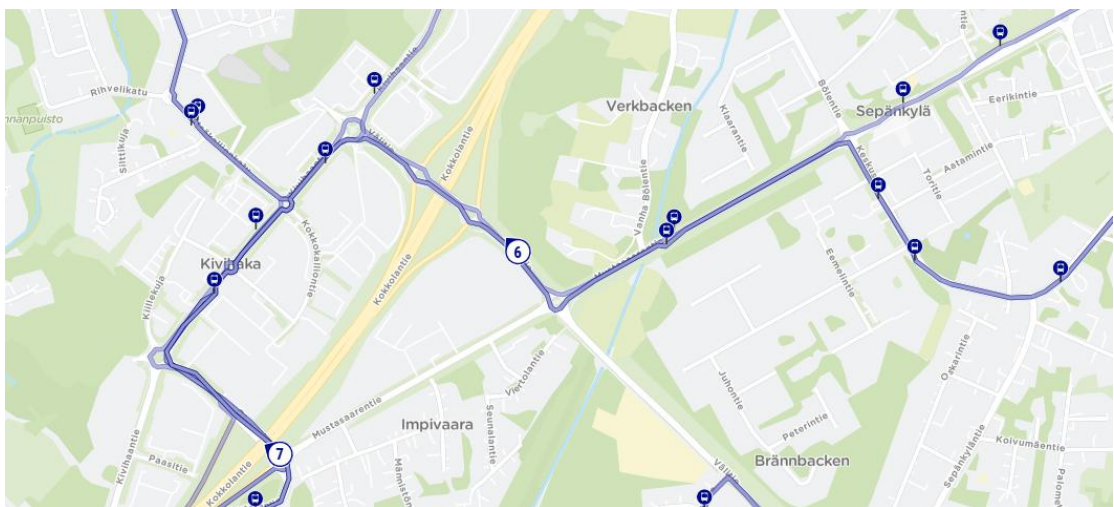
- MELLANVÄGEN från Stenhaga till detaljplaneområdet (halva rondellen på förbifartsleden–Korsholmsvägen)
 - september 2017, KAVL = 10 050, tung trafik 4 %
 - maj 2025, KAVL = 10 550, tung trafik 4,5 %
- MELLANVÄGEN mot Bobäck (Korsholmsvägen–Nöjesvägen/Seunalastigen)
 - november 2016, KAVL = 4 150, tung trafik 3 %
 - maj 2025, KAVL = 4 450, tung trafik 4,5 %



Trafikmängder 2025.

Kollektivtrafik

Planeringsområdet är tillgängligt med kollektivtrafikens busslinjer 6 (Smedsby-centrum–Vasklot) och 7K (Liselund-centrum–Västerängen). Linje 6 kör längs Mellanvägen och linje 7K på Stenhagavägen en bit från detaljplaneområdet.



<https://vaasa.digitransit.fi/?locale=sv> Busshållplatser och -rutter



Mellanvägen och det kvartersområde som ska planläggas.



Cirkulationsplatsen inom detaljplaneområdet och vy mot Korsholms centrum.

Gång- och cykelleder

För närvarande löper det en gång- och cykelled längs både Mellanvägen och Korsholmsvägen inom detaljplaneområdet. Den gång- och cykelled längs Korsholmsvägen som leder från Vasa centrum till Smedsby centrum klassificeras i Vasas trafiksystemplan, som togs fram som underlag till generalplanen 2040, som huvudled för cykeltrafiken.

I samband med detaljplanearbetet har det identifierats ett behov av att anlägga en cykelväg även på andra sidan Korsholmsvägen ända fram till rondellen. I nuläget täcker cykelvägen endast ett kort avsnitt på den sida som vetter mot Stenkilens kvarter och betjänar därmed inte de kunder som cyklar till detaljplaneområdet.



Vy över detaljplaneområdet från Mellanvägen i Bobäck.

3.1.5 Markägförhållanden

Området som ska planläggas ägs helt av Vasa stad.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

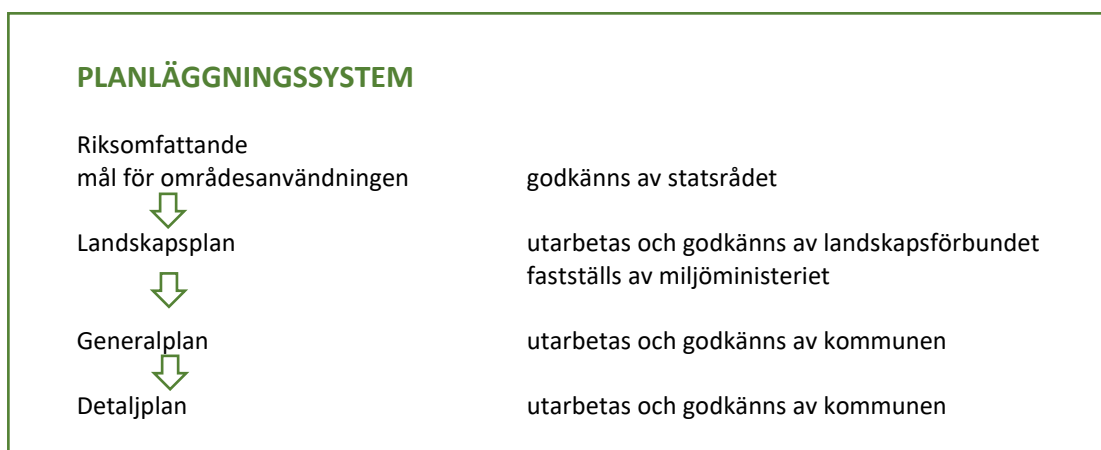
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Avsiktet med dem är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt att förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

- fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar och en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

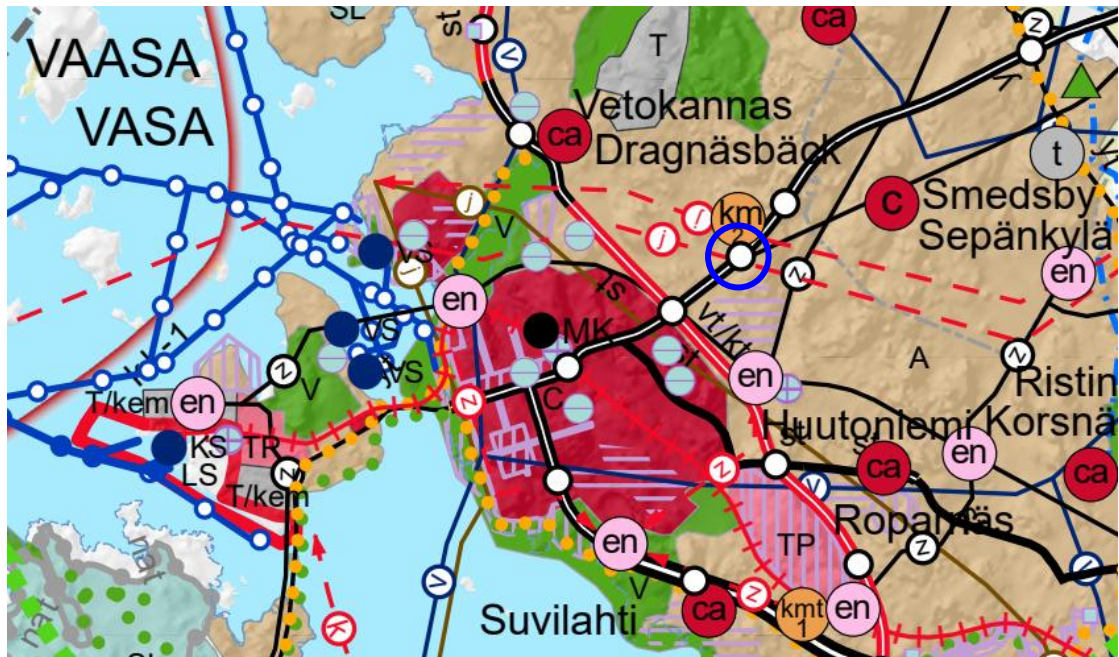
I den detaljplan som nu utarbetas är målet med utvecklingen av området att stödja en tät samhällsstruktur samt placering av verksamhet inom räckhåll för hållbara färdvägar. Detaljplanen stöder även en mångsidig användning av trafiksystemet och placering av service genom att utnyttja den befintliga samhällsstrukturen.



Landskapsplan

För området har utarbetats **Österbottens landskapsplan 2050**, som godkändes av landskapsfullmäktige 16.12.2024 och trädde i kraft 2.7.2025. Där ligger området som ska detaljplaneras inom ett område för tätortsfunktioner (A) samt i en korsning mellan motorvägens planskilda anslutning och en regionväg (o). För handelsområdet i Stenhaga anvisas objektsbeteckningen för en stor detaljhandelsenhet (km²). För området anvisas även utvecklingsprincipbeteckningen Vasas stadsutvecklingszon (kk-1).

I närheten anvisas förbindelsebehov för en kraftledning och ett överföringsavlopp (z och j).



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050.

I landskapsplanen 2050 anvisas temat handel i stort sett i enlighet med Österbottens landskapsplan 2040. Den enda ändringen gäller området för utrymmeskrävande specialvaruhandel i Tervajoki, som i fortsättningen är gemensamt för två landskap.

Enligt landskapsplanen 2050 är "**Stenhaga handelsområde** är ett befintligt handelsområde cirka tre kilometer nordost från Vasa centrum. Handelsområdet breder ut sig på bägge sidor om riksväg 8 och är i dag helt utbyggt. Österbottens landskapsplan 2050 möjliggör ingen utvidgning av handeln i området."

Med beteckningen stor detaljhandelsenhet (km²), som i landskapsplanen fastställs för Stenhaga handelsområde, anvisas en i 71 a § i markanvändnings- och bygglagen avsedd stor detaljhandelsenhet eller affärskoncentration som är av regional betydelse och som är belägen utanför området för centrumfunktioner.

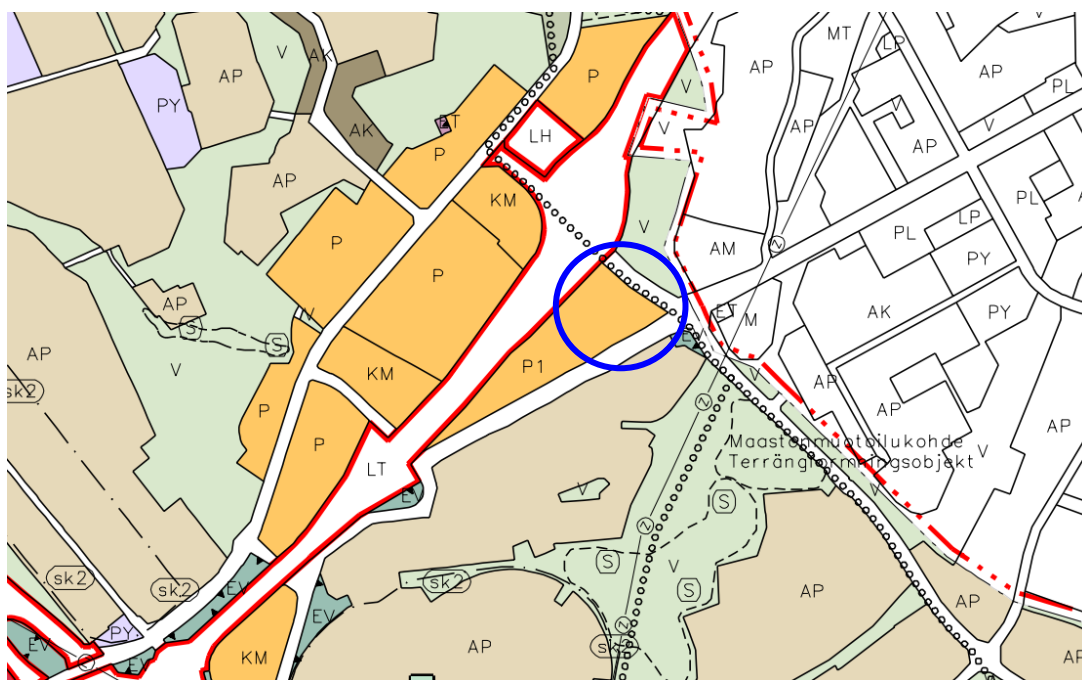
Enligt landskapsplanen är det möjligt att i Stenhaga handelsområde placera en stor detaljhandelsenhet eller affärskoncentration som omfattar högst 115 000 m² vy, varav 10 000 m² vy får utgöras av dagligvaruhandel, 75 000 m² vy av utrymmeskrävande specialvaruhandel och 30 000 m² vy av annan specialvaruhandel.

Eftersom det finns en gällande generalplan för området och den detaljplan som nu utarbetas överensstämmer med denna, har landskapsplanen för området ingen styrande inverkan på detaljplaneändringen, förutom vad gäller styrning av handel.

Generalplan

För det område som ska planläggas gäller **Vasas generalplan 2030**, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011. I den anvisas kvartersområdet som område för service, handel och förvaltning (P1): "Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även placeras bostäder, högst 30 procent av områdets våningsyta." Därtill finns det ett litet skyddsgrönområde (EV) och en friluftsled inom detaljplaneområdet.

Ändringen av detaljplanen för Stenkilens justeringsområde är i enlighet med generalplanen.



Utdrag ur Vasas generalplan 2030 och detaljplaneområdets läge.

Utarbetandet av **Vasas generalplan 2040** har inletts genom att det har gjorts utredningar som underlag för planarbetet. Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till generalplanen var framlagt 10.5–30.6.2023 och utkastet till generalplan kommer att läggas fram uppskattningsvis under år 2025. Målet är att förslaget till generalplan läggs fram offentligt år 2026 och att fullmäktige godkänner generalplanen år 2027.

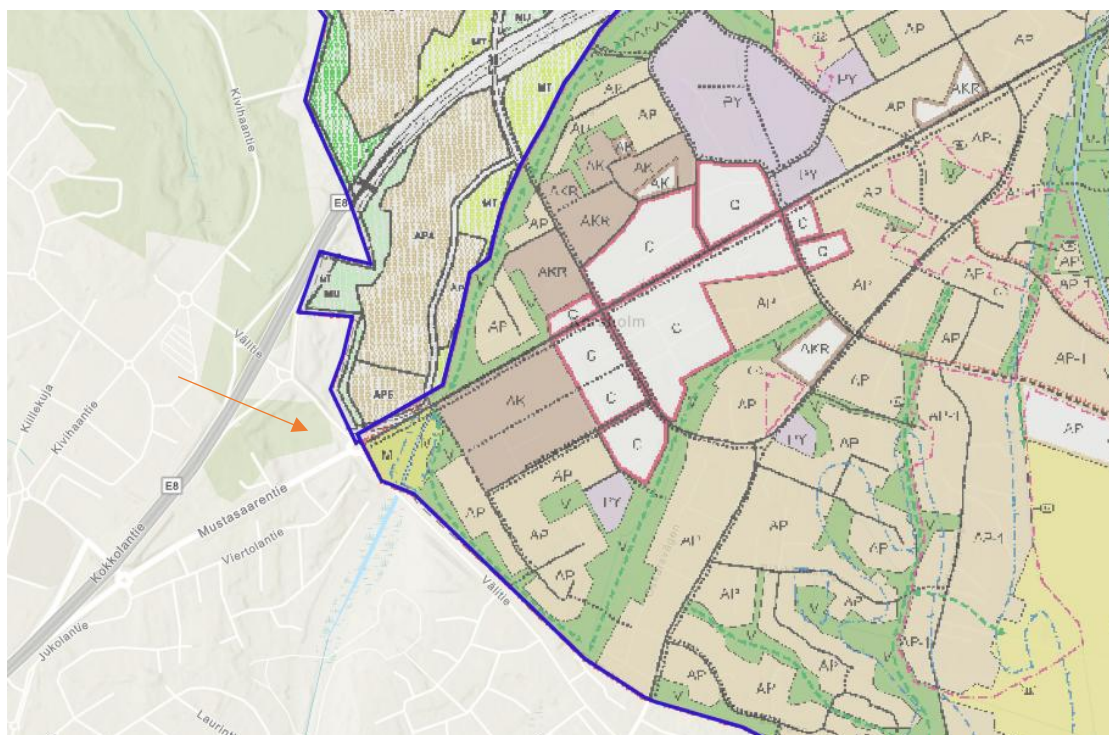
Med tanke på generalplanen har man år 2023 utarbetat "Vasa stads kommersiella utredning 2040" (uppdaterats 19.8.2024), där man kalkylmässigt har förutsett behovet av ytterligare affärslokaler fram till år 2040. Utredningen är en uppdatering av de kommersiella utredningar som utarbetades för landskapsplanen åren 2010 och 2011 för Vasas del. Efter den utredning som blev färdig 2023 och den år 2024 gjorda uppdateringen har målet för befolkningstillväxt i generalplanen ändrats och år 2025

gjordes en ny ytterligare granskning där dimensioneringskalkylerna i utredningen uppdaterades för att stämma överens med det nya målet för befolkningstillväxt. Förutom dimensionering bedömdes i uppdateringen även hur avregleringen av alkoholförsäljningen påverkar dagligvaruhandelns utrymmesbehov. Därtill utreddes den tematiska helheten kring centruminriktad specialhandel.

Utifrån den färdigställda utredningen har det tagits fram en plan för generalplanarbetet i vilken den kommersiella service som ingår i generalplanen 2040 har placerats i enlighet med Vasa stads synpunkt och med beaktande av den övriga samhällsstrukturen. Frågan behandlas i kapitel 3.2.4 Placering av kommersiella kvadratmeter i Vasa (sidorna 32–37).

Delgeneralplanen för Smedsby i Korsholms kommun (godkänd 1.9.2016) gränsar till detaljplaneområdet för justering av Stenkilen. Där anvisas jord- och skogsbruksdominerat område (M) i dalen.

I den nordligare **delgeneralplanen för Böle** (godkänd 27.4.2006), som på norra sidan av rondellen gränsar till kommungränsen, anvisas område för lantbrukslägenheters driftscentrum (AP5) i närheten och dessutom en smal remsa jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).



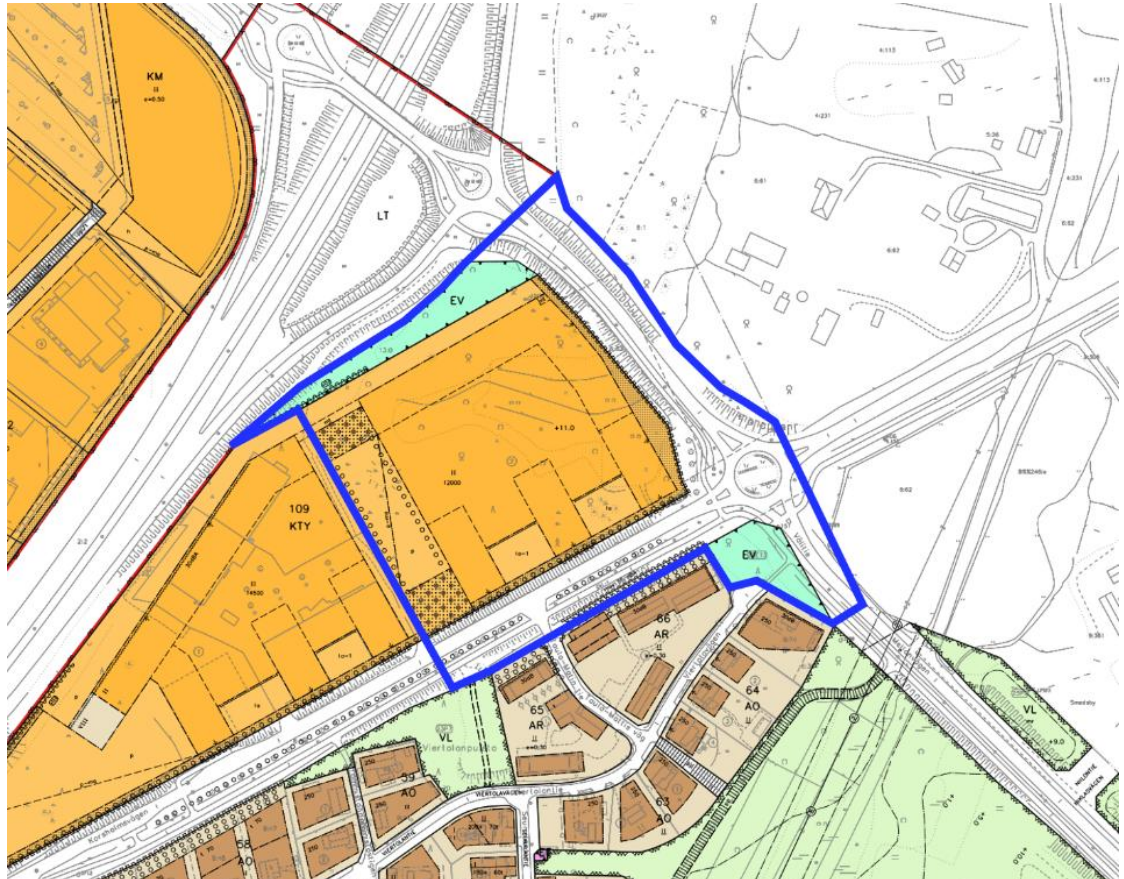
Utdrag ur sammanställningen av delgeneralplanerna för Korsholm, planområdet anges med en pil.

Detaljplan

För nästan hela detaljplaneområdet gäller Vasa stads **detaljplan 1080** som godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018.

I områdets sydöstra hörn ligger en del av Mellanvägen och det mindre skyddsgrönområdet på ett område som omfattas av de gällande detaljplanerna **774** (fastställdes av miljöministeriet 19.9.1994) och **931** (godkändes av FG 28.5.2007).

I de gällande detaljplanerna är beteckningarna för det område som ska planläggas kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), skyddsgrönområden (EV) samt Korsholmsvägens och Mellanvägens gatuområden.



Utdrag ur den gällande kartsammanställningen över detaljplanerna, där avgränsningen av området som ändringen av detaljplanen gäller anges.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019 och godkändes av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2.

Byggnadsordningen håller på att förnyas och den nya ordningen enligt bygglagen förväntas träda i kraft under 2026.

Byggförbud

Området som ska detaljplaneras är inte belagt med byggförbud.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har reviderats 9.5.2025 och den uppfyller kraven för detaljplanens baskarta.

Tomtindelningar och allmänna områden

Inom det område som ska planläggas gäller följande tomtindelningar:

- 905-23-109-2, tomtindelning 905 3039

Följande allmänna områden som införts i fastighetsregistret ligger helt eller delvis inom detaljplaneområdet:

- 905-23-9908-13
- 905-23-9901-0
- 905-895-2-2 (statens landsväg)

Områden som har planlagts som allmänna områden men som ännu inte har bildats:

- 905-414-13-0
- 905-401-6-63
- 905-401-6-54

Ledningsservitut

Uppgifter om kablar och ledningar inom området har begärts av Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Vasa Vatten, Suomen Erillisverkot, Försvarmakten, Elisa, Anvia och Johtotieto samt av JNT (Jakobstadsnejdens Telefon Ab).

Enligt de inkomna svaren har Vasa Elnät, Vasa Elektriskas fjärrvärme, Vasa Vatten, Telia, DNA och Elisa (Johtotieto) samt JNT rör eller ledningar inom planområdet. De kartor över ledningar, av vilka schaktens exakta placering framgår, har lagrats i planens materialbank.

3.2.2 Trafiknät

Gång- och cykelleder

Stenkilen omges av ett omfattande nätverk av gång- och cykelleder, och detaljplaneområdet är lättillgängligt med cykel från alla riktningar.

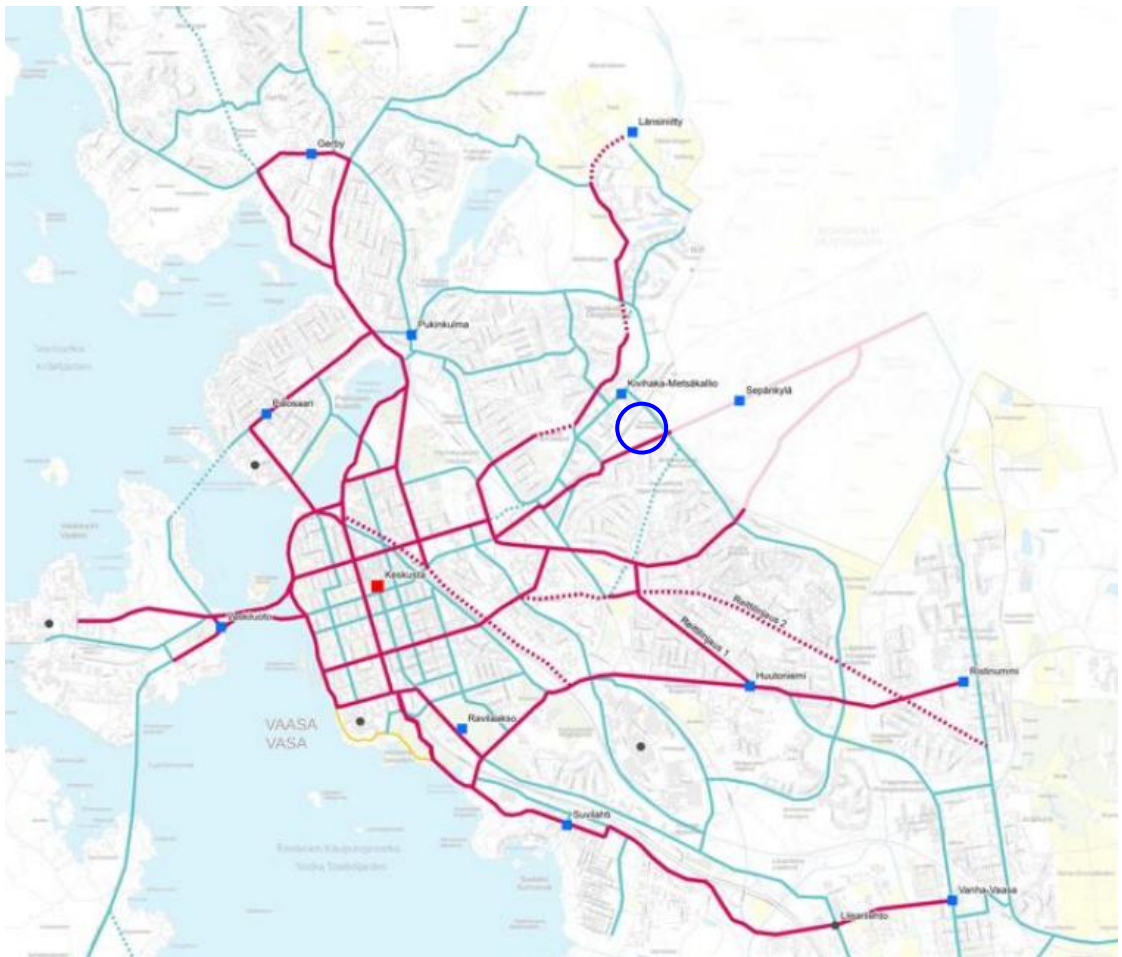
Intill Mellanvägen, gränsande till ett kvartersområde inom detaljplaneområdet löper en områdesled för gång- och cykeltrafik från Melmo till Stenhaga. Därutöver löper det en gång- och cykelled, som klassificeras som huvudled, från Vasa centrum till Korsholms centrum längs Korsholmsvägen på dess södra sida.

I samband med planeringen har det konstaterats att det även finns behov av en cykelled längs kanten av det kvartersområde som planläggs norr om Korsholmsvägen.

Korsholmsvägens gatuområde är redan nu 35 meter brett, vilket är tillräckligt för att möjliggöra anläggande av en ny led.



Nätverk av gång- och cykelleder på Korsholmsvägens södra sida.



*Utdrag ur Vasas program för främjande av gång och cykling 2021.
Huvudlederna är markerade med rött, områdeslederna med blått, landskapslederna med gult, förbindelsebehoven som streckade linjer och områdescentrumen med blå fyrkanter.
Stenkilen har ringats in med blått.*

Trafikleder

Planeringsområdet tangeras av Karlebyvägen/riksväg 8 som leder norrut från staden. Inom detaljplaneområdet går Mellanvägen och Korsholmsvägen, vilka hör till stadens gatunät. Infarten till detaljplaneområdet sker via alla nämnda leder. På området finns dessutom en cirkulationsplats med en rondell som har en diameter på 29 meter.



Cirkulationsplatsen och en vy mot Korsholms centrum.



Trafiknätet (kartan av Lantmäteriverket), detaljplaneområdet har ringats in.

3.2.3 Trafik- och bullerutredning

Under planarbetet bedömdes om det är nödvändigt att låta göra en utredning om den bullernivå som trafiken medför inom planområdet och dess närmiljö samt att identifiera de åtgärder som säkerställer att de i statsrådets beslut 993/92 angivna riktvärdena uppfylls i den framtida markanvändningen. Syftet var att med hjälp av en beräkningsmodell fastställa bullernivåerna på området både i nuläget och med hänsyn till den prognostiserade trafiken år 2040, med beaktande av den planerade markanvändningen. Avsikten var att som utgångsinformation i prognossituationen använda den dimensionering av byggnadsmassor som föreslogs i detaljplaneutkastet och vid beräkning av den trafikökning som planområdet kan ge upphov till den byggrätt som anges i detaljplaneutkastet. Med stöd av motiveringarna nedan ansågs det emellertid att en utredning inte var nödvändig.

I kapitel 5.2.4 Trafikmässiga konsekvenser (sidorna 56–59) presenteras kalkyler av de kalkylmässiga trafikmängderna enligt den nuvarande detaljplanen nr 1080 för detaljplaneområdet (som ännu inte har genomförts) samt av den trafikmängd som den pågående ändringen av detaljplanen ak 1136 förväntas medföra. Den i beräkningarna angivna trafikvolymen har uppskattats med hjälp av guiden Bedömning av trafikallsträng vid planering av markanvändning, Miljön i Finland 27/2008. Enligt beräkningarna kommer trafikmängden inte att öka i och med den aktuella detaljplanändringen jämfört med användningen enligt den gällande detaljplanen. Därmed bedöms de tidigare framtagna trafik- och bullerutredningarna fortfarande vara relevanta och användbara som underlag för den nya planändringen.

Enligt den bullerutredning som Ramboll gjorde hösten 2017 uppgår bullernivån för de bostadshus som ligger närmast Korsholmsvägen till högst cirka 55 dB dagtid och cirka 43 dB nattetid. Som slutsatser i utredningen konstateras att den ändring i medelbullernivån som det dåvarande planläggningsprojektet förorsakar är liten, högst cirka 1 dB, jämfört med riktvärdena för de närmaste bostadsbyggnaderna invid Korsholmsvägen. Därmed ökar planprojektet inte trafikbullret i någon betydande utsträckning. Trots slutsatsen i utredningen kompletterades detaljplanen på invånarnas begäran med en beteckning invid Korsholmsvägen som anger att bullernivån från gatuområdet får uppgå till högst 55 dBA dagtid på det intilliggande kvartersområde som är reserverat för boende.

Våren 2021 gjordes kontrollmätningar av trafikbullret i syfte att fastställa om bullervolymen fortfarande stämmer överens med utredningen från 2017. Utredningen beställdes av Vasa stad och mätningarna utfördes av Akukon Oy som specialiserar sig på akustik, buller och vibrationer.

3.2.4 Placering av kommersiella kvadratmeter i Vasa

Utifrån den kommersiella utredning (2023) som tagits fram för Vasas generalplan 2040, som är under arbete, samt en uppdatering av den (2024) och en ytterligare granskning (2025) har det utarbetats ett generalplanmässigt planutkast för kommersiella kvadratmeter, där det kommande behovet av ytterligare utrymmen fram till år 2040 i Vasa presenteras för olika typer av handel. Planen har tagits fram som underlag för det kommersiella servicenätet i generalplaneutkastet och i första skedet även som grund för detaljplanen för Stenkilen.

Enligt preliminära uppgifter förväntas reformen av områdesanvändningslagen medföra ändringar i styrningen av handeln i landskapsplanen. Kommunernas ansvar för dimensioneringen av handeln ökar. Då är det viktigt att städerna ser till livskraften i centrum och ett hållbart servicenät för handeln.

Det kommersiella temat i Österbottens landskapsplan 2050 har anvisats i enlighet med den tidigare landskapsplanen, vilket innebär att dimensioneringen baserar sig på kommersiella utredningar som uppenbart är föräldrade.

För att staden bättre ska kunna hantera de konsekvenser som förändringarna i handeln medför behöver dimensioneringen av handeln och dess placering i Vasa uppdateras. En ny generalplan utarbetas just nu och i och med den är det möjligt att beakta behov kopplade till placering av handeln utifrån kommersiella utredningar.

Planläggningen vilar på en planhierarki som består av de riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen. Plansystemets styrande verkan beskrivs enligt följande exempelvis i Vetenskapstermbanken:

”Ett centralt drag i planernas innehållskrav är att mera övergripande planer har en styrande inverkan på mera detaljerade planer. Särskilt de viktigaste rättsliga verkningarna av landskapsplanen och generalplanen är kopplade till styrningen av innehållet i mera detaljerade planer. Detta kan även beskrivas som preciserande planering där den hierarkiska styrningen innebär att planeringen av ett visst område anpassas efter de krav som en större helhet ställer.

Skillnader mellan mera generella och mera detaljerade planer till följd av preciseringar av markanvändningsplaner betraktas inte som egentliga avvikelser utan som en egenskap hos planeringssystemet, förutsatt att de inte äventyrar de centrala utgångspunkterna i den överordnade planen.

Planhierarkin är också kopplad till en så kallad undanträngningseffekt, vilket innebär att en mera detaljerad plan ersätter en mera generell plan inom samma område när den träder i kraft. I praktiken kan den styrande verkan också fungera nerifrån upp när lösningar som redan fastställts på en lägre nivå tillämpas på högre planeringsnivåer.”

Källa: Vetenskapstermbanken 1.9.2025, Upphovsman: Ilari Hovila, Oikeustiede: kaavahierarkia, <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:kaavahierarkia>

Med stöd av det ovan nämnda är det möjligt att avvika från en högre plannivå, förutsatt att lösningen på en lägre plannivå är väl motiverad med relevanta bakgrundsfakta och inte strider mot styrningen och målen på den högre nivån.

I Vasa har det för ungefär 15 år sedan detalj- (och general-)planerats ett stort antal kommersiella kvadratmeter i Risö för IKEA, köpcentret Ikano och en stor detaljhandelsenhet. Det projektet blev emellertid inte av och området anses inte längre vara eftersträvansvärt för stora handelsprojekt. Mer kommersiell byggrätt önskas däremot i stadsdelscentrum och andra befintliga handelsområden, såsom Liselund och Stenhaga, men eftersom de kvadratmeter som anvisats för Vasa i landskapsplanen är bundna till Risö, borde största delen av dessa kvadratmeter frigöras där och tas i bruk inom de aktuella områdena.

Den kommersiella utredning som ligger till grund för landskapsplanen har utarbetats ungefär samtidigt för cirka 15 år sedan. Därmed är den kommersiella utredning och det planutkast som tagits fram för Vasas generalplan 2040, som är under arbete, mera aktuella. Eftersom landskapsplanen eller dess kommersiella utredning för närvarande inte uppdateras, har staden, med stöd av mera aktuell utredningsinformation, behov och grund för att avvika från den inom Vasas område.

Vid planeringen av den fördelning och omfattning av handelsområden som baserar sig på gjorda handelsutredningar har bland annat följande aspekter utretts och jämförts:

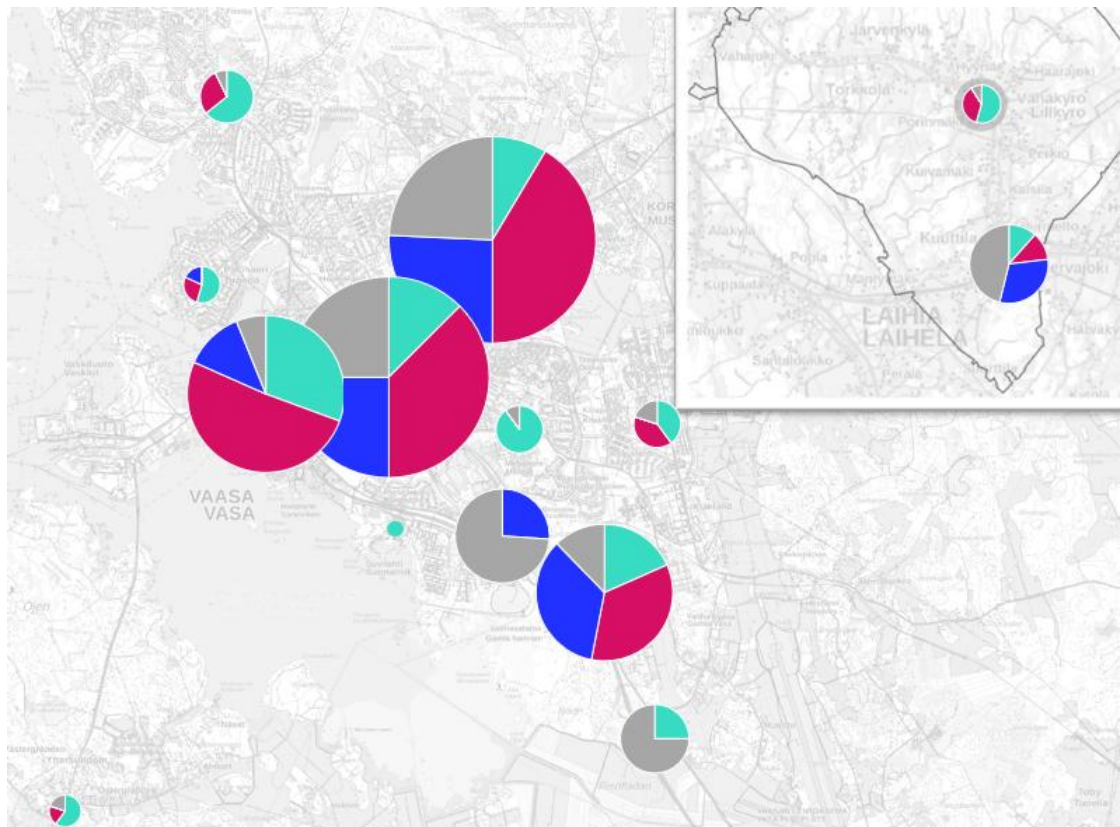
- Behovet av ytterligare utrymmen för handel enligt den kommersiella utredningen
- Behovet av ytterligare utrymmen för handel i förhållande till den befintliga reserven
- Den befintliga planreserven
- Planerad ökning
- Målet för befolkningstillväxten i Vasas generalplan 2040 och det ytterligare behov av service inom ett rimligt avstånd som baserar sig på den sannolika placeringen av befolkningstillväxten
- Våningsyta som genomförs efter 2040 samt den andel som inte är genomförbar

Vid granskningen av planreserven har man även undersökt hur stor del av den detaljplanerade våningsytan för handel som fortfarande står till förfogande för tilläggsbyggande, med beaktande av den yta som redan upptas av det genomförda byggandet och de bilplatser som detta kräver. Att handelns struktur och utrymmesbehov i dag är i ett plan har också bidragit till att minska möjligheten att utnyttja de planlagda kvadratmeter för handel som ännu är lediga på tomten.

Några av de viktigaste målen i den kommersiella plan som utarbetats för Vasa är att bevara centrumets livskraft och säkerställa ett täckande och tillgängligt servicenät. I den preliminära planen bevaras den totala handelsvolymen i Vasaregionen i enlighet med landskapsplanen, men utanför centrum minskar våningsytan för handel med cirka 20 000–30 000 m² vy jämfört med landskapsplanen.

Placeringen av handeln på olika håll i staden har påverkats av arbetsplats- och befolkningsutvecklingen samt av bostädernas läge. I planen har i mån av möjlighet också beaktats den gröna omställningen och Vasas mål att vara klimatneutral före 202X.

Fördelningen av de kommersiella områdena i Vasa enligt det framtagna planutkastet anges nedan (Vasas generalplan 2040, Kommersiell plan - UTKAST 14.10.2025).
Cirklarnas storlek står för mängden handel i förhållande till varandra och färgerna för de olika typerna av handel; ljusblått för dagligvaruhandel, mörkblått för utrymmeskrävande handel, rött för specialhandel och grått för bilhandel och -service.



Vasas generalplan 2040, Kommersiell plan - UTKAST 14.10.2025.

Planerade ändringar i **Risö** jämfört med landskapsplanen:

Dagligvaruhandel	–4 600 m ² vy
Specialhandel	–29 000 m ² vy
Utrymmeskrävande handel	–73 000 m ² vy
Bilhandel och -service	+10 000 m ² vy

Planerade ändringar i **Stenhaga** jämfört med landskapsplanen:

Dagligvaruhandel	inga ändringar
Specialhandel	+40 000 m ² vy

Utrymmeskrävande handel	–35 000 m ² vy
Bilhandel och -service	+30 000 m ² vy

Planerade kommersiella kvadratmeter i **Stenkilen** (en del av Stenhaga):

Utrymmeskrävande specialvaruhandel (ptvetk) som omfattar följande:

Utrymmeskrävande handel +6 000 m² vy (övriga 4 000 + högst 2 000)

Bilhandel och -service +5 300 m² vy (Motonet)

Dagligvaruhandel (ptk) eller centruminriktad specialhandel (mek, övrig specialhandel) tillåts inte på området.

Beteckningar som används i detaljplaner i parentes.

Med utrymmeskrävande handel avses specialhandel med produktgrupper som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Utrymmeskrävande handel finns i regel utanför centrum och koncentrerad till särskilda handelsområden. Handelsområden placeras i regel inom zoner med något sämre tillgänglighet än det närliggande centrumet och är ofta svårare att nå med hållbara färdssätt. De ligger dock relativt nära centrum och oftast invid huvudleder som leder mot tätorter. Utgångspunkten för placering och dimensionering av handelsområden är att det ska finnas tillräckligt med närliggande bosättning och köpkraft för utrymmeskrävande handel, vilket gör att avstånden är rimliga.

Bilhandel och -service

I näringsgrensindelningen omfattar bilhandel och -service inom bilbranschen bilhandel, handel med tillbehör till bilar samt däckhandlare, service- och trafikstationer, bilverkstäder och biltvätt och även besiktning.

Dagligvaruhandel

omfattar handel med livsmedel. Dagligvaruhandel och handel som stöder sig på den finns främst i centrumområden som är lättillgängliga med hållbara färdssätt. Det finns många invånare i närheten och kollektivtrafikförbindelserna till centrum är i regel välfungerande. Dagligvaruhandeln utgör närservice, och för att den ska vara ekonomiskt lönsam kräver den ett tillräckligt stort invånarunderlag i närheten.

Inom dagligvaruhandeln behöver en butik med en våningsyta på 4 000 kvadratmeter idag ett invånarunderlag på 9 400 personer för att uppnå en genomsnittlig försäljningseffektivitet. År 2050 uppgår invånarunderlaget som dagligvaruhandeln kräver till 7 400 invånare, eftersom köpkraften ökar. Beräkningen utgår från antagandet att alla invånare i området handlar i den aktuella butiken.

Centruminriktad specialvaruhandel

Av sektorerna inom specialhandeln är modehandel, det vill säga kläd-, sko- och accessoarhandel, samt bokhandlar, guldsmedsaffärer, presentbutiker, parfymier, optiker och apotek särskilt knutna till centrum.

Specialbutikerna i centrum är i regel små och centrumområdets styrka ligger i mångfalden av sådana mindre butiker. Mot denna bakgrund borde konstruktioner av typen köpcentrum eller outletcentrum med små (centruminriktade) butiker i första hand placeras i centrum.

Kommersiell plan (utkast 14.10.2025)

Stenhaga

En närmare förteckning över kommersiella kvadratmeter i Stenhaga:

I landskapsplanen 2050 anvisas totalt 115 000 m² vy för handel i Stenhaga.

- Dagligvaruhandel: 10 000 m² vy
- Specialhandel: 30 000 m² vy
- Utrymmeskrävande handel: 75 000 m² vy

I detaljplanerna cirka 154 000 m² vy, varav 17 000 m² vy fortfarande kan bebyggas:

- Specialhandel: 13 000 m² vy
- Utrymmeskrävande handel: 3 000 m² vy
- Bilhandel och -service: 1 000 m² vy

Bebyggd ungefär 121 500 m² vy, varav enligt utredningen:

- Dagligvaruhandel: 2 800 m² vy
 - Specialhandel: 52 300 m² vy
 - Utrymmeskrävande handel: 18 200 m² vy
 - Bilhandel och -service: 17 300 m² vy
 - Service och övrig handel: 17 800 m² vy
- Kommersiella kvadratmeter totalt 108 400 m² vy
- Övrig användning 13 100 m² vy

Tilläggsbehov, med beaktande av nuläget och den yta som ännu kan bebyggas för att åtgärda situationen i Stenhaga, cirka 6 500 m² vy (utan Stenkilen):

- Specialhandel: 20 000 m² vy
- Utrymmeskrävande handel: –50 000 m² vy
- Bilhandel och -service: 35 000 m² vy

Ytterligare planer ak1136 Stenkilen 11 300 m² vy

- Utrymmeskrävande handel: 6 000 m² vy
- Bilhandel och -service: 5 300 m² vy

Tilläggsbehov av ny kommersiell yta i Stenhaga enligt det kända behovet totalt cirka 28 300 m² vy (inkl. Stenkilen):

- Specialhandel: 13 000 m² vy
- Utrymmeskrävande handel: 9 000 m² vy

- Bilhandel och -service: 6 300 m² vy

Handel totalt 153 700 m² vy (17 000 + 108 400 + 28 300) och därtill en planmässig reservering om cirka 6 300 m² vy för framtida behov

Antalet kvadratmeter för handel i Vasas generalplan 2040, baserat på det kommersiella planutkastet

I Stenhaga totalt cirka **160 000 m² vy** (inkl. redan genomförda specialbutiker):

- Dagligvaruhandel: 10 000 m² vy
- Specialhandel: 65 000 m² vy
- Utrymmeskrävande handel: 40 000 m² vy
- Bilhandel och -service: 45 000 m² vy

I Risö totalt cirka **11 000 m² vy**:

- Dagligvaruhandel: 1 000 m² vy
- Bilhandel och -service: 10 000 m² vy

4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller den

Stadsmiljönämnden fattade ett planläggningsbeslut om ändring av detaljplanen vid sitt möte 28.11.2024 i samband med att planläggningsöversikten för 2025 godkändes.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- markägare och arrendatorer av planområdet och grannfastigheterna
- stadens sakkunnigmyndigheter:
Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Koncernförvaltningen och Vasa Vatten
- Myndigheter:
NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, polisinrättningen i Österbotten och Försvarsmakten/Logistikverket
- Andra samarbetspartner:
Suomen Erillisverkot och Suomen Turvallisuusverkko, Vasa Elnät, Vasa Elektriska/fjärrvärmeenheten, Elisa, Digita, JNT, DNA, Telia, Loihde, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Vaasa Parks Oy Ab, Oy Merinova Ab, Visit Vasa, Jukolan rakentajat – Jukolas Byggare ry, Vasa Bobäck byaförening rf, Vaasan ympäristöseura – Vasa miljöförening ry, Korsholms kommun, Ungdomsfullmäktige, Rådet för personer med funktionsnedsättning i Vasa och Äldrerådet

4.2.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen blev anhängig 28.1.2025, då planläggningsdirektören fattade ett tjänsteinnehavarbeslut om att programmet för deltagande och bedömning ska läggas fram.

Att detaljplaneändringen blev anhängig och programmet för deltagande och bedömning lades fram meddelades till de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret per brev eller e-post samt genom kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet, stadens informations- och kommunikationskanaler samt webbplatsen www.vasa.fi/planlaggningen). Till myndigheter samt till andra sakkunniga och samarbetspartner sändes en elektronisk utlåtandebegäran eller ett deltagarbrev om ärendet.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

FRAMLÄGGANDE AV PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING:

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt **6–20.2.2025**. Utlåtanden om ärendet har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt av samarbetspartner. Intressenterna har meddelats om framläggandet per brev och kungörelse.

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:

Utkastet till detaljplan med anknytande material har varit framlagt **6–20.11.2025**. Utlåtanden om planutkastet har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt av samarbetspartner. Intressenterna har meddelats om framläggandet per brev och kungörelse.

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:

Planförslaget med anknytande material har varit offentligt framlagt **XX–XX.X.2020**. Utlåtanden om detaljplanen har begärts av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt av samarbetspartner. Intressenterna har meddelats om framläggandet per brev och kungörelse.

4.3 Myndighetssamarbete

Om planprojektet ordnades myndigheternas samråd i inledningsskedet 15.1.2025. I samrådet deltog representanter för NTM-centralen, Österbottens förbund, Österbottens museum, Korsholms kommun och Vasa stad.

Det fördes en arbetsförhandling om situationen för kommersiella kvadratmeter mellan NTM-centralen och Planläggningen 22.8.2025. Under förhandlingen gick man igenom planen för ny placering av kommersiell service i Vasa, som utarbetats som en del av generalplanearbetet.

En förhandling om placeringen av kommersiella kvadratmeter hölls mellan Österbottens förbund och Planläggningen 15.9.2025. Syftet med förhandlingen var att nå en gemensam uppfattning om hur kvadratmeter för handel kan anvisas i Vasas generalplan 2040, som utarbetas just nu, med beaktande av styrningen enligt landskapsplanen som gäller för det område där Stenkilens detaljplan ska ändras.

Behovet av myndigheternas samråd efter förslagsskedet kommer att övervägas efter att planprojektet har framskridit och den generalplanmässiga/kommersiella situationen har klarnat.

Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetspartner i planens samtliga kungörelseskeden.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål för detaljplaneändringen är att

- anvisa utrymmeskrävande specialvaruhandel inom området (inte centruminriktad specialhandel eller dagligvaruhandel)
- beakta den intilliggande bostadsbebyggelsen och de ändringar som påverkar den
- bekämpa trafikbuller som sprider sig från Karlebyvägen till bostadsområdet och förebygga de buller- och siktolägenheter som affärskvarteret eventuellt medför
- samordna nybyggandet med det tidigare affärsbyggandet i Stenkilen
- fästa särskild uppmärksamhet vid trafiksäkerheten och en välfungerande trafik inom området
- beakta funktionella, stadsbildsmässiga och miljömässiga aspekter.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Snart efter att arbetet inleddes konstaterades ett behov av att granska fördelningen av kommersiella kvadratmeter i hela Vasa. Efter att programmet för deltagande och bedömning för Stenkilen hade utarbetats gjordes det som en del av generalplanarbetet upp en plan där placeringen av kommersiella kvadratmeter i Vasa samt det kommande behovet av ytterligare utrymmen för olika typer av handel per område fram till 2040 anges. Planen kommer att ligga till grund för det kommersiella servicenätet i detaljplaneutkastet, och även i detaljplanebeskrivningen för Stenkilen hänvisas till denna helhet för placeringen av kommersiella kvadratmeter inom planområdet.

4.4.3 Respons på programmet för deltagande och bedömning

Det 21.1.2025 daterade programmet för deltagande och bedömning var framlagt 6–20.2.2025. Det lämnades in åtta (8) utlåtanden men inga åsikter om planens utgångspunkter, mål och de planerade förfarandena. Nedan följer sammandrag av utlåtandena med Planläggningens bemötanden med kursiv stil.

NTM-centralen

NTM-centralen tar ställning till planprojektet utifrån 18 § i markanvändnings- och bygglagen och 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna enligt följande: I beredningen har beaktats projektets riksomfattande och för landskapet betydande konsekvenser samt sådana frågor beträffande markanvändningen som är viktiga med tanke på kulturmiljövården och naturens mångfald samt för användningen och skötseln av vattenresurser.

Myndigheternas samråd om projektet i det inledande skedet hölls 15.1.2025. Under samrådet presenterades projektet och myndigheterna lämnade sina kommentarer. Under samrådet kommenterades bland annat behovet av en kommersiell utredning, tomtanslutningar, dagvattenhantering och Österbottens landskapsplan.

Trafikmiljö

Vad gäller trafikmiljö finns det inget att anmärka på i fråga om planprojektet.

Naturskydd

Inom nätverket av grönområden i Vasa, som ligger nära projektområdet, finns eventuella flygekorrerevir samt en ekologisk korridor. Projektområdet har i sin nuvarande användning som skogbevuxen miljö eventuellt bildat en ekologisk korridor. Vid planeringen bör det säkerställas att denna korridor tryggas och/eller stärks i planområdets östra delar eller öster om området, så att förbindelserna inte bryts. Ett avbrott i ekologiska korridorer räknas som sådan försämring som avses i 78 § i naturvårdslagen (9/2023).

Områdesanvändning

Plansituationen för området presenteras i programmet för deltagande och bedömning.

NTM-centralen anser att de funktioner som placerats inom området är motiverade med tanke på utvecklingen av företagsområdet i Stenhaga. Vid utbyggnaden av området bör dock reserveringar av våningsyta för utrymmeskrävande specialvaruhandel i Österbottens landskapsplan 2050 beaktas och vid behov bör det föreslagna tilläggsbyggandet i mån av möjlighet kompenseras i det pågående delgeneralplanarbetet eller genom detaljplaneändringar. De revideringar som görs bör bedömas utifrån den kommersiella utredning som utarbetas.

I samband med den fortsatta beredningen av planen bör även förekomsten av eventuella sura sulfatjordar beaktas vid planeringen. Vid behov ska det även utfärdas bestämmelser om hantering av sulfidhaltiga marksubstanser eller om utredningsbehov i samband med byggande och terrängarbeten.

I samband med den fortsatta beredningen av planen ska även behandlingen av dagvatten beaktas vid planeringen.

För ett eventuellt utlåtande i utkast- respektive förslagsskedet ska man till NTM-centralen lämna in handlingar och utredningar om hur detaljplaneprojektet framskrider. Gamla utredningar kan användas i tillämpliga delar.

I det här skedet har NTM-centralen inte något annat att anmärka på i fråga om projektet.

Planläggningens bemötande:

Det finns inga lämpliga livsmiljöer för flygekorre i Stenkilen. Området har inte heller identifierats som ett område med hög sannolikhet för förekomst av sura sulfatjordar. Under planarbetet har en dagvattenutredning gjorts för området, och i den detaljplan

som utarbetas just nu kommer bestämmelser om hantering av dagvatten på området att utfärdas.

Före detaljplanens utkastskede har det utarbetats en plan där placeringen av kommersiella kvadratmeter i Vasa presenteras liksom även det framtida behovet av ytterligare utrymmen för olika typer av handel per område fram till år 2040. Den utarbetade planen kommer att ligga till grund för det kommersiella servicenätet i generalplaneutkastet, och även i motiveringarna till detaljplanen för Stenkilen hänvisas till denna helhet för placeringen av kommersiella kvadratmeter inom detaljplaneområdet. Situationen för kommersiella kvadratmeter presenteras i kapitel 3.2.4. Placering av kommersiella kvadratmeter i Vasa, sidorna 32–38.

De övriga frågorna antecknas för kännedom.

Österbottens förbund

Österbottens förbund konstaterar i sitt utlåtande att den tidigare landskapsplanen 2040 upphävs när Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft (2.7.2025), och att områdesplaneringen har övergått till rullande planläggning. I utlåtandet konstateras också att beredningen av Vasas generalplan 2040 har inletts och att en ny kommersiell utredning tas fram som grund för planläggningen.

Landskapsplanen styr placeringen av stora detaljhandelsenheter eller -koncentrationer av regional betydelse utanför områden för centrumfunktioner, vilket redogörs väl i programmet för deltagande och bedömning. Både i Österbottens landskapsplan 2040 och i förslaget till Österbottens landskapsplan 2050 anvisas en objektsbeteckning för en stor detaljhandelsenhet i planläggningsområdet (km²).

I Stenhaga handelsområde, som breder ut sig på bägge sidor om riksväg 8, är det enligt planeringsbestämmelsen möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet eller -koncentration med en total våningsyta på högst 115 000 m² vy, varav 10 000 m² vy för dagligvaruhandel, 75 000 m² vy för utrymmeskrävande specialvaruhandel och 30 000 m² vy för övrig specialvaruhandel. Eftersom området i dag är helt utbyggt konstaterar Österbottens förbund att landskapsplanen inte möjliggör någon utvidgning av handeln i området.

Planläggningens bemötande:

Före planens utkastskede utarbetades en plan med information om placeringen av kommersiella kvadratmeter i Vasa samt om de framtida behoven av tilläggsutrymmen för olika typer av handel per område fram till år 2040. Den utarbetade planen kommer att utgöra grunden för det kommersiella servicenätet i utkastet till generalplan och även i motiveringarna till detaljplanen för Stenkilen hänvisas till denna helhet för placeringen av kommersiella kvadratmeter inom området. Situationen för kommersiella kvadratmeter redogörs för i kapitel 3.2.4. Placering av kommersiella kvadratmeter i Vasa, sidorna 32–38.

Korsholms kommun

Korsholms kommun har tagit del av programmet för deltagande och bedömning i anslutning till den detaljplan som ska utarbetas för justering av Stenkilen i Vasa. Det område som ska planläggas ligger nära kommuncentrumet och gränsar direkt till den södra infartsleden till kommuncentrumet. Direkt till planområdet gränsar planer som ska beaktas på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen har i detta skede inget annat att anmärka på, men den önskar bli hörd i takt med att planprocessen framskrider.

Planläggningens bemötande:

Antecknas för kännedom. Det begärs ett utlåtande av Korsholms kommun i samtliga skeden av planen.

Vasa ungdomsfullmäktige

Enligt utlåtandet får ändringen inte påverka trivseln på området eller dess funktionalitet eller medföra olägenheter för invånarna eller trafiken. Området ska fortsatt vara tillgängligt, och de olika användningsmöjligheterna ska bestå.

Cykelvägen får inte brytas av med en infart och gång- och cykeltrafikens säkerhet ska tryggas. Korsholmsvägens konsekvenser för trafiken ska beaktas för att rusningar och störningar ska kunna undvikas. Planändringen ska anpassas till omgivningen utan att ge upphov till störningar eller påverka trivseln negativt. Vi önskar att dessa synpunkter beaktas vid planeringen.

Planläggningens bemötande:

Vid utarbetandet av planen beaktas de funktionella, stadsbildsmässiga, trafikmässiga och miljömässiga aspekterna på området och målet är en god och trygg planlösning som tillfredsställer alla parter. Viktiga faktorer som påverkar planlösningen är också att utsikterna för boende inom närliggande områden beaktas samt att eventuella störningar från verksamheten inom planområdet motverkas. Särskild uppmärksamhet vid planeringen av området fästs också vid att affärskvarteret ska vara lättillgängligt med cykel och till fots.

Vasa Vatten

Det finns inga vatten- eller avloppsledningar som förvaltas av Vasa Vatten inom (kvarters-)området. De närmaste ledningarna löper i korsningen av Korsholmsvägen och Tammistostigen samt på Taula-Mattis väg. Linjernas ledningsförmåga är begränsad. Tomtindelningen ska utformas så att det är möjligt att anlägga vattentjänsterna på ett ekonomiskt förnuftigt sätt. Vasa Vatten har inte möjlighet att tillhandahålla sprinklervatten, utan fastigheterna ska själva bygga cisterner med full volym för eventuellt släckningsvatten.

Vatten- och avloppsledningar anläggs i samband med gatuarbeten invid Korsholmsvägen. Fastigheterna ska utrustas med fastighetsvisa pumpstationer för avloppsvatten.

Vasa Vatten motsätter sig inte utvecklingen av området.

*Planläggningens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Vasa Elektriska, fjärrvärme

Fastigheterna i Stenkilen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

*Planläggningens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Telia Finland Oyj

Telia har infrastruktur inom detaljplaneområdet. I utlåtandet konstateras att om byggandet på området orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om dessa 12 veckor före flyttningsbehovet när det är bar mark. I regel är det beställaren som bekostar flyttningen. Mera detaljerade kartor och visningar fås av Johtotieto.

*Planläggningens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Suomen Erillisverkot Oy

Projektet påverkar inte Suomen Erillisverkot Oy:s affärsverksamhet med nätoperatörstjänster.

*Planläggningens bemötande:
Antecknas för kännedom. Det begärs inte längre något utlåtande av Erillisverkot i de följande skedena av planen.*

4.5 Redogörelse för detaljplaneutkastet

Området som ska planläggas omfattar 5,5 hektar (54 576 m²). I detaljplaneutkastet anvisas följande områdesreserveringar:

- Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet samt en distributionsstation för flytande bränslen får placeras (KM), areal 24 377 m² (2,4 ha), byggrätt 9 300 m² vy
- Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), areal 5 284 m² (0,5 ha), byggrätt 2 000 m² vy
- Skyddsgronområden (EV), areal 4 035 m² (0,4 ha)
- Gatuområden, areal 20 880 m² (2,1 ha)

För områdesreserveringarna utfärdas planbestämmelser som styr genomförandet av området mer i detalj.

Områdets läge i stadsstrukturen förutsätter övergripande planering och genomförande för att de aspekter som gäller verksamheten, stadsbilden, trafiken och miljön ska kunna samordnas på ett optimalt sätt.

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är principerna i den detaljplan som för närvarande gäller för området. Särskild vikt fästs vid utformningen av de fasader som öppnas upp mot Korsholmsvägen samt vid att förebygga de buller- och synolägenheter som orsakas av verksamheten i affärskvarteret. Utöver dessa beaktas i planlösningarna även trafiksäkerheten och en välfungerande trafik.

KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET OCH EN DISTRIBUTIONSSTATION FÖR FLYTANDE BRÄNSLEN FÅR PLACERAS (KM)

På området får placeras utrymmeskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centruminriktad specialhandel.

Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas.

På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är inte tillåten i riktning mot Korsholmsvägen.

Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasaddelar som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.

På den sida som vetter mot Karlebyvägen ska som huvudsakligt fasadmaterial mörkgrått stål, perforerad plåt eller motsvarande användas.

På fasaderna får reklam eller ljusreklam med neutrala färgtoner fästas. Reklam som placeras ovanför taksågget får inte belysas i riktning mot Korsholmsvägen. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

När bygglov söks ska en översiktsplan över placering av reklam visas upp.

Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.

KVARTERSOMRÅDE FÖR VERKSAMHETSBYGGNADER (KTY)

På området får uppföras kontorsbyggnader, produktions- och lagerlokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt både privata och offentliga servicelokaler.

Utrymmeskrävande specialhandel får utgöra högst 45 procent av våningsytan på tomten.

Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmaterial ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas.

På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är förbjuden i riktning mot Korsholmsvägen.

Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasader som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.

När bygglov söks ska en översiktsplan över placeringen av reklam visas upp.

Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.

Vid kvarterets västra kant anvisas ett körservitut som möjliggör en andra infart till parkeringsområdet i kvarterets mitt. För körservitutet anvisas enkörramp som leder ut till gatuområdet via en landning.

SKYDDSGRÖNOMRÅDEN (EV)

Skyddsgrönområdena placeras vid planområdets yttre kanter, i norra delen för att motverka störningar från Karlebyvägens trafikområde och i söder för att skydda bostadsbebyggelsen mot störningar från trafiken på Korsholmsvägen och Mellanvägen. Inom skyddsgrönområdet invid Karlebyvägen anvisas en bestämmelse i den gällande detaljplanen enligt vilken det ska byggas ett bullerhinder på området. Beteckningen anger hindrets ungefärliga placering och det numeriska värdet +17.0 dess ungefärliga höjdläge. Bestämmelsen förblir oförändrad även i den ändring av detaljplan som utarbetas just nu.

För skyddsgrönområdena upprättas en skötselklassificering enligt vilken områdena ska skötas.

GATUOMRÅDEN

Söder om den trädrad som ska planteras inom Korsholmsvägens gatuområde har en cykelväg anlagts som en del av gång- och cykeltrafikens nätverk. Till följd av planändringen uppstår behov av att också anlägga en gång- och cykelled vid Korsholmsvägens norra kant. Det finns redan en led vid den bebyggda delen av Stenkilen längre västerut, men den behöver förlängas österut ända fram till Mellanvägens rondell. Det nya avsnittet betjänar gång- och cykeltrafiken till det affärsområde som nu ska planläggas. Från den befintliga cykelrutten vid Korsholmsvägens södra kant behöver ett övergångsställe anvisas vid Taula-Mattis väg för att möjliggöra passage till affärskvarteret.

I den gällande planen anvisas ett bullerskydd vid södra kanten av Korsholmsvägens gatuområde och samma bestämmelse anvisas även i den aktuella planändringen.

Mellanvägens gatuområde är helt bebyggt och omfattar körfiler, en gång- och cykelled samt en cirkulationsplats. För att trafiken ska kunna fungera smidigt och säkert är det inte möjligt att anlägga någon tomtanslutning från Mellanvägen till Stenkilens kvartersområde. Från den gång- och cykelled som löper längs gatuområdets västra kant behöver en infart anläggas för gång- och cykeltrafik till Stenkilens affärskvarter vid ett ställe där marknivån i kvarteret och på gång- och cykelleden är densamma (+12.0).

Så som det nu är ligger kollektivtrafikens hållplatser relativt långt från planområdet, på Stenhagavägen cirka 500 meter bort och på Korsholmsvägen cirka 400 meter bort i riktning mot Smedsby. När planområdet omvandlas till handelsområde uppstår behov av att anlägga en busshållplats i närheten av området, helst på båda sidorna av Mellanvägen.

KABLAR, TRANSFORMATORSTATIONER OCH RÖR

Vasa Elnäts kabel är nedgrävd i marken inom kvartersområdet nära Taula-Mattis väg och fortsätter i riktning mot Stenhaga. Innan planen genomförs måste kabeln flyttas till Korsholmsvägens respektive Mellanvägens gatuområde. Om det senare

uppkommer behov av en transformatorstation inom området, har detta beaktats i de allmänna planbestämmelserna.

Ledningsförmågan för Vasa Vattens linjer är begränsad i närheten av området. Rörsystemen kan inte tillhandahålla sprinklervatten, utan fastigheterna måste bygga cisterner med full volym för eventuellt släckningsvatten. Därför ska fastigheterna utrustas med fastighetsvisa pumpstationer för avloppsvatten.

De övriga kablarna och rörlinjerna inom planområdet löper på gatu- och skyddsgrönområden och kräver inga åtgärder med anledning av planen.

ALLMÄNT

I detaljplanen utfärdas även allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet:

1. TILLBYGGNAD

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan det på områdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallsskydd, byggnadskulisskonstruktioner och reservutgångstrappor, husteknisk utrustning samt i mindre utsträckning andra konstruktioner för verksamheten och den tekniska försörjningen (såsom transformatorer). Vid placeringen av konstruktionerna ska brandsäkerheten och behovet av räddningsverksamhet beaktas och dessutom ska de planeras som en övervägd del av byggnadens eller områdets helhetsutformning.

2. BESTÄMMELSER OM DAGVATTEN

Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av beläggingsmaterial som släpper igenom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager.

Dagvatten från tomterna bör fördröjas inom tomt- eller kvartersområdena innan det leds vidare till dagvattensystemet. Dagvattnet ska ledas till planteringar, infiltrationsområden samt till anlagda sänkor. Ytvatten från kvartersområdet ska ledas till infiltrationsområdet i kvarterets mitt.

Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) ska vara minst $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ ogenomsläpplig yta.

Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via olje- och sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen.

Den som inleder ett byggprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet. Dagvattnets kvalitet och mängd ska kontrolleras under byggtiden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämras jämfört med områdets nuläge. I bygglövet ska en plan för hantering av dagvatten under byggtiden ingå.

Översvämningsstråk anvisas på plankartan med pilar som visar riktningen mot det infiltrationsområde som har anlagts på lägre nivå i kvartersområdets mitt och därifrån vidare mot dagvattennätet på Mellanvägens gatuområde.

3. MARKBYGGNAD

Gårdsområdena i kvarteret ska utformas så att markens lutningar i händelse av en översvämning leder vattnet längs den rutt som anges på plankartan.

Innan byggprojektet inleds/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

4. PARKERINGSOMRÅDEN

Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar eller motsvarande lösningar. Det ska planteras minst ett träd per sex (6) parkeringsplatser. Minst 70 procent av parkeringsplatserna ska beläggas med material som släpper igenom vatten.

Vid utformningen av gårdarna på området ska hänsyn tas till att området är tryggt och tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Cykelparkeringar ska anläggas i närheten av ingångarna.

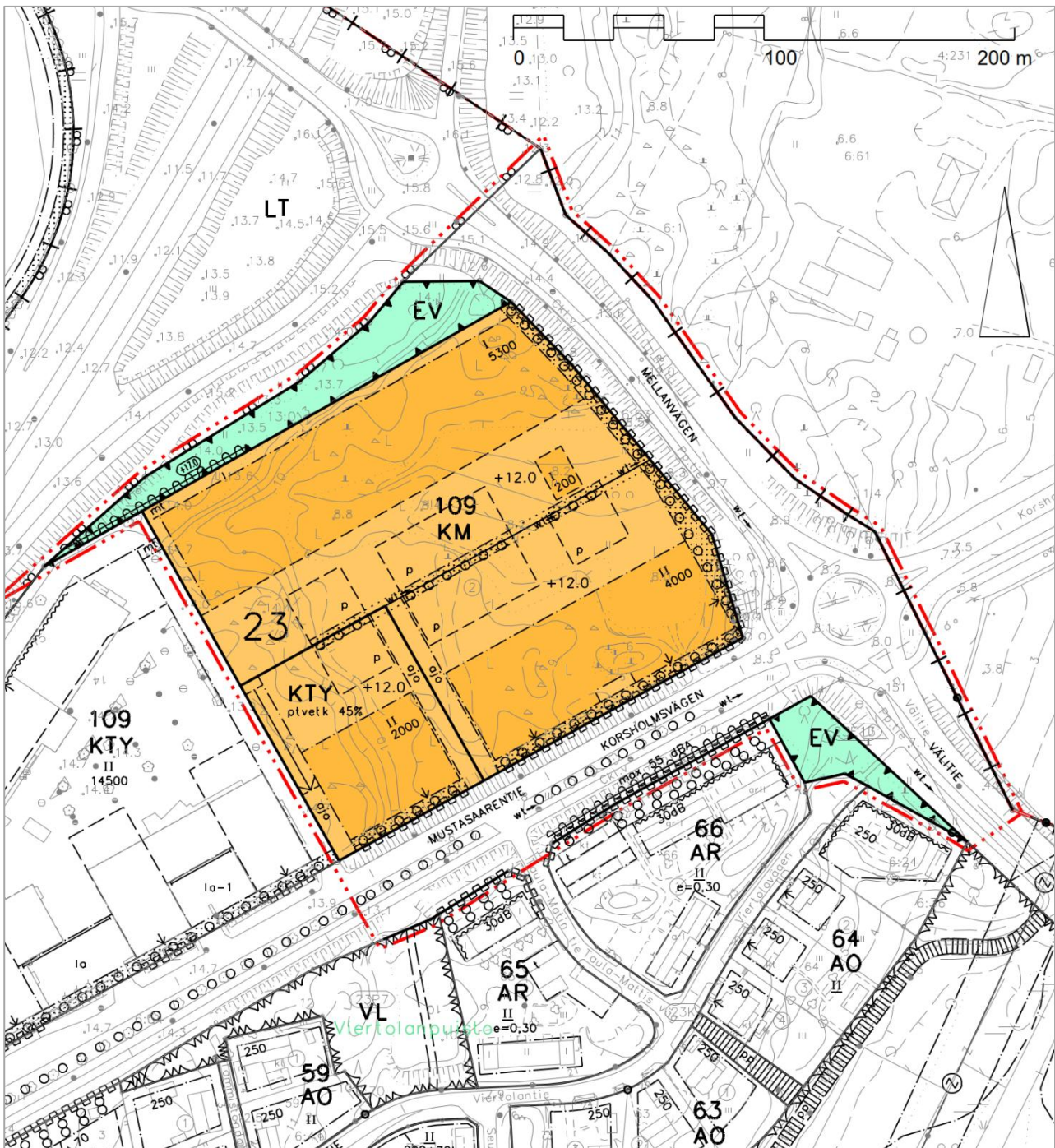
5. KRAV PÅ BIL- OCH CYKELPLATSER

Affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy samt 1 cp/50 m² vy

Produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy samt 1 cp/200 m² vy

För tomterna inom området för denna detaljplan upprättas en separat tomtindelning som godkänns i samband med planprocessen.

Justering av Stenkilen/ak1136
Planbeskrivning i utkastskedet – 24.10.2025



Justering av Stenkilen ak1136, detaljplaneutkast 24.10.2025.



*Illustrationsmaterial till planutkastet,
Juha-Matti Linna 24.10.2025.*



4.5.1 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet

Det xx.x.2025 daterade detaljplaneutkastet med anknytande material har varit framlagt **xx–xx.x.2025**. Det lämnades in X utlåtanden och X åsikter/men inga åsikter om planutkastet. De ursprungliga ställningstagandena är arkiverade som en del av detaljplanematerialet. Nedan följer ett sammandrag av vart och ett av dem samt Planläggningens bemötanden med kursiv stil.

4.5.2 Övervägande efter utkastskedet

4.5.3 Utlåtanden som inkommit medan planförslaget har varit offentligt framlagt

4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

5.1.1 Dimensionering och service

5.1.2 Kvartersområden

5.1.3 Övriga områden

5.2 Planens konsekvenser

5.2.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I Stenkilen eftersträvas enhetliga och dämpade områdesfasader som motvikt till det relativt splittrade allmänna intryck som Stenhagaområdet på motsatta sidan av Karlebyvägen ger mot omfartsvägen. Invid Korsholmsvägen mot bostadsområdet skapas en struktur som skärmar av utsikten mot parkeringsområdena i planområdets mitt och motverkar eventuella olägenheter från den kommersiella verksamheten i närmiljön.

Vid den redan bebyggda delen av Stenkilen har Korsholmsvägen en urban och tydlig karaktär. Det område som nu ska planläggas är ännu obebyggt och öppet, men i och med den gällande detaljplanen och den planändring som nu tas fram kommer de terrasserade fasaderna, om de genomförs, att fortsätta ända fram till Mellanvägens rondell. Detaljplanen styr byggandet relativt noggrant eftersom området är beläget på en stadsbildsmässigt viktig plats nära småhusbebyggelse. Enligt detaljplanebestämmelserna ska det planteras träd längs Korsholmsvägen och inom parkeringsområdena.

Till sin skala motsvarar byggandet av Stenkilens justeringsområde den redan bebyggda delen och följer i huvudsak dimensioneringen av massor och höjder i den gällande planen. Därmed uppstår inga nämnvärda konsekvenser för stadsbilden jämfört med den gällande planen, men i förhållande till det nuvarande området i naturtillstånd kommer förändringen i vyerna att vara betydande.



Flygbild på planområdet 2025.

5.2.2 Konsekvenser för service, näringsliv, handelsområden och kommersiella kvadratmeter

Detaljplanen skapar ramar för att utveckla Stenhaga handelsområde som en koncentration för utrymmeskrävande handel. Den nya storenhet för handel som anvisas i planen bidrar till områdets livs- och attraktionskraft.

Trafikljusmodell för företagskonsekvenser

Positiva konsekvenser	+	Neutral	-	Negativa konsekvenser
1. Främjar förutsättningarna för företagsverksamhet på orten.	X			Begränsar förutsättningarna för företagsverksamhet på orten.
2. Främjar en mångsidig näringsstruktur.	X			Utgör hinder för en mångsidigare näringsstruktur.
3. Ökar företagets affärsmöjligheter.	X			Minskar affärsmöjligheterna.
4. Gör det enklare för företag att få arbetskraft.		X		Gör det svårare för företag att få arbetskraft.
5. Har beslutet en positiv inverkan på uppkomsten av nya arbetsplatser?		X		Har en negativ inverkan eller ökar inte antalet arbetsplatser på området
6. Har en positiv inverkan på affärsklimatet	X			Har en negativ inverkan på affärsklimatet
7. Underlättar företagets logistik.	X			Försvårar företagets logistik.
8. Bidrar till attraktionsfaktorerna i kommunen.	X			Minskar attraktionsfaktorerna i kommunen.
9. Bidrar till konkurrensen mellan företag.	X			Minskar konkurrensen mellan företag.
10. Behandlar alla företag jämlikt.	X			Behandlar företag ojämlikt.

11. Skapar förutsättningar för företagsnätverk.	X			Minskar företagens möjligheter att bilda nätverk.
12. Främjar uppnåendet av strategiska mål.	X			Försvårar uppnåendet av strategiska mål.
13. Har en positiv inverkan på regionalekonomin.	X			Ingen inverkan på regionalekonomin.

Planändringen gör det möjligt att utveckla området mellan Vasas och Korsholms centrum som ett område med handelstjänster. Att östra delen av Stenkilen omvandlas till handelsområde motsvarar bättre verksamhetens och besökarnas behov inom Stenhaga affärsområde. Lösningen gör det också möjligt att långsiktigt utveckla handelstjänster samt ger förutsättningar att satsa på områdets och verksamhetens kvalitet.

Att det anvisas kommersiella kvadratmeter på området är en följd av den kommersiella granskning som gäller hela Vasa och som görs som en del av arbetet med den nya generalplanen. Arbetet resulterar i att kommersiella kvadratmeter fördelas kontrollerat över lättillgängliga områden utan att centrumets livskraft försvagas. I Stenkilen anvisas 9 300 m² vy byggrätt för handel och 2 000 m² vy byggrätt för verksamhetsbyggande, varav 45 procent kan utgöras av utrymmeskrävande specialvaruhandel (900 m² vy).

Utredningsarbetet kring kommersiella kvadratmeter presenteras närmare i kapitel 3.2.4 Placering av kommersiella kvadratmeter i Vasa, på sidorna 32–38 i beskrivningen.

5.2.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Affärsbyggande förutsätter en genomgående jämn höjdnivå på markytan, vilket kräver omfattande och kostsamma fyllnader inom området. I planen fastställs marknivån på området till +12.0, för att det ska vara möjligt med en tomtanslutning för trafiken till området på gatunivån utan behov av lutande körramp.

Beräkningar av planändringens samhällsekonomiska konsekvenser görs i förslagsskedet.

5.2.4 Konsekvenser för trafiken

Trafikmängd

Den trafikmängd som planområdet ger upphov till har bedömts genom att jämföra trafikvolymen enligt användningsändamålet i den gällande detaljplanen med det

användningsändamål som anvisas i planändringen. Utifrån beräkningarna nedan uppskattas trafikmängderna på området förbli i stort sett oförändrade (1 524 → 1 633 fordon/dygn).

Kalkylmässig trafikmängd som ändringen av detaljplanen för Stenkilens justeringsområde (ak1136) ger upphov till

Trafikvolymen inom det KM-område på 11 000 m² vy (Motonet 5 300 m² vy + övriga 5 700 m² vy) som anvisas genom ändringen av detaljplanen för Stenkilens justeringsområde har beräknats med hjälp av guiden

"Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/2008" (Bedömning av trafikstring vid planering av markanvändning).

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38345/SY27_2008_Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf?sequence=1

Enligt guiden omfattar **utrymmeskrävande specialvaruhandel** handel med motorfordon och reservdelar samt tillbehör till dessa, möbelhandel, handel med heminredningsartiklar, järnhandel och handel med byggnadsartiklar, jordbruks- och trädgårdshandel samt hemteknikhandel (Kontio och Santasalo 2000).

Därtill konstateras det i guiden att försäljningsytan vid utrymmeskrävande handel i regel utgör cirka 70 procent av våningsytan.

I trafikstringskalkylen har använts siffrorna för storenheter inom utrymmeskrävande specialvaruhandel och i färdsetsfördelningen bilzonen i stadsregioner med 45 000–80 000 invånare.

Genom planprojektet skulle det genomföras cirka 7 700 försäljningskvadratmeter (70 %, 11 000 m² vy) för utrymmeskrävande specialhandel på en tomt inom en bilzon. Enligt tabell 4.44 i miljöministeriets guide kan besökarantalet för utrymmeskrävande specialhandel uppskattas till cirka 17 besök/100 försäljningskvadratmeter per dygn (i tabellen 4–28 besök). Motonet hör i tabellen till kategorin handel med motorfordon samt service (4–10 besök), men har även ett stort utbud av produkter som tillhör kategorin handel med järn- och byggmaterial (8–22 besök). Därtill finns det även andra aktörer på området, förmodligen inom andra branscher, såsom handel med möbler och heminredningsartiklar (9–28 besök) och handel med hushållsapparater (11–24 besök) och i liten utsträckning även kontor med betydligt färre besökare (2,5–16 besök/100 kontors-m² vy).

Utifrån detta uppskattas det kalkylmässiga antalet besökare på försäljningsytan om 7 700 m² vy inom det KM-område som ska planläggas till 1 309 besök per dygn (17 besök/100 m² · 7 700 m² = 1 309).

Biltrafikens andel av färdsett uppskattas enligt tabell 4.46 till 93 procent och den genomsnittliga beläggningen per bil till 1,63 personer utifrån tabell 4.45.

På dessa grunder beräknas det att området besöks med bil 474 gånger per dygn. Därmed ger resorna till och från området upphov till en trafikvolym på totalt 1 494 fordon/dygn vid tomtanslutningen.

Dessutom, enligt tabell 4.44, besöks den utrymmeskrävande specialhandeln av cirka 15 lastbilar på vardagar (cirka 0,2 lastbilar/100 försäljnings-m²), vilket ökar trafikmängden i anslutningen med 30 fordon.

Den planerade markanvändningen ger upphov till totalt **1 524 fordon/dygn**.

För att bedöma planändringens inverkan på mängden trafik har det gjorts kalkyler enligt miljöministeriets guide även över den trafikmängd som motsvarar den gällande detaljplanen för området. Eftersom området ännu inte har bebyggts enligt den användning som anvisas i detaljplanen, finns det inga mätbara resultat tillgängliga för området som KTY-område.

Den kalkylmässiga trafikmängd som användningen av Stenkilen enligt den gällande detaljplanen (ak1080) ger upphov till

I den gällande detaljplanen är områdets användningsändamål KTY, kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar.

I guiden för bedömning av trafikallstring anges inga separata siffror för verksamhetsbyggnader och därför har kalkylen gjorts genom tillämpning av resevolymerna för arbetsplatsområden. Siffrorna för industriområden är svårare att bedöma, eftersom de bygger på antalet arbetsplatser. Därför har resevolymerna för kontorsliknande arbetsplatser använts i beräkningen. Dessutom delas kontorsliknande arbetsplatsområden i guiden in i kontor som ger upphov till lite respektive mycket trafik. Av dessa bedöms Stenkilen som område med kontors- och verksamhetslokaler som ger upphov till mycket trafik, eftersom det inom ramen för den gällande detaljplanen förväntas uppstå samma typ av verksamhet inom planområdet som i den redan bebyggda delen av Stenkilen längre västerut. I kalkylen över resevolym har den lägsta uppskattningen i den aktuella kategorin använts, och i fördelningen över färdstätt tätortsområden i centrumstäder inom stadsregioner med 45 000–80 000 invånare.

Så som det nu är har det inom Stenkilens planområde detaljplanerats 12 000 m² vy för **verksamhetsbyggnader** på en tomt i en tätort på en centralort.

Utifrån tabell 4.18 i miljöministeriets guide uppskattas resevolymen för ett kontorsarbetsplatsområde som ger upphov till mycket trafik till cirka 11 besök/100 m² vy/dygn (11–16 besök).

Baserat på detta uppgår antalet besök på det nuvarande KTY-området om 12 000 m² vy till 1 320 besök per dygn (11 besök/100 m² · 12 000 m² = 1 320).

Biltrafikens andel av färdstätt uppskattas enligt tabell 4.23 till 66 procent och den genomsnittliga beläggningen per bil till 1,17 personer enligt tabell 4.19.

Utifrån dessa uppgifter besöks området för verksamhetsbyggander med bil 745 gånger per dygn. Därmed genererar resorna till och från området en trafikvolym på totalt 1 489 fordon/dygn i tomtanslutningen.

Dessutom besöks området för verksamhetsbyggnader av cirka 72 lastbilar på vardagar enligt tabell 4.18 (cirka 0,6 lastbilar/100 m² vy). Detta ökar mängden trafik i anslutningen med 144 fordon.

Den markanvändning som enligt den gällande planen har planlagts för verksamhetslokaler ger upphov till totalt **1 633 fordon/dygn**.

Kalkylerna över trafikmängder visar att trafiken inte ökar med planändringen jämfört med den nuvarande planen, utan minskar något. Genom planändringen anvisas utrymmeskrävande handel på området, vilken genererar 1 524 fordon/dygn medan den kalkylmässiga mängden trafik för verksamhetsbyggnader (nuvarande KTY) är 1 633 fordon/dygn.

Med planbestämmelsen om parkering uppnås den nivå i minimiantalet bilplatser som fastställs i andra planer för trafikområden samt i Vasas parkeringspolitik. Under butikernas högsäsong kan dock tillgången på parkeringsplatser vara otillräcklig. Detta beror i hög grad på vilken typ av handel eller verksamhet som etableras på området.

Förhållandena för cykling förbättras genom att behovet av att förlänga cykelvägen på norra sidan av Korsholmsvägen ända fram till Mellanvägens korsning lyfts fram.

Genom att handeln koncentreras till Stenhaga eftersträvas mindre trafik mellan olika områden och att området därmed blir bättre tillgängligt även för cyklister och fotgängare.

Ett mera övergripande mål för planändringen är att främja hållbara färesätt i syfte att minska mängden CO₂-utsläpp från trafiken.

Trafikbuller

Till följd av att detaljplanen genomförs bildas det en enhetlig byggnadsvägg invid Karlebyvägen. Den fungerar som bullerskydd. Bakgrundsbullret från omfartsvägen mot bostadsområdet, vilket är den största enskilda störningsfaktorn, minskar i och med att detaljplanen genomförs.

Slutsatsen i den bullerutredning som togs fram i samband med att den detaljplan som för närvarande gäller för området utarbetades var att den förändring som planläggningsprojektet medför i den genomsnittliga bullernivån jämfört med riktvärdena vid de närmaste bostadsbyggnaderna invid Korsholmsvägen är liten, högst 1dB, och därmed ökar projektet inte trafikbullret i någon betydande utsträckning.

I den gällande planen anvisas bullerskydd vid södra kanten av Korsholmsvägens gatuområde och samma bestämmelse ingår även i den aktuella planändringen.

5.2.5 Riskkartläggning

Om detaljplaneändringen inte vinner laga kraft bevaras området som område för verksamhetsbyggander. Då är det inte möjligt att etablera kommersiell service inom området.

5.3 Störande faktorer i miljön

5.3.1 Trafikbuller

Den största störande faktorn i miljön utgör trafikbullret. Med detaljplanebestämmelserna säkerställs att de i statsrådets beslut 993/92 angivna riktvärdena för inomhusutrymmen och utevistelseområden förverkligas på området.

Enligt den bullerutredning som Ramboll gjorde hösten 2017 uppgår bullernivån för de bostadshus som ligger närmast Korsholmsvägen till högst cirka 55 dB dagtid och cirka 43 dB nattetid. Som slutsats i utredningen konstateras att den ändring i medellbullernivån som det dåvarande planläggningsprojektet förorsakar är liten, högst ca 1 dB, jämfört med riktvärdena för de närmaste bostadsbyggnaderna invid Korsholmsvägen. Därmed ökar projektet inte trafikbullret i någon betydande utsträckning.

Våren 2021 gjordes kontrollmätningar av trafikbullret i syfte att fastställa om bullervolymen fortfarande stämmer överens med utredningen från 2017. Utredningen beställdes av Vasa stad och mätningarna utfördes av Akukon Oy som specialiserar sig på akustik, buller och vibrationer.

Utifrån trafikräkningarna konstaterades att bullerutredningen från 2017 inte behöver uppdateras. I den gällande planen anvisas bullerskydd vid södra kanten av Korsholmsvägens gatuområde och samma bestämmelse ingår även i den aktuella planändringen.

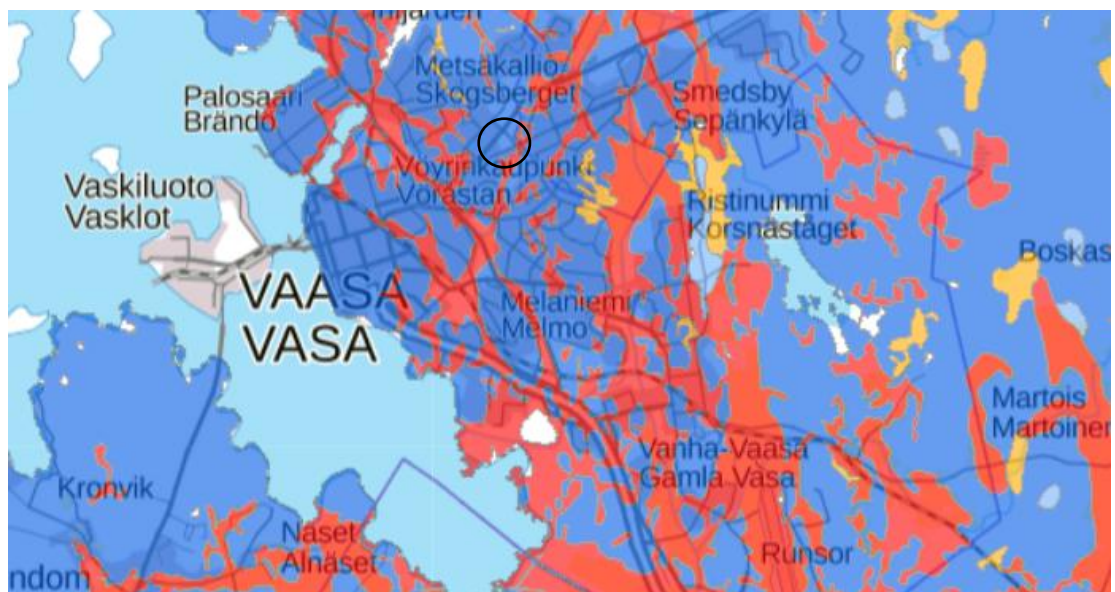
5.3.2 Sura sulfatjordar

Sura sulfatjordar uppstår när bakterier bryter ner organiskt material i syrefria förhållanden på havsbotten. I och med landhöjningen och torrläggningen har dessa gamla havsbottnar stigit upp på torra land och sulfiden börjar oxideras. Sura sulfatjordar finns typiskt på alla kustområden i Österbotten.

När sulfatjord schaktas exponeras jorden för syre i atmosfären. Sulfiderna i jorden oxideras till sulfater och bildar svavelsyra, vilket löser upp metaller i jordmånen. Detta förorsakar sura och metallhaltiga avrinningar till omgivande vattendrag vid regn.

Schaktning av sulfatjord bör undvikas, men om det ändå är nödvändigt med schaktning eller torrläggning, ska hanteringen av schaktmassor och vatten från området planeras noggrant.

Stenkilen har inte identifierats som område där sura sulfatjordar förekommer med hög sannolikhet, men den närliggande dalen mellan Vapenbrödraby och Bobäck konstateras vara ett sådant område. I närheten av detaljplaneområdet förekommer sulfatjord inom en liten del av Mellanvägens bebyggda gatuområde.



Förekomsten av sura sulfatjordar i Vasaregionen. Områden med hög sannolikhet anges med rött.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidtabell

Detaljplanen kan genomföras efter att den har vunnit laga kraft. På grund av de utmanande nivåskillnaderna inom kvartersområdet vore det önskvärt att markbyggnadsarbetena utförs enligt samma tidtabell oavsett hur förvaltningen av området fördelas.

Vasa stad
Planläggningen
24.10.2025

Bilagor till detaljplanebeskrivningen

BILAGA 1. Detaljplaneutkast med beteckningar

BILAGA 2. Illustrationsmaterial

BILAGA 3. Skötselklassificering av grönområdena

BILAGA 4. Program för deltagande och bedömning 21.1.2025

BILAGA 5. Uppföljningsblankett för detaljplanen



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

23. kaupunginosa

kortteli 109

tontti 2

suojaviher- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING

23 stadsdelen

kvarter 109

tomt 2

skyddsgrön- och gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 28.01.2025

OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 06.02.2025

Kaavoitusjohtaja / planläggningsdirektör 28.10.2025

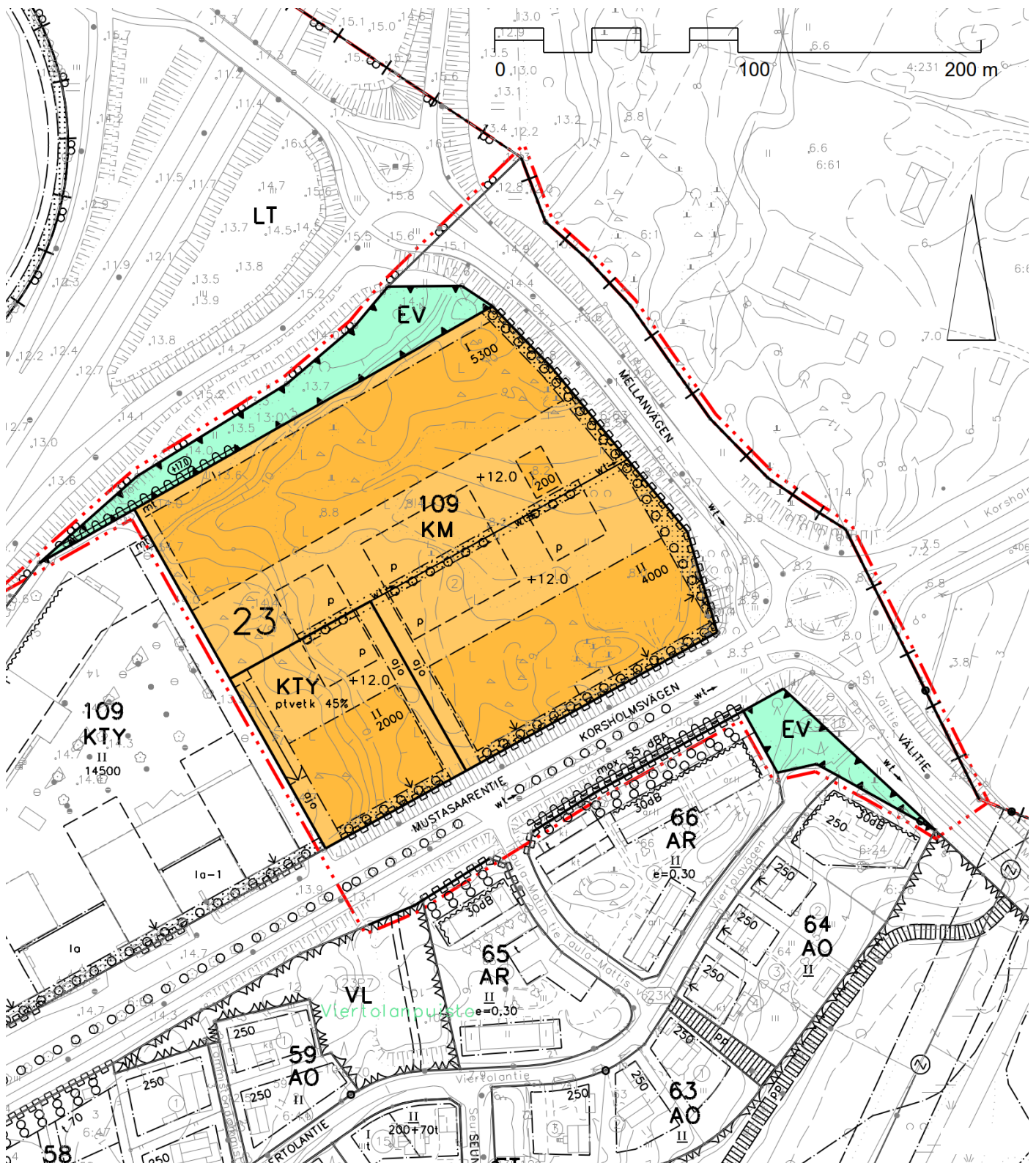
Kaavaluonnos nähtävillä / Detaljplaneutkast till påseende 6. – 20.11.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1136
Mittakaava Skala		1/2000
Laatinut Uppgjord av		EKa, J-ML
Piirtänyt Ritad av		EKa
Pvm Datum		24.10.2025

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

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

Vaasa
Vasa 9.5.2025

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen
Benjamin Tulonen



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttonesteen jakeluaseman.

- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyiltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Kokkolantien puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja mainoksia tai valomainoksia. Räystäätason yläpuolelle sijoitettavia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Vilkkuvia, liikkuvia tai yöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet och en distributionsstation för flytande bränslen får placeras.

- På området får placeras utrymmeskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centruminriktad specialhandel.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas. På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är inte tillåten i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som materiäl för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasaddelar som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- På den sida som vetter mot Karlebyvägen ska som huvudsakligt fasadmateriäl mörkgrått stål, perforerad plåt eller motsvarande användas. På fasaderna får reklam eller ljusreklam med neutrala färgtoner fästas. Reklam som placeras ovanför taksäggget får inte belysas i riktning mot Korsholmsvägen. Blinkande, rörliga eller upptriktade ljus får inte användas.
- När bygglov söks ska en översiktsplan över placering av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.



Toimitilarakennusten korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Tontin kerrosalasta 45 prosenttia voi olla paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaistusta. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

- På området får uppföras kontorsbyggnader, produktions- och lagerlokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt både privata och offentliga servicelokaler. Utrymmeskrävande specialhandel får utgöra högst 45 procent av våningsytan på tomten.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas. På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är förbjuden i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasader som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- När bygglov söks ska en översiktsplan över placeringen av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.



Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



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

2013₁₂

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

VÄLITIE

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

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

+12.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



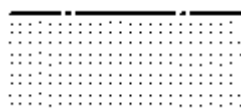
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



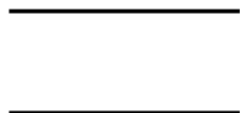
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



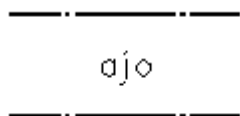
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



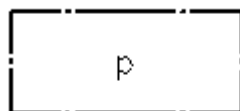
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Katu.
Gata.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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

ptvetk 45%

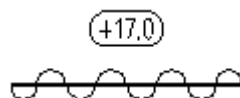
Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka kerrosalasta saadaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloihin.
Beteckningen anger den maximala mängd av våningsytan som får användas för lokaler för utrymmeskrävande specialvaruhandel.



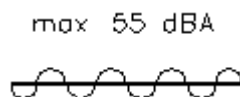
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa mainostornin.
Mainostornin korkeus saa olla enintään 30 metriä.
Valaistuja mainoslaitteita ei saa suunnata Mustasaarentien puolelle. Liikkuvia, vilkkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja ei saa käyttää.
Riktgivande byggnadsyta för ett reklamtorn.
Reklamtornets höjd får vara högst 30 meter.
Upplysta reklamanordningar får inte riktas mot Korsholmsvägen. Rörligt, blinkande eller uppåtriktat ljus får inte användas.



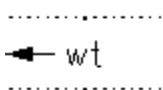
Lepotasanteen kautta katualueelle johtava ajoluiska.
Körramp till gatuområdet via en vilplan.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.
Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.



Merkintä osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.
Beteckningen anger att nivån på bullret från gatuområdet dagtid får vara högst 55 dBA på det intilliggande kvartersområde som reserverats för boende.



Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Sijainti ohjeellinen.
Översvämningsstråk. På området får inte byggas sådant som förhindrar vattnets lopp.
Riktgivande läge.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

1. LISÄRAKENTAMINEN

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi alueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, rakennusten kulissirakenteita ja varapoistumistieportaita, taloteknisiä laitteita sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve ja lisäksi ne tulee suunnitella harkittuna osana rakennuksen tai alueen kokonaissuunnittelua.

2. HULEVESIMÄÄRÄYKSET

Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.

Tonttien hulevesiä tulee viivyttaa tontilla tai korttelialueella ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Hulevedet tulee ohjata istutuksille, imeytysalueille sekä rakennettuihin painanteisiin. Korttelialueen pintavedet on johdettava korttelin keskelle sijoittuvalle imeytysalueelle.

Viivytävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä tai laatu huonone alueen nykytilaan verrattuna. Rakennuslupa tulee sisällyttää hulevesien rakentamisen aikainen käsittelysuunnitelma.

Tulvareitti osoitetaan kaavakartalla nuolimerkinnoin korttelialueen keskelle alempaan tasoon rakennetulle imeytysalueelle ja sieltä edelleen kohti Välitien katualueen hulevesiverkostoa.

3. MAANRAKENNUS

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa siten, että maanpinnan kaadot ohjaavat vedet tulvatilanteessa kaavakartalle merkittyä reittiä.

Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

4. PYSÄKÖINTIALUEET

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puuistutuksin tai vastaavin keinoin. Puuistutuksia on sijoitettava vähintään yksi puu / 6 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintipaikoista vähintään 70 % tulee päällystää vettäläpäisevällä materiaalilla.

Alueen pihajärjestelyissä tulee huomioida kevyen liikenteen esteetön ja turvallinen liikkuminen alueella.

Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

5. AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAVAATIMUKSET

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² sekä 1 polkupyörä / 50 k-m²

Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² sekä 1 polkupyörä / 200 k-m²

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

1. TILLBYGGNAD

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan det på områdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallsskydd, byggnadskulisskonstruktioner och reservutgångstrappor, husteknisk utrustning samt i mindre utsträckning andra konstruktioner för verksamheten och den tekniska försörjningen (såsom transformatorer). Vid placeringen av konstruktionerna ska brandsäkerheten och behovet av räddningsverksamhet beaktas och dessutom ska de planeras som en övervägd del av byggnadens eller områdets helhetsutformning.

2. BESTÄMMELSER OM DAGVATTEN

Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av beläggingsmaterial som släpper igenom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager.

Dagvatten från tomterna bör fördröjas inom tomt- eller kvartersområdena innan det leds vidare till dagvattensystemet. Dagvattnet ska ledas till planteringar, infiltrationsområden samt till anlagda sänkor. Ytvatten från kvartersområdet ska ledas till infiltrationsområdet i kvarterets mitt. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via olje- och sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen.

Den som inleder ett byggprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

Dagvattnets kvalitet och mängd ska kontrolleras under byggtiden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämras jämfört med områdets nuläge. I bygglovet ska en plan för hantering av dagvatten under byggtiden ingå.

Översvämningsstråk anvisas på plankartan med pilar som visar riktningen mot det infiltrationsområde som har anlagts på lägre nivå i kvartersområdets mitt och därifrån vidare mot dagvattennätet på Mellanvägens gatuområde.

3. MARKBYGGNAD

Gårdsområdena i kvarteret ska utformas så att markens lutningar i händelse av en översvämning leder vattnet längs den rutt som anges på plankartan.

Innan byggprojektet inleds/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

4. PARKERINGSOMRÅDEN

Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar eller motsvarande lösningar. Det ska planteras minst ett träd per sex (6) parkeringsplatser. Minst 70 procent av parkeringsplatserna ska beläggas med material som släpper igenom vatten.

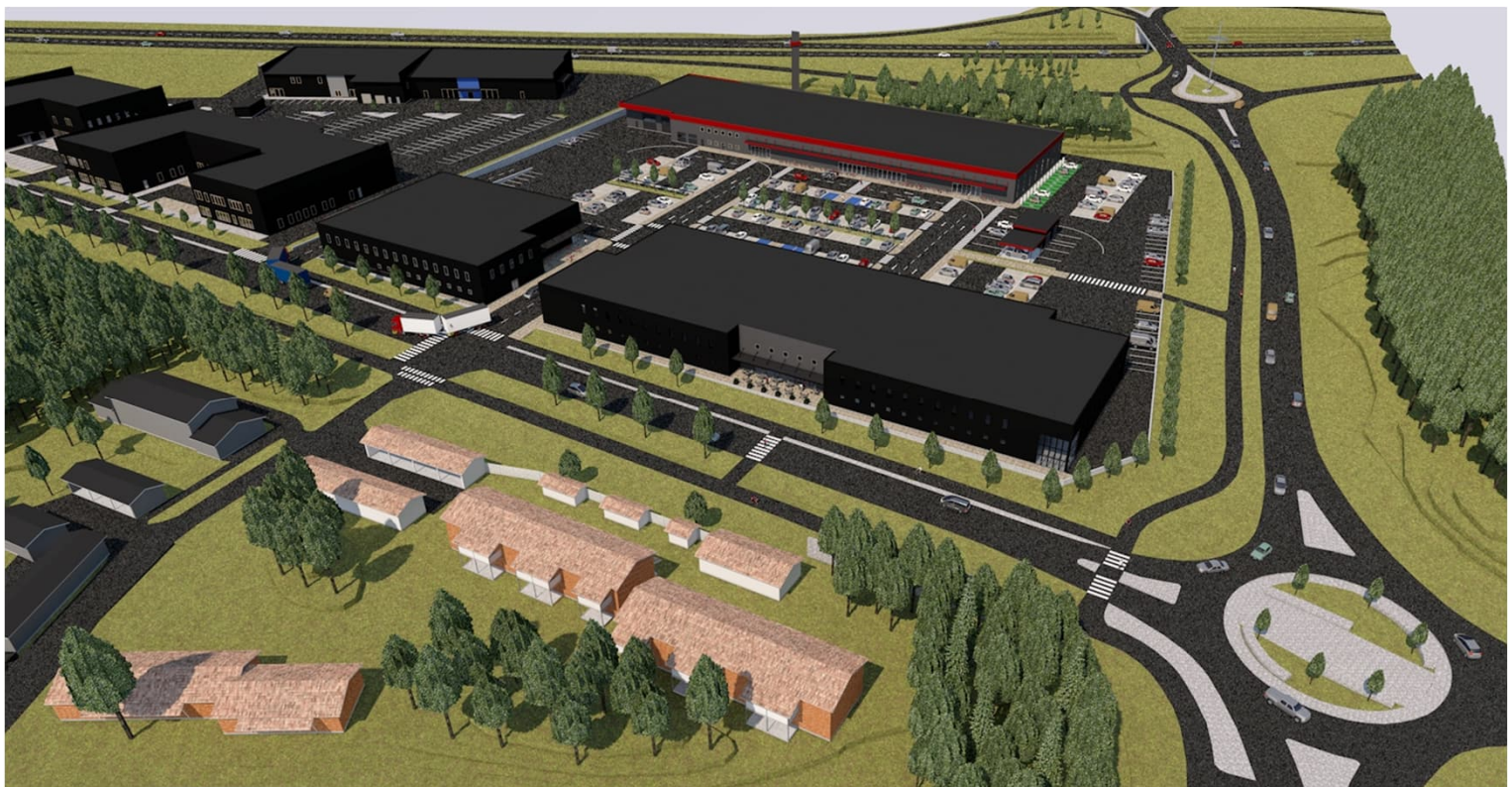
Vid utformningen av gårdarna på området ska hänsyn tas till att området är tryggt och tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Cykelparkeringar ska anläggas i närheten av ingångarna.

5. KRAV PÅ BIL- OCH CYKELPLATSER

Affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy samt 1 cp/50 m² vy

Produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy samt 1 cp/200 m² vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A
V A S A
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A
V A S A
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A
V A S A
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Justering av Stenkilen
Illustrationsmaterial
av detaljplanutkast

V A S A .
V A S A .
Juha-Matti Linna
24.10.2025

Kivikiilan tarkistus
Asemakaavaluonnoksen
havainnemateriaali



Detaljplan nr 1136
Justering av Stenkilen

DETALJPLANE- OCH TOMTINDELNINGSÄNDRING

Program för deltagande och bedömning

21.1.2025

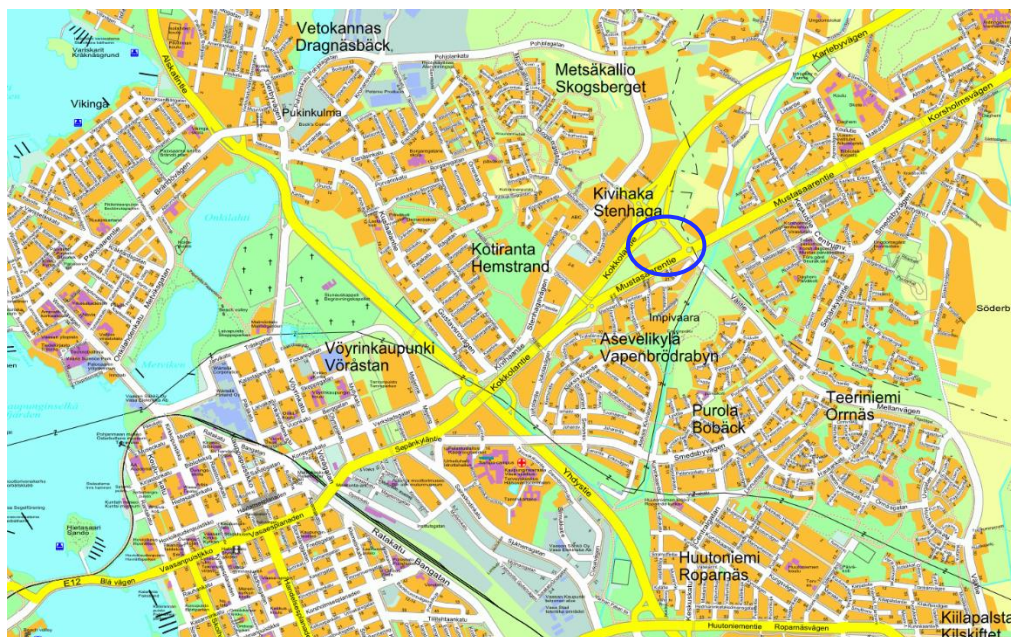
Av programmet för deltagande och bedömning (PDB) framgår varför det utarbetas en plan, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. En uppdaterad version av PDB finns tillgänglig på planprojektets webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1136.

Planeringsobjekt

Det område som detaljplanläggs finns i utkanten av Stenhagas kommersiella koncentration, mittemellan Vasas och Smedsbys centrum.

Föremål för detaljplanläggningen är tomt 2, som är belägen längre österut i det kvartersområde för verksamhetsbyggnader 109 som gränsar till Mellanvägen och Korsholmsvägen, samt de gatu- och skyddsgrönområden som finns i tomtens omedelbara närhet.

Det område som planläggs omfattar cirka 5,5 hektar.



Planområdets läge



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136



Anhängiggörande

Planläggningsbeslutet om detaljplane- och tomtindelningsändringen har fattats av stadsmiljönämnden 28.11.2024 i samband med att planläggningsöversikten 2025 godkändes.

Mål för planeringen

Aktörer inom handeln är intresserade av området tack vare dess läge invid goda trafikförbindelser. Syftet med planändringen är att möjliggöra utrymmeskrävande specialvaruhandel på området med beaktande av den omgivande markanvändningen. På området tillåts inte centruminriktad specialhandel och inte heller dagligvaruhandel.



Den nuvarande markanvändningen på området och avgränsningen av planområdet

Områdets läge i stadsstrukturen förutsätter övergripande planering och genomförande för att de aspekter som gäller verksamheten, stadsbilden, trafiken och miljön ska kunna samordnas på ett optimalt sätt.

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är principerna i den detaljplan som för närvarande gäller för området. I planarbetet fästs särskild vikt vid utseendet hos de fasader som öppnas upp mot Korsholmsvägen samt vid förebyggandet av de buller- och synolägenheter som orsakas av affärskvarterets verksamhet. Förutom dessa är trafiksäkerheten och trafikens smidighet i en central roll när planlösningen fastställs.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136

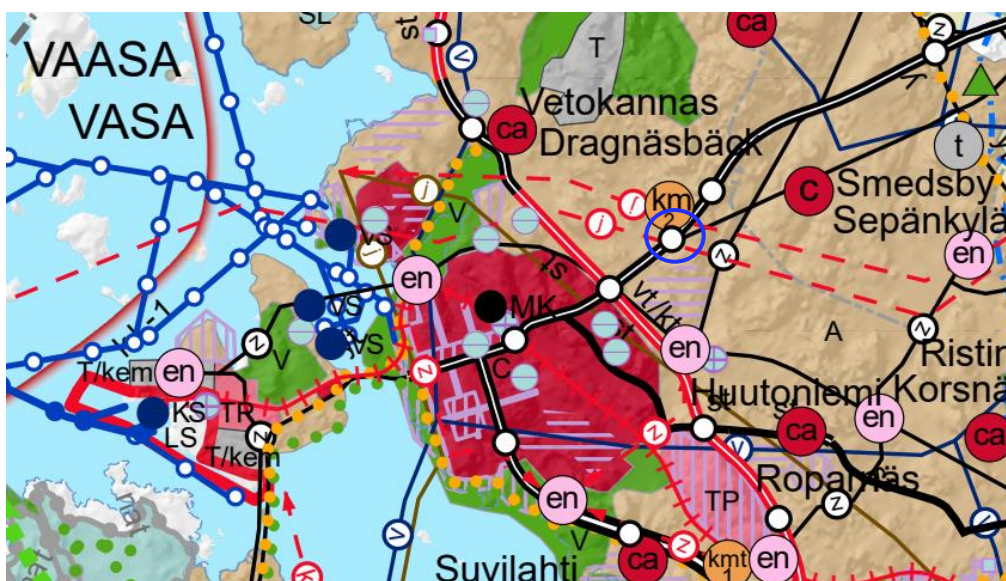


Plansituation

LANDSKAPSPLAN

För området har utarbetats **Österbottens landskapsplan 2050**, som godkändes av landskapsfullmäktige 16.12.2024. I den finns det område som detaljplaneras på ett område för tätortsfunktioner (A) och i korsningen (o) mellan motorvägens planskilda anslutning och regionvägen. På Stenhaga handelsområde finns objektsbeteckningen stor detaljhandelsenhet (km²). För området anvisas även utvecklingsprincipbeteckningen Vasas stadsutvecklingszon (kk-1).

I närheten anvisas förbindelsebehov för kraftledning och överföringsavlopp (z och j).



Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050

I landskapsplan 2050 anvisas temat handel i stort sett enligt Österbottens landskapsplan 2040. Den enda ändringen gäller området för utrymmeskrävande specialvaruhandel i Tervajoki, i fortsättningen är området gemensamt för två landskap. I landskapsplan 2050 anges att: **Stenhaga handelsområde** är ett befintligt handelsområde ca 3 km nordost från Vasa centrum. Handelsområdet breder ut sig på bägge sidor om riksväg 8 och är i dag helt utbyggt. Österbottens landskapsplan 2050 möjliggör ingen utvidgning av handeln i området."

Genom beteckningen stor detaljhandelsenhet (km²), som i landskapsplanen fastställs för Stenhaga handelsområde, anvisas en i 71 a § i lagen om områdesanvändning avsedd stor detaljhandelsenhet eller affärskoncentration som är av regional betydelse och som är belägen utanför området för centrumfunktioner.

I Stenhaga handelsområde är det möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet eller affärskoncentration som omfattar högst 115 000 m² vy, varav 10 000 m² vy får vara dagligvaruhandel, 75 000 m² vy utrymmeskrävande specialvaruhandel och 30 000 m² vy annan specialvaruhandel.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136

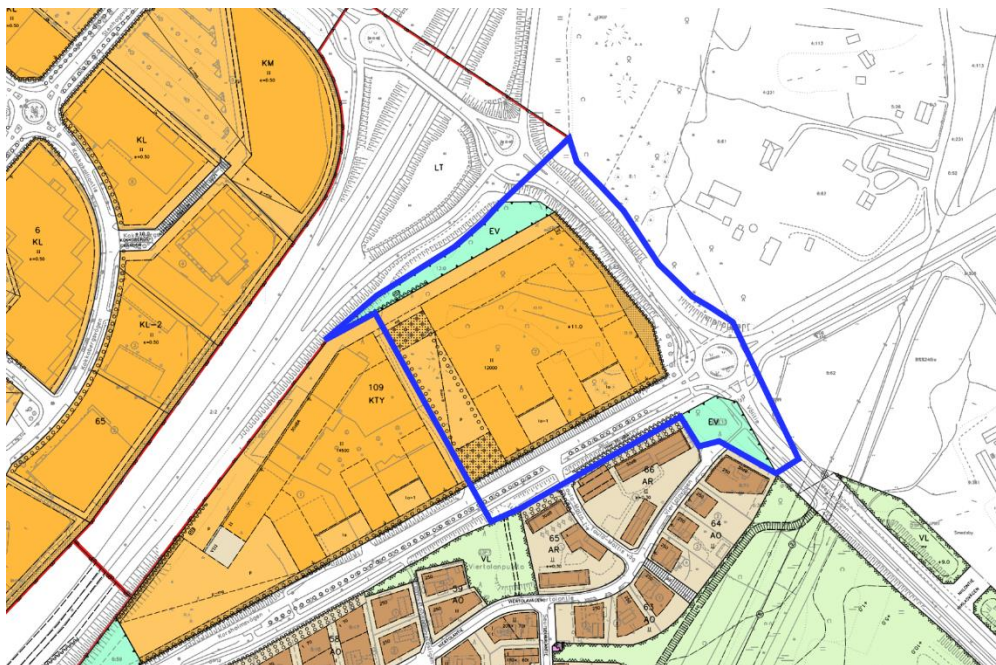
För det område som planläggs gäller **Vasa generalplan 2030**, som stadsfullmäktige godkände 13.12.2011. I den anvisas kvartersområdet som område för service, handel och förvaltning (P1): "Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. I området får högst 30 % av våningsytan reserveras för bostäder." Utöver detta finns det på planområdet ett mindre skyddsgrönområde (EV) och en friluftsled.

Utarbetandet av **Vasa generalplan 2040** har inletts genom att utredningar gjorts som underlag för planarbetet. Generalplanens program för deltagande och bedömning var framlagt 10.5–30.6.2023 och utkastet till generalplan kommer uppskattningsvis att läggas fram under år 2025. Målet är att förslaget till generalplan läggs fram offentligt år 2026 och att fullmäktige godkänner generalplanen år 2027.

Med tanke på generalplanen har man år 2023 (uppdaterad 19.8.2024) utarbetat "Vasa stads kommersiella utredning 2040", där man kalkylmässigt har förutsett tilläggsbehovet av affärslokaler fram till år 2040. Utredningen är en uppdatering av de kommersiella utredningar som med tanke på landskapsplanen har utarbetats åren 2010 och 2011 för Vasas del.

För generalplanearbetet är avsikten att på basis av utredningen göra upp en plan av vilken framgår en sådan placering av den kommersiella servicen i generalplan 2040 som överensstämmer med Vasa stads ståndpunkt och som beaktar den övriga samhällsstrukturen.

DETAJPLAN



Utdrag ur kartsammanställningen av de gällande detaljplanerna (detaljplanesammanställning), där området som planläggs är avgränsat med blått.

För nästan hela området gäller detaljplan 1080 som godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018. I områdets sydöstra hörn befinner sig en del av Mellanvägen och det mindre skyddsgrönområdet på ett område som omfattas av de gällande detaljplanerna 774 (fastställd i MM 19.12.1994) och 931 (godkänd i FG 28.5.2007). I de gällande detaljplanerna är beteckningarna för det område som planläggs kvarterersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), skyddsgrönområden (EV) samt Korsholmsvägens och Mellanvägens gatuområden.

Utredningar

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

- Vasa stads kommersiella utredning 2040, WSP 19.8.2024
 - Trafikbullermätning, Akukon 15.3.2021
 - Bullerutredning i anslutning till detaljplanen för Stenkilen i Vasa, Ramboll 29.9.2017
 - Naturutredning beträffande Stenkilen i Vasa 2016, Vasa stad, planläggningen
- I samband med planarbetet utarbetas
- Naturkartläggning av området för justering av Stenkilen, Vasa stad, planläggningen
 - Dagvattenutredning, planläggningen
 - Utredning om trafikmängderna på Mellanvägen och Korsholmsvägen

Ytterligare utredningar görs vid behov.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136



Intressenter

Intressenter i planarbetet är:

- Markägare och arrendatorer av planområdet och grannfastigheterna
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
planläggningen, fastighetssektorn, kommuntekniken, byggnadstillsynen, miljösektorn, koncernförvaltningen och [Vasa Vatten](#)
- Myndigheter:
NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, polisinrättningen i Österbotten och försvarsmakten.
- Andra samarbetspartner:
Suomen Erillisverkot och Suomen Turvallisuusverkko, [Vasa Elnät](#), [Vasa Elektriska/fjärrvärmeenheden](#), [Elisa](#), [Digita](#), [JNT](#), [DNA](#), [Telia](#), [Loihde](#), Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vasa Företagare rf, Vaasa Parks Oy Ab, Oy Merinova Ab, Visit Vasa, Jukolan rakentajat – Jukolas Byggare ry, Vasa Bobäck byaförening rf, Vaasan ympäristöseura – Vasa miljöförening ry, Korsholms kommun, Ungdomsfullmäktige, Rådet för personer med funktionsnedsättning i Vasa och Äldrerådet

Aktörer som har märkts ut med **blått** har lednings- eller rörlinjer på planområdet.

Om någon av aktörerna i deltagande- och bedömningsskedet uppger att de inte har något behov av att delta i utarbetandet av planen, skickas det inte några utlåtandebegäranden eller deltagarbrev till den aktuella aktören i senare skeden av planprocessen.

Ordnande av deltagande och växelverkan

Hur planläggningen framskrider:

Hur kan jag påverka?



Hur framskrider planen?



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136



Program för deltagande och bedömning (PDB) (OAL 63 §)

Att planläggningen inleds meddelas genom att programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplanen läggs fram. I det program som gjorts upp om planprocessen (PDB) anges uppgifter om planens utgångspunkter och utredningar, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

Framläggandet meddelades de ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret per brev eller e-post samt genom kungörelse i enlighet med stadens kungörelsepraxis (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet, stadens informations- och kommunikationskanaler samt webbplatsen www.vasa.fi/planlaggningen). Till myndigheter samt till andra sakkunniga och samarbetspartner sänds en elektronisk utlåtandebegäran eller ett deltagarbrev om ärendet.

Materialet är framlagt på Ekgårdens serviceställe (Teräsgränd 1) och på stadens webbplats.

Det är möjligt att till Planläggningen lämna in åsikter om målen för planen och de planerade förfarandena under de 14 dagar som programmet för deltagande och bedömning hålls framlagt.

Eventuella åsikter om programmet ges inom den utsatta tiden in till Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, besöksadress Kyrkoesplanaden 26 A (postlåda finns utanför ingången) eller per e-post till [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

Programmet för deltagande och bedömning justeras och kompletteras vid behov senare under planprocessen. En uppdaterad version finns på planprojektets webbplats www.vaasa.fi/sv/ak1136

Planutkast (OAL 62 §, MarkByggF 30 §)

I detaljplaneändringens utkastskede ordnas hörande i beredningsskedet.

Detaljplaneutkastet och eventuella alternativ till det hålls framlagda i 14 dagar på Ekgårdens serviceställe (Teräsgränd 1) och på stadens webbplats, varvid det är möjligt att framföra åsikter om planen.

I fråga om framläggandet meddelas på samma sätt som i tidigare PDB-skeden.

Eventuella åsikter om planutkastet ges inom den utsatta tiden in till Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, besöksadress Kyrkoesplanaden 26 A, (postlåda finns utanför ingången) eller per e-post till [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

Planförslag (OAL 65 §, MarkByggF 27 §)

När detaljplaneförslaget har blivit klart läggs det genom stadsmiljönämndens beslut fram offentligt i 30 dagar på Ekgårdens serviceställe (Teräsgränd 1) samt på stadens webbplats, www.vasa.fi/planlaggningen.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136



Det är möjligt att inom den utsatta tiden framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. I fråga om framläggandet meddelas på samma sätt som i PDB-skedet.

Eventuella anmärkningar om planförslaget ges inom den utsatta tiden in till Vasa stads planläggning, PB 2, 65101 Vasa, besöksadress Kyrkoesplanaden 26 A (postlåda finns utanför ingången) eller per e-post till [planlaggningen\(at\)vasa.fi](mailto:planlaggningen(at)vasa.fi).

Godkännande av detaljplanen (OAL 52 §)

Detaljplaneändringen godkänns av stadsfullmäktige på framställning av stadsstyrelsen.

Ändring i stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen får sökas hos Vasa förvaltningsdomstol (OAL 188 §).

Efter att besvärstiden gått ut kungörs det på Vasa stads webbplats att detaljplanen har vunnit laga kraft, såvida planen inte har överklagats.

Konsekvensbedömning

I planbeskrivningen kommer det att redogöras för planens konsekvenser. Avsikten är att i planarbetet bedöma åtminstone

- konsekvenserna för handelns områden, köpkraften och kvadratmeterna för handeln
- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för trafiken
- konsekvenserna för samhällsekonomin

Myndighetssamarbete

Planläggningen sker i samarbete med sakkunniga inom olika sektorer. Utlåtande om ärendet begärs av myndigheter och samarbetspartner i planens alla tre kungörelseskedan.

Lagstadgade myndighetssamråd ordnas vid behov, varvid de sker i början av planprocessen och efter det offentliga framläggandet.

Byggförbud

Området är inte belagt med byggförbud.

Markägoförhållanden

Det område som ska planläggas är i Vasa stads ägo.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136



Avtal Detaljplanläggning av områden som staden äger förutsätter inga avtal. Enligt 91 b § i lagen om områdesanvändning kan en kommun ändå ingå sådana avtal om planläggning i vilka dock inte med bindande verkan kan avtalas om innehållet i planerna.

Ett intentionsavtal har upprättats för detaljplanläggningen av området för justering av Stenkilen. I avtalet ger parterna uttryck för sin samarbetsvilja och avtalar om inledande av detaljplanläggningen, utgångspunkter för utvecklingen av området samt om betalning av de kostnader som orsakas av behandlingen.

Tidtabell Detaljplanläggningen inleds i början av år 2025 och målet är en lagakraftvunnen detaljplan senast sommaren 2026.

Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/ak1136

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

Planläggare Eija Kangas, tfn 0400 961090
eija.kangas@vasa.fi

Planläggningsarkitekt Juha-Matti Linna, tfn 040 575 9377
juha-matti.linna@vasa.fi

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

Underskrift

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1136 Justering av Stenkilen
Program för deltagande och bedömning 21.1.2025
www.vaasa.fi/sv/ak1136