

0 100 200 m

Korkeus- ja leveysmittaus

Reitti suoraan, reitit muuten

Kaavotuksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

PlanRögringens bakgrunda upplägg är krav som ställts på detaljplanens bakgrunda.

Vaasa 11.4.2024 Kinnosiaistinsindri Benjamin Tulonen

Vaasa 11.4.2024 Fastighetsingenör Benjamin Tulonen

Tasokoordinaatio/Punktkoordinatijärjestelmä: ETRS-GK23
Korkeusjärjestelmä/Höjdhöjden: N2000

699708



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
24. kaupunginosa
kortteli 156
sekä puisto- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 24
kvarter 156
samt park- och gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 30.11.2022
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 08.06.2023
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 10.12.2024
Valmist.vaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet 17.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 28.05.2025
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 10.06.2025
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 22.9.2025
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 29.9.2025
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen AKL § 200 12.11.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan nr	1102
Mittakaava Skala	1/2000
Laatinut Uppgjord av	All
Piirtänyt Ritad av	BVi
Pvm Datum	20.05.2025
Korjattu Ändring	20.08.2025

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista. Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark. Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Affärs- och kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman pilaantumista.

Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar luftföroreningar.

Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista.

Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle.

Korttelin 176 TY-tontilla tulvavahingolle alttiiden rakenteiden korkeusasema tulee olla kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen, mutta kuitenkin vähintään +2.80 (N2000).

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får uppföras industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark.

Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården.

På TY-tomten i kvarter 176 ska konstruktioner som kan utsättas för översvämningsskador placeras på den nivå som anges i stadens byggnadsordning, dock minst på nivån +2.80 (N2000).



Lähivirkistysalue.

Alue säilytetään monimuotoisena metsänä. Alue tulee hoitaa kasvupohjansa mukaisena, monikerroksisena kasvillisuusvyöhykkeenä.

Område för närrekreation.

Området bevaras som en mångformig skog. Området ska skötas som en växtlighetszon med flera skikt enligt sitt växtunderlag.



Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Kortteleissa 173 ja 175 korttelialueelle saa sijoittaa jäteveden pumpaamon.

Korttelissa 173 korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen tulee olla väriykseltään luonnonmukainen ja ympäristöön sopiva.

Kvartersområde för bilplatser, genom vilket körförbindelse får ordnas till angränsande tomter. I kvarteren 173 och 175 får en pumpstation för avloppsvatten placeras inom kvartersområdet.

På kvartersområdet i kvarter 173 får en parkeringsanläggning placeras. Parkeringsanläggningen bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa enintään 20 m² kokoisia muuntamoita.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, på vilket en transformatorbyggnad i en våning på högst 20 m² våningsyta får byggas.



Suojaviheralue.

Alue säilytetään monimuotoisena ja monikerroksisena metsänä. Alueella on turvattu luonnonsuojelulain 70 §:n perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilytetään. Puustoa tulee tarvittaessa lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla.

Skyddsgrönområde.

Området bevaras som en mångformig skog med flera skikt. På området ska det tryggas att den utifrån 70 § i naturvårdslagen skyddade flygekornen kan röra sig mellan kärnområden i habitaten. Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att en tillräcklig kronslutenhet bevaras med tanke på flygekornens möjligheter att förflytta sig. Trädbeståndet på området ska vid behov utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekornens livsmiljö.



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.

24

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

172

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

SÄHKÖTIE

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

10000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

ty45%

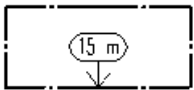
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen rakentamiseen. Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av industri- och lagerlokaler som inte medför miljöstörningar.

kty45%

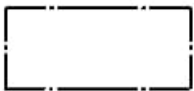
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitilojen rakentamiseen. Tontille saa sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, myymälä-, ravintola- tai vastaavia tiloja, sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av verksamhetslokaler. På tomten får det placeras kontors-, forsknings-, utställnings-, utbildnings-, butiks- och restauranglokaler eller motsvarande lokaler samt lokaler som betjänar idrotts- och fritidsverksamhet.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Fasadens högsta höjd i meter.



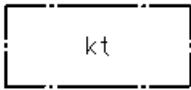
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



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



Katoksen rakennusala.
Byggnadsyta för skyddstak.



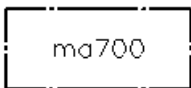
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuväriytyksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla. Muuntamokopin tulee olla selkeä ja kappalemäinen.

Byggnadsyta där transformator får placeras. Den exakta placeringen av transformatorn ska planeras så att så lite som möjligt tas bort av det befintliga trädbeståndet. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar. Transformatorskåpet ska vara tydligt och blockaktigt.



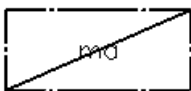
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuväriytyksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla. Muuntamokopin tulee olla selkeä ja kappalemäinen.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras. Den exakta placeringen av transformatorn ska planeras så att så lite som möjligt tas bort av det befintliga trädbeståndet. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar. Transformatorskåpet ska vara tydligt och blockaktigt.

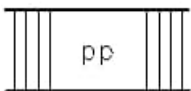


Rakennusalalle saa sijoittaa enintään 700 k-m² alueen työntekijöiden lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettuja majoitustiloja.

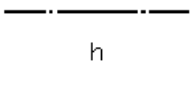
På byggnadsytan får placeras högst 700 m² vy inkvarteringslokaler som är avsedda för korttidsboende för anställda på området.



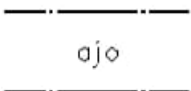
Maanalainen tila.
Underjordiskt utrymme.



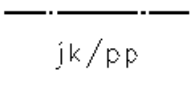
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



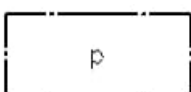
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Alueen sisäiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
Områdesdel reserverad för gång- och cykeltrafik inom området.



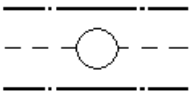
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

(174,175)

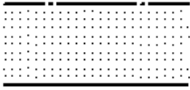
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentes anger de kvarter, vilkas bilplatser får förläggas till området.



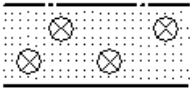
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, l=kaukolämpö, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektrisitet, v=vatten, j=avlopp, l= fjärrvärme, h=dagvatten

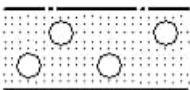


Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää liito-oravan ydinalueet sekä muiden metsien osalta lajin liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monimuotoisella kasvillisuudella. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, kuten ympäristölleen vaarallinen puu, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla. Kaadettavaa lahoppuuta tulee tarvittaessa siirtää jättää maalahoppuiksi metsien sisäosiin. Alue tulee suojata työmaa-aikana huomioiden erityisesti lähellä korttelin rajaa oleva puusto. Itäisen Ratakadun puoleisen säilytettävän alueen läpi saa järjestää 7 metriä leveän tonttiliittymän korttelin 174 eteläiselle T-tontille tontinrajan siltä osalta, johon ei ole osoitettu liittymäkieltoa.

Del av område där landskapets skogsbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras.
Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för naturvård tillåts. På området bör kärnområden för flygekorren bevaras samt, när det gäller övriga skogar, ett tillräckligt trädbestånd för att arten ska kunna röra sig. Områdets skogsbotten ska bevaras och den befintliga vegetationen ska kompletteras med mångsidig vegetation. Om det på området måste avverkas träd som exempelvis medför fara för omgivningen, ska de ersättas med nyplanteringar. Murkna träd som fallit ska vid behov flyttas och lämnas som död liggande ved i de inre delarna av skogarna.
Området ska skyddas under byggplatstiden, framför allt det trädbestånd som finns nära kvarterets gräns.
Genom det område som ska bevaras på Östra Bangatans sida får det ordnas en sju meter bred tomtanslutning till den södra T-tomten i kvarter 174 vid den del av tomtgränsen där det inte anvisas något anslutningsförbud.



Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras och kompletteras.



Suojeltava, maisemallisesti/kaupunkikuvallisesti tärkeä puu.
Landskapsmässigt/stadsbildmässigt viktigt träd som ska skyddas.



Istutettava puurivi.
Trädrad som ska planteras.

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa hyvissä ajoin.

Del av område som ska skyddas på vilken det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar.

Trädbeståndet på området ska bevaras eller vårdas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem finns kvar. Tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna förflytta sig och få sin föda ska bevaras. Det ska förhandlas i god tid med miljömyndigheten om åtgärder som berör området.

Liito-oravan kulkuyhteys.

Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puusto tulee hoitaa siten, että metsänkäsittelyssä säästetään riittävä määrä lajin liikkumiseen soveltuvia puita. Tarvittaessa alueen puustoa tulee uudistaa ja lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla siten, että kulkuyhteys säilyy.

Ekologisk korridor för flygekorren.

Del av område där den skogsbevuxna ekologiska korridoren mellan flygekorrens livsmiljöer ska bevaras. Trädbeståndet på området ska skötas så att tillräckligt många träd som arten kan använda för att ta sig fram sparas vid skogshanteringen. Vid behov ska trädbeståndet på området förnyas och utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö så att den ekologiska korridoren bevaras.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Strömbergin teollisuus- ja asuinalue).

Aluekokonaisuuden luonne sekä rakennusten, rakenteiden, puuston, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei toimenpiteillä turmella kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausunto alueen rakennuksia ja maisemaa muuttavista toimenpiteistä ennen lupapäätöksen antamista. Puita hoidettaessa ja uusittaessa tulee huomioida kulttuuriympäristön metsäisen luonteen säilyminen.

Byggd kulturmiljö av riksintresse (Strömbergs industri- och bostadsområde).

Områdeshelhetens karaktär samt särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, trädbeståndet, planteringarna och områdets övriga delar ska bevaras. Områdets byggnadsarv ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Vid tillbyggnad och reparationer bör särskild uppmärksamhet fästas vid att åtgärderna inte leder till att objektets kulturhistoriska eller stadsbildmässiga värden förstörs. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att ge ett utlåtande om sådana åtgärder som innebär förändringar för områdets byggnader och landskap. Vid skötsel och förnyelse av träd ska uppmärksamhet fästas vid bevarandet av kulturmiljöns skogskaraktär.

Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarve sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.

En kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sr – 5

Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasuun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.

En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna passar ihop med byggnadens karaktär. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sr – 7

Suojeltava julkisivun osa.

Suojelu koskee julkisivun alkuperäisiä osia.
Del av fasad som ska skyddas.
Skyddet gäller fasadens ursprungliga delar.

sr – 10

Säilytettävä rakennelma (pyöräkatos, kivimuuri, hätäpoistumisreitti).

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Konstruktioner som ska bevaras (cykeltak, stenmur, nödutgång).

En kulturhistoriskt värdefull konstruktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstruktionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet följas.

w – 1

Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa sade- ja pintavesien imeyttämistä, viivyttämistä tai johtamista varten.

Riktgivande del av område som är reserverad för ett öppet dike för infiltrering, fördröjning eller ledning av regn- och ytvatten.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ennen asemakaavan lainvoimaisuutta rakennetulle rakennukselle voidaan myöntää muutos- tai korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty - tontin rakennus-alueesta, silloin kuin olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa määrätty rakennus-alueeksi.

MAAPERÄN PUHDISTUSTARVE

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja, vähittäiskaupan suuryksikköä, keskustahakuista erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja ilmastointikonehuoneita, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot).

RAKENNUSTEN JULKISIVUT

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Uudet rakennukset, rakennusosat ja rakennelmat tulee sovittaa yhteen olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisiin arvoihin niin, että muodostuu yhtenäinen katunäkymä pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan rakentamistavan, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennuksen kokonaisuus tulee olla selkeä, kappalemainen ja rauhallinen. Ikkuna-aukokuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Päävärin tulee olla vaalea, lämmin ja luonnonläheinen sopien olevaan rakennuskantaan. Julkisivumateriaalina käytetään korkeintaan kahta eri materiaalia, joiden tulee olla mattapintaisia. Julkisivumateriaalivaihtoehdot ovat tiili, rappaus, peittomaalattu puu, hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai vastaava materiaali. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto.

Ilmastointikonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. IV-konehuoneet sekä muut tekniset järjestelmät ja tilat tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta.

Mainoslaitteet ja niiden kiinnikkeet suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja, pienikokoisia mainoksia tai valomainoksia.

UUSIUTUVA ENERGIA

Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

PIHA-ALUEIDEN KÄSITTELY JA MITOITUS

Tontin pihajärjestelyt on sovittava kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja suuret kivet tulee lähtökohtaisesti säilyttää.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että piha-alueiden pintamateriaalit, valaistus ja opastus soveltuvat arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava. Vähintään kaavassa säilytettäväksi puustoksi osoitettu olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Tontin sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet tulee toteuttaa turvallisiksi ja helppokulkuisiksi sekä erottaa raskaasta liikenteestä sekä huolto-, lastaus- ja pysäköintialueista.

ISTUTETTAVAT PUUT

Alueelle tulee istuttaa monipuolisesti eri puulajeja, kuten mäntyjä, tammia, pihlajia, koivuja tai leppiä mahdollisimman suurina taimina.

AITAAMINEN

Tonttien aitaaminen ei sovellu arvokkaalle RKY-alueelle, jossa tavoitteena on aluekokonaisuuden avoimen luonteen säilyttäminen. Tonttien aitaamista pitää välttää ja tontti voidaan aidata vain, jos se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Ulkoasultaan aidan tulee olla metallirakenteinen ja mahdollisimman huomaamaton, esim. 3-lankaverkkoa sävyllään tumman

harmaa tai vihreä. Aidan tulee sijoittua mahdollisimman lähelle rakennusta, jotta vihreä, puistomainen kaupunkikuva säilyy erityisesti pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla.

JÄTEHUOLTO JA VARASTOINTI

Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnot sekä varastointi tulee sijoittaa pääkadun, Strömbergin puistotien, katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla.

HULEVEDET

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytysspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytysspainanteet ja -säiliöt, suodatus-, viivytyss- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tonttien piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja ojilla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusvalvonnassa.

Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida, että alueella esiintyy pilaantuneita maita.

Rakentamisen aikana hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vesien määrä kasva eikä laatu heikkene nykytilaan verrattuna.

PYSÄKÖINTI

Pysäköintialueet autopaikkojen korttelialueilla (LPA) ja tonteilla tulee toteuttaa siten, että

- vanhoja puita säilytetään
- pysäköintialue jäsennöidään puu- ja pensasistutuksin
- huomioidaan hulevesien imeytyminen maastoon.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa pääasiassa rakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m²

liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

kaikki tilat 1 pp / 3 työntekijää

Korttelin 173 KTY-tontin autopaikkojen vähimmäismäärät:

liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 k-m²

tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²

Korttelissa 173 sijaitsevan T-korttelialueen pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa väliaikaisesti KTY-korttelialueelle. Kun korttelialue rakentuu asemakaavan mukaiseksi, T-korttelialueen pysäköintipaikat tulee sijoittaa omalle tontille.

Korttelissa 172 kulkevat johdot, joille ei ole kaavassa merkitty johtorasitetta, tulee maanomistajan toimesta ja kustantamana siirtää Vaasan kaupunkia konsultoiden katualueelle ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bygglov för reparationer och ändringar kan beviljas en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan detaljplanen har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om – tomtens byggnadsyta, ifall en befintlig byggnad står utanför det område som i planen anvisas som byggnadsyta.

BEHOV AV SANERING AV MARK

Markens föroreningsgrad ska undersökas och marken till nödvändiga delar saneras på ett av miljömyndigheten godkänt sätt innan byggandet på området inleds.

SURA SULFATJORDAR

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

BYGGNADERNAS ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅL

På området får det inte placeras bostäder, en stor detaljhandelsenhet, centrumriktad fackhandel eller dagligvaruhandel.

BYGGRÄTT

Utöver den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras ingångstak och ventilationsmaskinrum, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

BYGGNADERNAS FASADER

Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge i en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas (RKY). Nya byggnader, byggnadsdelar och konstruktioner ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden så, att det bildas en enhetlig gatuvy i huvudgatan Strömbergs parkväg riktning när det gäller byggsättet, materialen och färgsättningen. Byggnadens helhetsgestalt ska vara tydlig, blockaktig och lugn. Fönsteröppningarna ska vara vertikala, bortsett från stora enhetliga glasytor. Antalet färger på fasaden får vara högst två: huvudfärg och effektfärg. Huvudfärgen ska vara ljus, varm och naturnära och passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Som fasadmaterial används högst två olika material som ska ha matt yta. Fasadmaterialalternativen är tegel, rappning, täckmålat trä, fintvättad betong, räfflad och fintvättad färgbetong eller motsvarande material. Takformen är sadeltak eller plant tak i byggnader med stort stomdjup.

Ventilationsmaskinrum får placeras ovanför det största tillåtna antalet våningar.

Ventilationsmaskinrum och andra tekniska system och utrymmen ska planeras som en del av byggnadens arkitektoniska helhet.

Reklamanordningar och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får fästas till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam i litet format.

FÖRNYBAR ENERGI

På byggnadernas tak får placeras anordningar, som är avsedda för utnyttjande av solenergi, och andra tekniska anordningar som producerar förnybar energi. Sådana tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av de stadsbildsmässiga och landskapsmässiga konsekvenserna.

BEHANDLING OCH DIMENSIONERING AV GÅRDSPLANER

Gårdsarrangemanget på tomten bör anpassas till den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön. Byggnadernas placering och höjdläge samt gårdsområdenas strukturer ska göras med iakttagande av de naturliga terrängformationerna. Utgångspunkten är att berghällar och stora stenar ska bevaras.

Vid planeringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid att gårdsområdenas ytmaterial, belysning och skyltning är lämpliga i den värdefulla kulturmiljön.

Sådana obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar, som service-/lastgårdar eller för parkering, ska hållas i ett snyggt skick och planteras. Bevaras ska åtminstone det befintliga trädbestånd som i planen har angetts att ska bevaras. Tomtens interna gång- och cykelförbindelser ska anläggas så att de är trygga och lättillgängliga samt avskiljas från den tunga trafiken och service-, last- och parkeringsområdena.

TRÄD SOM SKA PLANTERAS

På området ska olika trädslag planteras mångsidigt, t.ex. tall, ek, rönn, björk eller al, så stora plantor som möjligt.

INHÄGNANDE

Att inhägna tomterna lämpar sig inte i ett värdefullt RKY-område, där syftet är att bevara områdeshelhetens öppna karaktär. Inhägnande av tomterna ska undvikas och en tomt kan inhägnas endast om det är nödvändigt med tanke på verksamheten. Till utseendet ska stängslet ha metallkonstruktion och vara så diskret som möjligt, t.ex. 3-trådsnät i en mörkgrå eller mörkgrön ton. Stängslet ska placeras så nära byggnaden som möjligt så att den lummiga, parklika stadsbilden bevaras särskilt i huvudgatan Strömbergs parkväg riktning. Stängslen på intilliggande tomter ska ansluta till varandra på ett naturligt sätt. I synnerhet långa stängsel ska mjukas upp med anslutande planteringar.

AVFALLSHANTERING OCH LAGRING

Avfallshantering och övriga s.k. smutsiga funktioner samt lagring ska placeras utanför huvudgatan Strömbergs parkväg gatuvyver eller skyddas med tak, planteringar som är gröna året runt eller med insynsskydd.

DAGVATTEN

Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Dagvatten kan hanteras genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjningssänkor. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) bör vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta. Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via sand- och oljeavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Dräneringen av gatuområdena genomförs med dagvattenavlopp och diken.

Den som inleder ett byggprojekt ska i samband med bygglovets göra upp en hanterings- och behandlingsplan för dagvattnet på tomten; planen ska läggas fram för byggnadstillsynen för godkännande. I dagvattenplanen ska beaktas att det finns förorenad mark på området. Under byggtiden ska dagvattenhanteringen planeras och genomföras så att vattenmängden inte ökar och så att vattenkvaliteten inte försämras jämfört med nuläget.

PARKERING

Parkeringsområdena på kvartersområdena för bilplatser (LPA) samt på tomterna ska förverkligas så att

- gamla träd bevaras
- parkeringsområdena struktureras med träd- och buskplanteringar
- infiltreringen av dagvatten i terrängen beaktas.

Cykelplatserna ska vara lätta att använda och finnas lättillgängligt på markplanet, huvudsakligen i närheten av byggnadernas ingångar. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i ett utrymme med tak och platserna ska ha möjlighet till ramlåsning.

Minimiantal bilplatser (bp):

skyddade byggnader 1 bp/100 m² vy

affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy

produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy

Minimiantal cykelplatser:

alla anläggningar 1 cp / 3 anställda

Minimiantal bilplatser (bp) för KTY-tomten i kvarter 173:

affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy

produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy

Parkeringsplatser för T-kvartersområdet i kvarter 173 kan tillfälligt placeras på KTY-kvartersområdet. När kvartersområdet bebyggs enligt detaljplanen, bör parkeringsplatserna för T-kvartersområdet placeras på den egna tomten.

De ledningar som löper i kvarteren 172 och för vilka det i planen inte har märkts ut något ledningsservitut, ska markägaren flytta till gatuområdet och bekosta innan byggprojektet inleds; Vasa stad ska konsulteras i detta.

För tomterna på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.

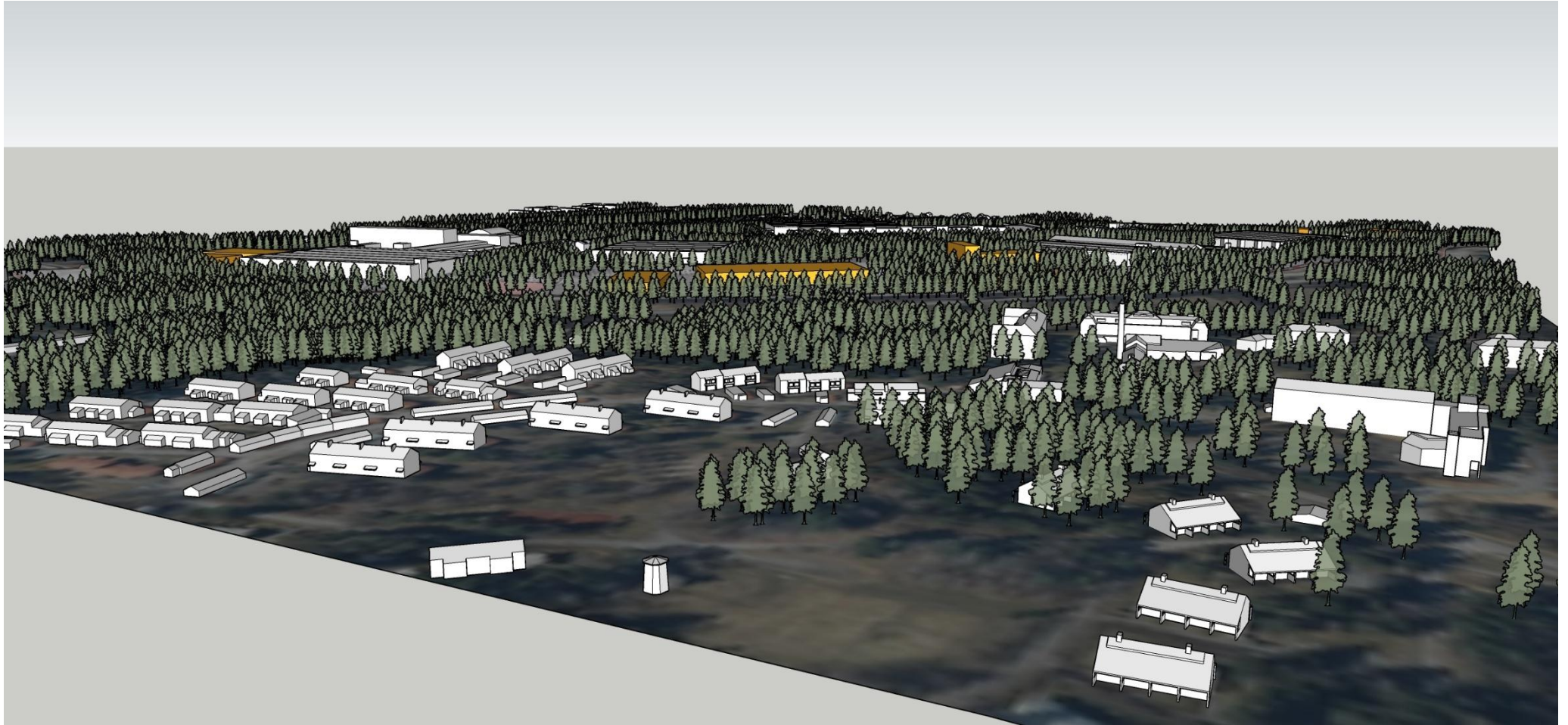
Havainnekuvilla esitetään yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto - I illustrationerna framförs en möjlig implementering
Uudisrakentaminen esitetty keltaisella - Ny konstruktion märkta med gult



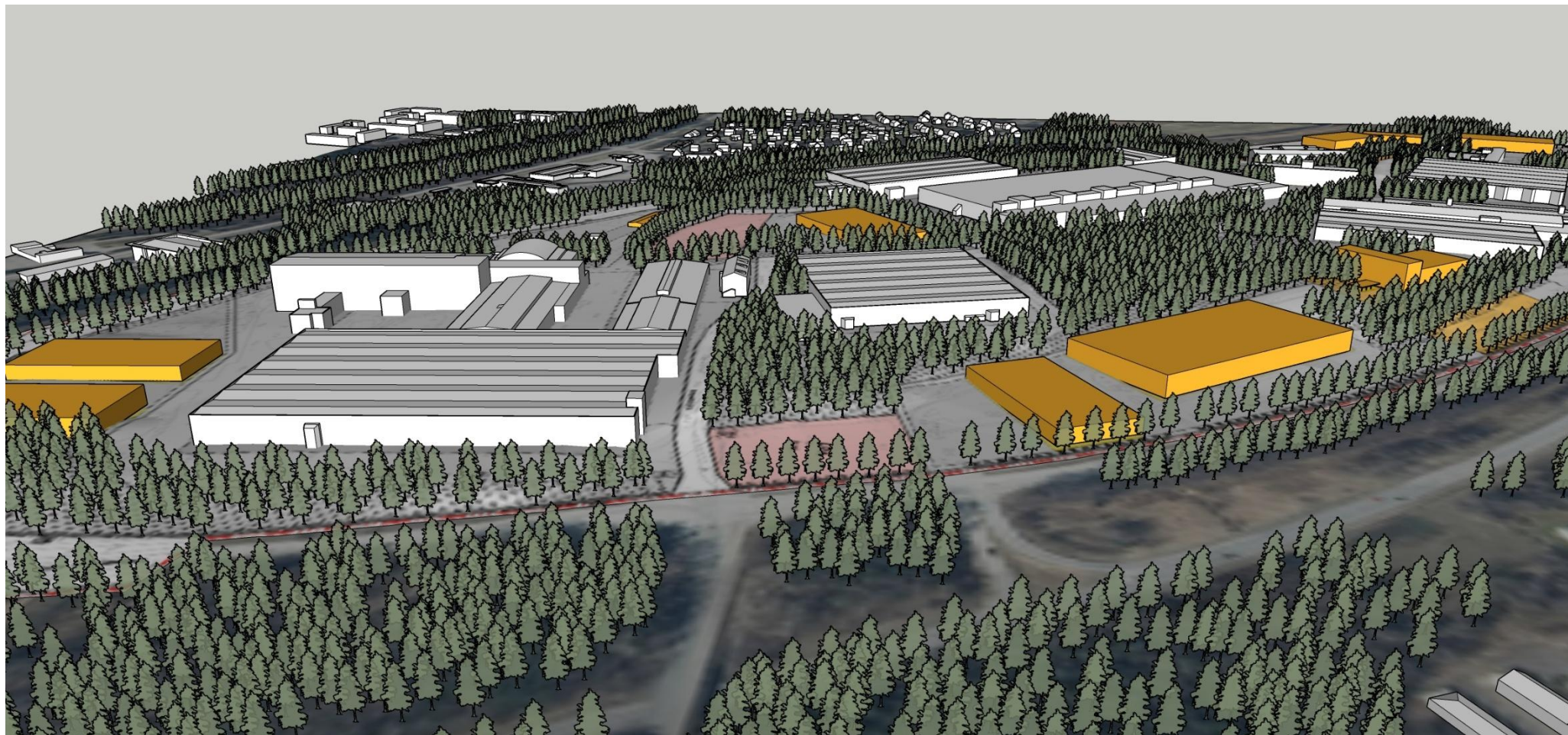
Etelästä pohjoiseen.
Från söder till norr.



Länestä itään.
Från väst till öst.



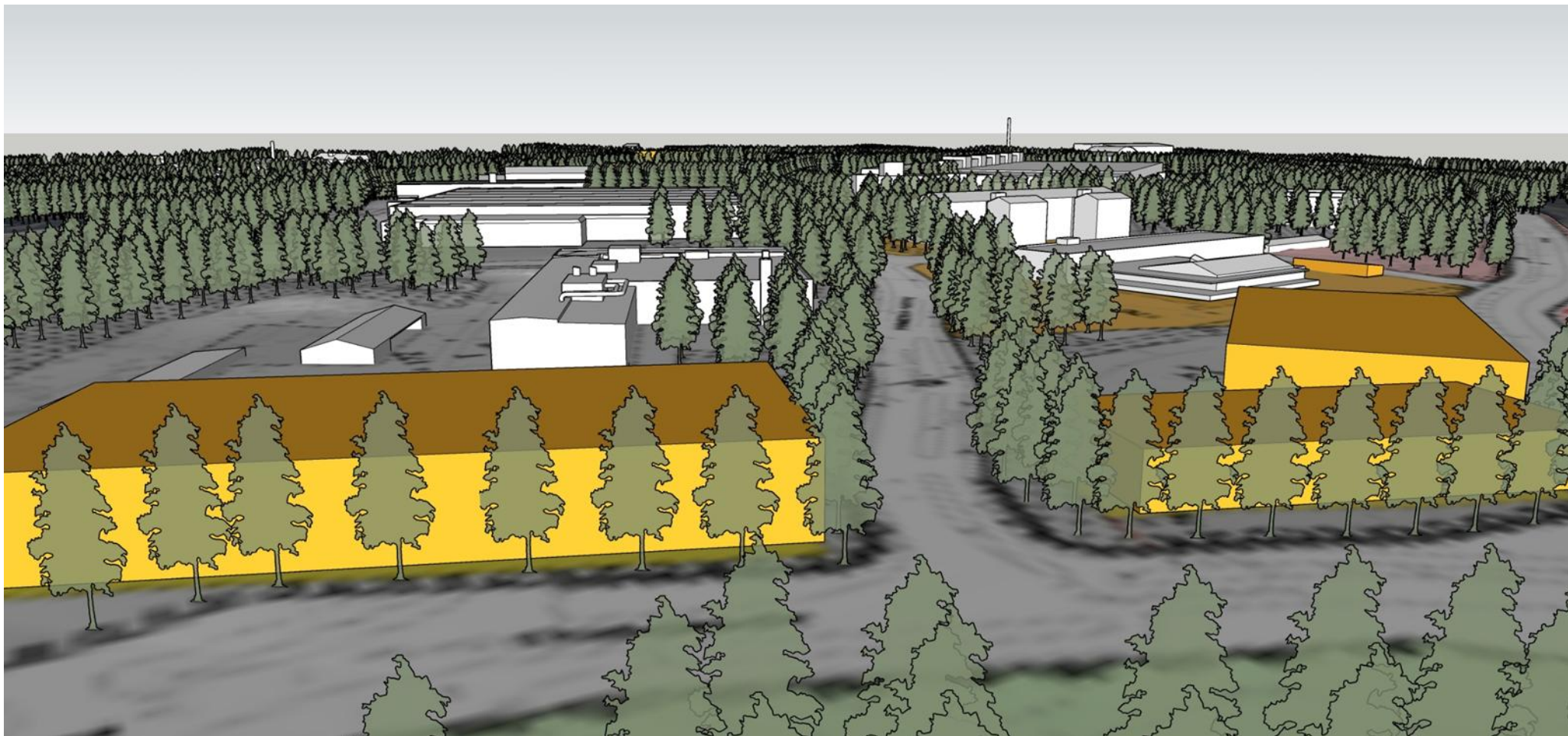
Idästä länteen.
Från öst till väst.



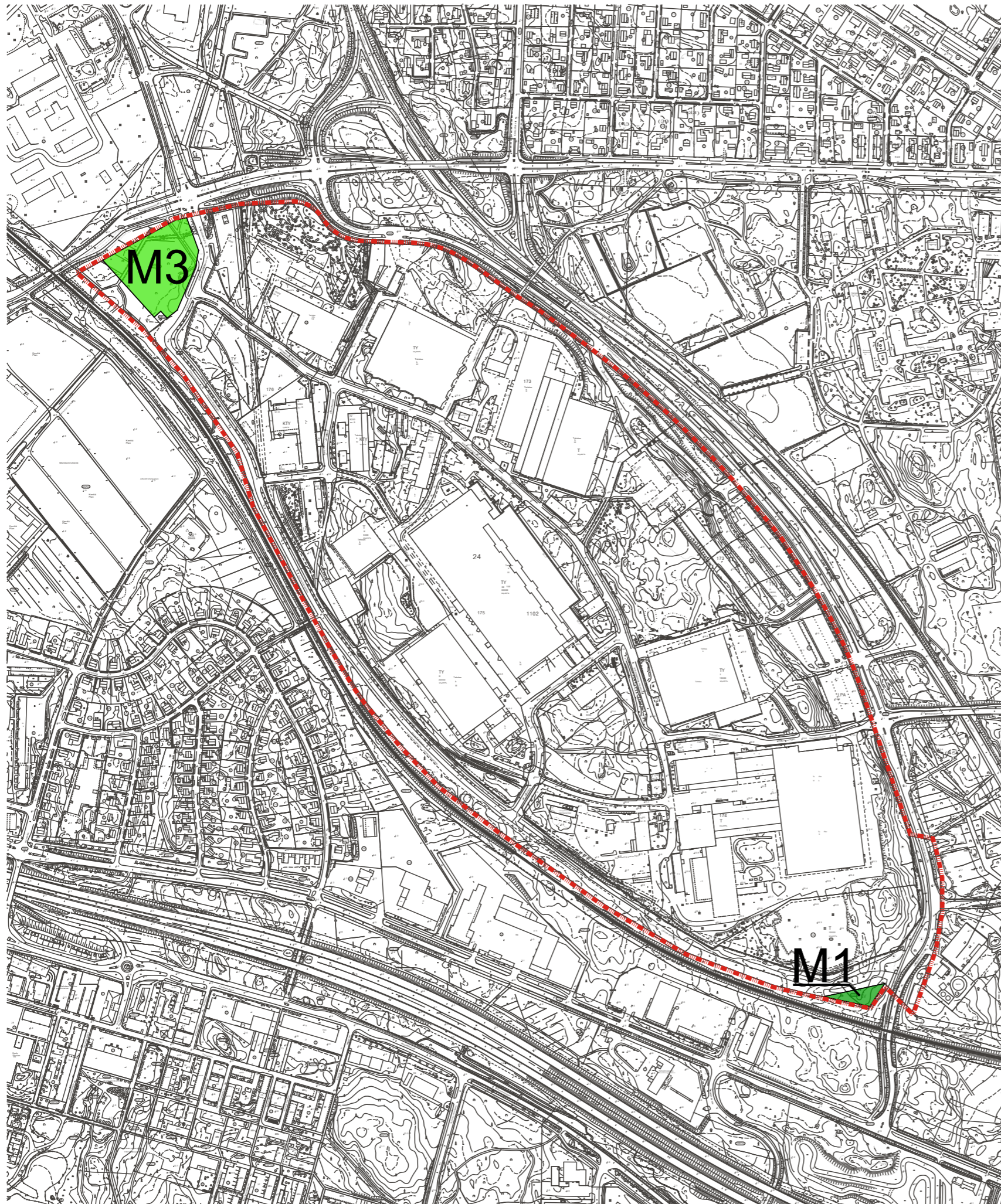
Idästä länteen.
Från öst till väst.



Etelästä pohjoiseen.
Från söder till norr.



Strömbergin puistotien ja Kupariportin risteysalue.
Korsningen mellan Strömbergs parkväg och Kopperporten.



Strömbergin yrityspuisto Strömbergs företagspark

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER

M1 Arvometsä.
Värdeskog.

PINTA-ALAT 1510 m²
AREALER

Kokonaispinta-ala 1510 m²
Totalareal

M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationskog.

PINTA-ALAT 13587 m²
AREALER

Kokonaispinta-ala 13587 m²
Totalareal

Detaljplan nr 1102
STRÖMBERGS FÖRETAGSPARK
Ändring av detaljplanen och tomtindelning

Program för deltagande och bedömning

Uppdaterad 9.12.2024

Av PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB) framgår varför det utarbetas en plan, hur planläggningen framskrider och i vilket skede det är möjligt att påverka planen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov i takt med att planprocessen framskrider. En uppdaterad version av PDB finns alltid tillgänglig på planprojektets webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1102.

Planerings- objekt

Området för detaljplaneändringen är beläget i stadsdel 24 i Roparnäs på ett område som avgränsas av järnvägen, Strömbergsgatan och Roparnäsvägen och det omfattar företagsparken Strömberg Park och en del av järnvägsområdet. Planområdet ligger på ett avstånd av cirka två kilometer från stadens centrum i sydöstlig riktning och avståndet till flygplatsen är fem och till hamnen sex kilometer. I fråga om sitt läge är området centralt både med tanke på trafiken och stadsbilden. Planområdets areal är ca 90 hektar.



En preliminär avgränsning av detaljplaneändringsområdet på en guidekarta.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi



Preliminär avgränsning av detaljplaneändringsområdet på ett ortoflygfoto.

Mål för planeringen

Planändringen är av fastighetsteknisk art, och syftet är att i planen beakta områdets företagsstruktur, som har blivit mångsidigare. Som en del av en ny fastighetsbildning delas en stor industritomt in i mindre tomter för olika användare. Samtidigt justeras samtliga kvarters- och tomtgränser samt trafikområden i området så att den kommande strukturen betjänar alla nya tomter. Utgångspunkten är att möjliggöra att verksamhetsbetingelserna för de nuvarande aktörerna på området kan bevaras och att nya aktörer kan etablera sig på området.

I planarbetet undersöks trafik- och parkeringsarrangemang, uppdateras byggnadernas och de i dagens läge obbyggda tomternas användningsändamål, bedöms om skyddsbezeichnungarna och övriga planbestämmelser är aktuella. Vidare granskas möjligheten att på området placera en affärslokal som inte anknyter till direkt industriverksamhet.

Fokus ligger på att skydda områdets naturvärden och historiska värden. Det är viktigt att områdets läge i en nationellt betydelsefull byggd kulturmiljö (RKY-område) och dess skogiga karaktär beaktas, eftersom företagsparkens struktur baserar sig på Alvar Aaltos idé i planen från 1940-talet om att placera fabriksbyggnader fritt i blandskogen enligt terrängens topografi. Utgångspunkten är att bevara området som ett frodigt och parkliknande område, vars särdrag är riklig, gammal växtlighet.

Detaljplaneändringen stöder följande mål i Vasa stads strategi som stadsfullmäktige godkände 14.2.2022: Ett kunnigt, attraktivt och klimatneutralt Vasa.



Kaavoitus • Planläggningen

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

Inledd be- handling

Detaljplaneändringen har varit med som ett utvecklingsprojekt i planläggningsöversikterna år 2021 och 2022. Beredningen av planändringen har inletts på initiativ av markägaren år 2022 genom att grundläggande utredningar har utarbetats. Planändringen inleddes genom Stads miljönämndens beslut i samband med att planläggningsöversikten 2023 godkändes 30.11.2022. Behandlingen av detaljplaneändringen inleds med ett tjänsteinnehavarbeslut av planläggningsdirektören genom ett beslut om godkännande av att detta Program för deltagande och bedömning läggs fram.

Plansituation

ÖSTERBOTTENS LANDSKAPSPLAN 2040



Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet i Österbottens landskapsplan.

På planområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040, som har vunnit laga kraft 11.9.2020. I landskapsplanen är planområdet ett arbetsplatsområde (TP). Området har definierats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (violett lodrät markeringslinje). Det sydöstra hörnet av området genomskärs av en kraftöverföringsledning (z).

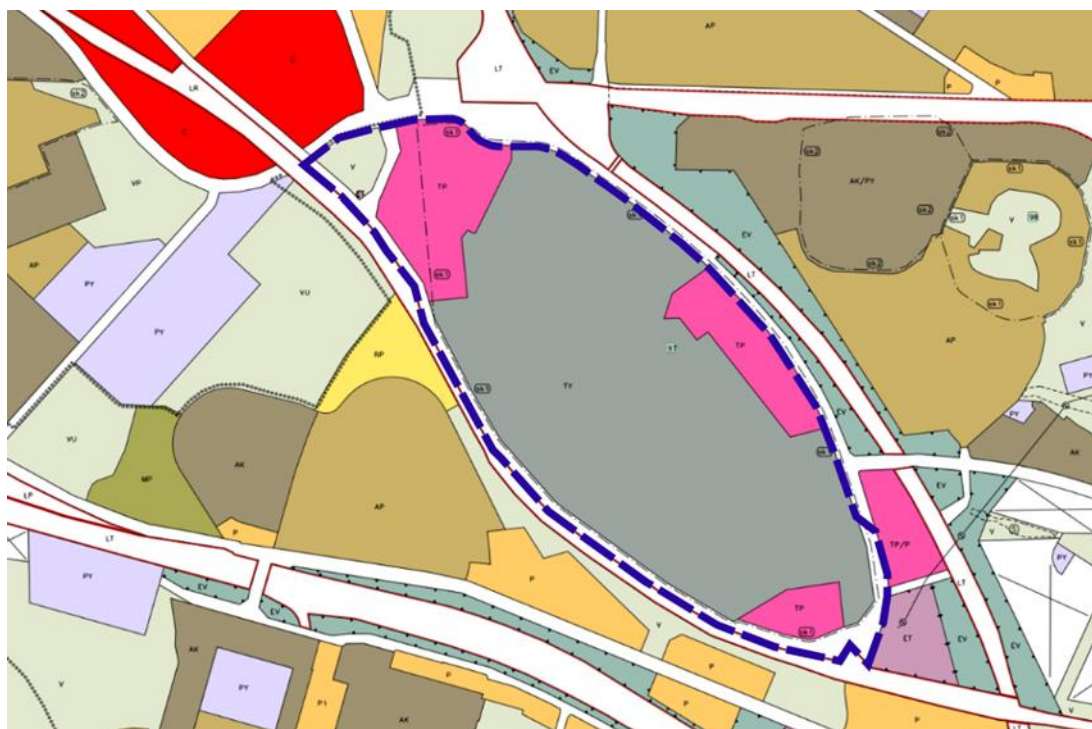
I planområdets norra del finns en beteckning för en ny vägsträckning eller en som ska förbättras med anslutningsarrangemang och planskilda anslutningar samt i södra delen ett banavsnitt som ska förbättras. I områdets södra del finns ett energiförsörjningsområde (en) samt en områdesreservering för en stor enhet inom specialvaruhandeln (kmt1) som kräver mycket rum. Området för centrumverksamheter (c) i stadens centrum gränsar till områdets norra del. Roparnäs och Sunnanviks närservicecentra (ca) finns på cirka en kilometers avstånd från planområdet.



Kaavoitus • Planläggningen

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

VASA GENERALPLAN 2030



Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet i gällande generalplan.

I Vasa generalplan 2030, som vann laga kraft 18.9.2014, anvisas följande användningsändamål för detaljplaneområdet:

- **Industriområde, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).** Området reserveras för sådan industriverksamhet som inte orsakar oskäligt buller i omgivningen, förorening av luften eller annan olägenhet. På området kan även andra lokaler som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet placeras, såsom kontors- och terminallokaler.
- **Arbetsplatsområde (TP).** Området reserveras för mångsidiga arbetsplatsfunktioner, såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte förorsakar betydande miljöstörningar.
- **Rekreationsområde (V).** Området reserveras för allmän rekreations- och friluftsanvändning. På området är byggande som betjänar rekreation och friluftsliv tillåtet. Området är ett grönområde som i första hand ska bevaras i naturtillstånd eller anläggas som ett sådant, där byggandet och skötselåtgärderna fastställs i en grönområdesplan i enlighet med 46 § i MarkByggF.
- **Område för samhällsteknisk service (ET).** Området reserveras för anläggningar och konstruktioner som betjänar samhällsteknisk service.

Största delen av området har angivits med beteckningen sk1, som ett med tanke på kulturmiljön nationellt värdefullt område. Följande bestämmelse gäller för området: Byggnadsar-



Kaavoitus • Planläggningen

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

vet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området ska bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att områdets särskilda värden bevaras. På området ska ett tillstånd för miljöåtgärder och ett rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen sökas. Företagsparken med nummer 97 har märkts ut som skyddsobjekt och för området gäller följande bestämmelse: Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla objekt bör skötas och användas på ett sådant sätt att deras värde bevaras. Byggnaderna får inte rivas utan tillstånd. I planbeskrivningen har området beskrivits med namnet *ABB Strömbergs fabriksområde*.

SKYDDSBESLUT

RKY

Strömbergs företagspark ingår i "Strömbergs industri- och bostadsområde" som är byggd miljö av riksintresse. Objekten för inventeringen av byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) ger en mångsidig bild av historien och utvecklingen av de byggda miljöerna i vårt land med avseende på såväl olika regioner som tidsperioder och objektstyper. RKY-inventeringen utfördes av Museiverket och den utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med 1.1.2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen.



Avgränsningen av RKY-området "Strömbergs industri- och bostadsområde". Museiverket.

Detaljplan

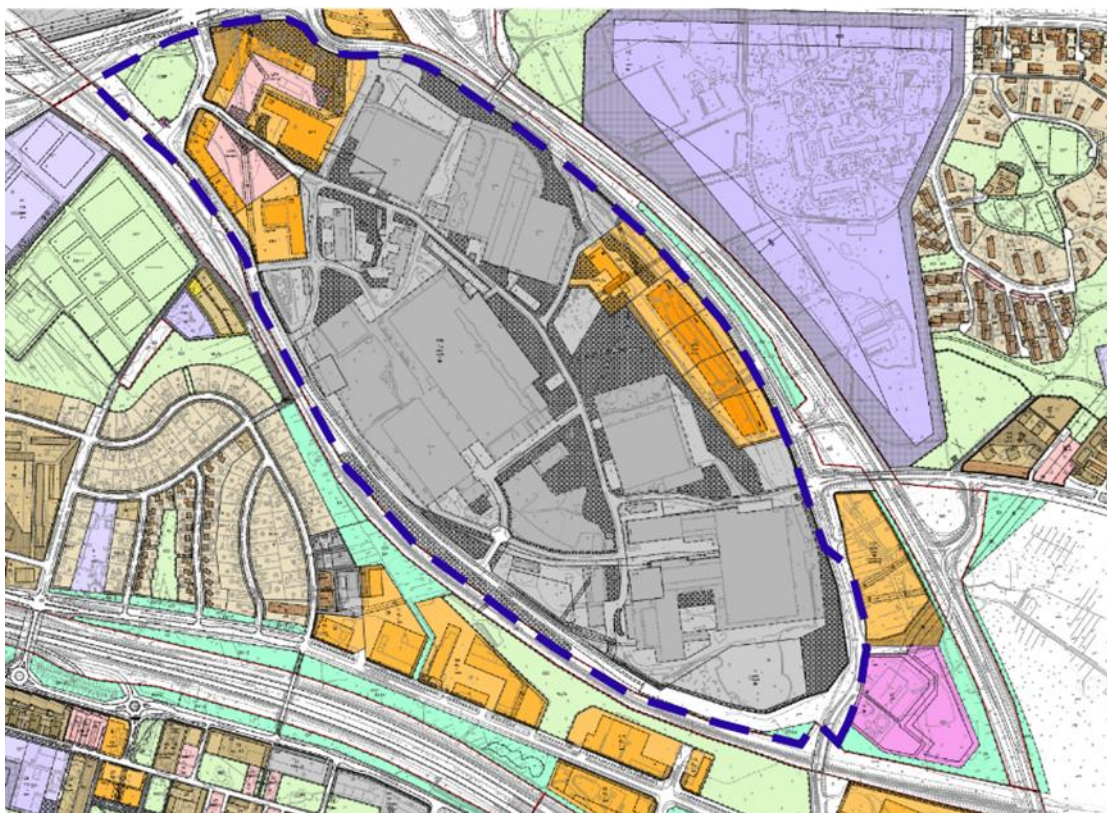
Flera av byggnaderna på området är skyddade i den gällande detaljplanen nr 885.



Kaavoitus • Planläggningen

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

DETALJPLANESITUATION



Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet i en detaljplanesammanställning.

Med undantag av en del av Östra Bangatan gäller på detaljplaneområdet detaljplan nummer 885 som vann laga kraft 11.4.2005. I detaljplanen anvisas följande användningsändamål för området:

- **Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T).** Där får inte placeras sådana anläggningar som orsakar lukt eller annan luftförorening i omgivningen eller som medför en bullernivå som överskrider 55 dB vid gränsen till det kvartersområde som har reserverats för boende (A).
- **Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY).** I kvarter 155 och på tomterna 4, 5 och 6 i kvarter 156 ska golvnivån i den nedersta våningen vara minst på nivå +2m.
- **Kvartersområde för bilplatser** genom vilket körförbindelse får ordnas till de tomter som gränsar till området (LPA).
- **Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällstekniskt underhåll,** på vilket får byggas en transformatorstation på högst 30 m² (ET-1).
- **Park (VP)**

Den stora T-tomten har skyddats med beteckningen s område där miljön bevaras. Området är ett betydande kulturhistoriskt objekt, där särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, planteringarna och områdets övriga delar bör bevaras.



Kaavoitus • Planläggningen

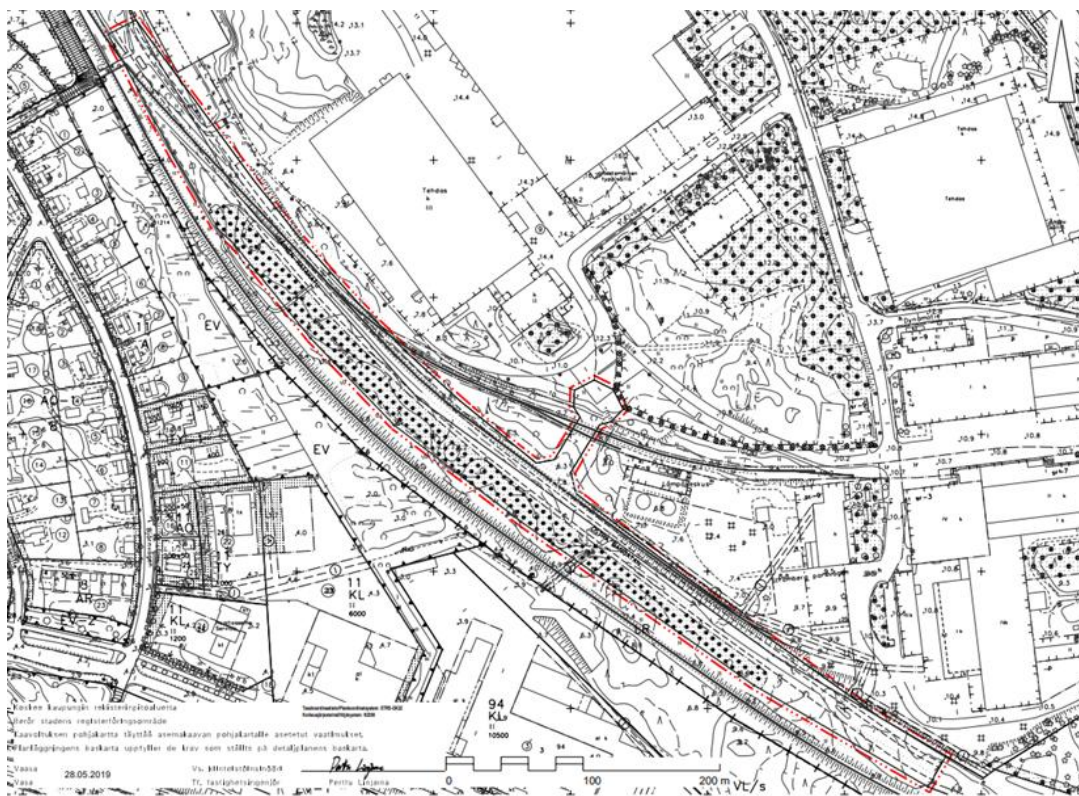
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoespianaden 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Flera av byggnaderna har skyddats i planen. Sex av byggnaderna på området har angetts med skyddsbeteckningen sr-3: *Byggnad som ska skyddas. En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad, som inte får rivas.* Tretton byggnader har angetts med skyddsbeteckningen sr-9: *en med tanke på områdets historia eller karaktär viktig byggnad.* På tre byggnader har fasaden angetts med sr-7: *del av fasaden som ska skyddas.* Med beteckningen sr-10: *konstruktion som ska bevaras (stengärdsgård eller dylikt)* har de av Alvar Aalto planerade cykelskydden och stenmurarna.

I områdets norra del på KTY- och LPA-tomtarna samt på T-tomten finns flera trädbestånd som har skyddats genom detaljplanen med beteckningen *trädrad som ska bevaras, träd som ska skyddas och områdesdel där trädbeståndet ska bevaras.* Utöver bevarandet styrs det i planen också till plantering av ett nytt trädbestånd på området med bestämmelsen *områdesdel där träd ska planteras och en trädrad ska planteras.*

För parkområdet i områdets norra del har anvisats ett *våtmarksområde (w-1)* som är av betydelse med tanke på landskapstrukturen. *Växtligheten på området bör värnas. För området bör anvisas ett vattentema, som stöder områdets av naturen fuktiga förhållanden.*

ak1095



Ett utdrag ur detaljplanen ak1095 som gäller Östra Bangatan.

En del av Östra Bangatan, som avgränsar företagsparkens södra kant, finns på ett område med en nyare detaljplan, ak1095. Detaljplan nr 1095 vann laga kraft 19.11.2019. I planen har linjedragningen i fråga om Östra Bangatan ändrats på grund av att det hittats en föröknings-



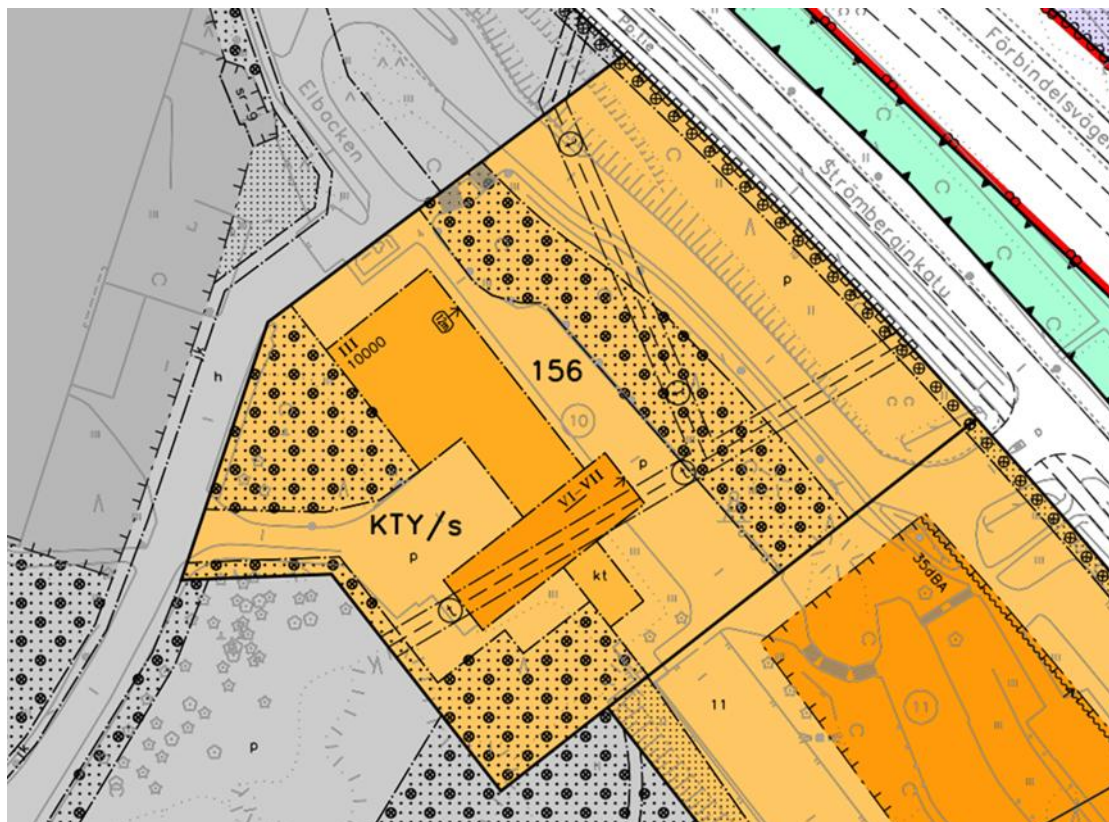
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoespianaden 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

och rastplats för flygekorrar där, och som en följd av detta har en del av kvartersområdet ändrats till gatuområde. Genom att ändra kvartersområdet till gatuområde har man fått en anslutning och infartsgata till företagsparken från Östra Bangatan.

I fråga om det område där trädbeståndet ska bevaras ingår i planen bestämmelsen: *konstaterats sådana platser där flygekorren förökar sig och rastar enligt 49 § i naturvårdslagen, och därför måste trädbeståndet bevaras och skötas så att föröknings- och rastplatserna och det trädbestånd som skyddar dem bevaras.*

ak1097



För tomten på Elbacken 10 har utarbetats en detaljplaneändring som har vunnit laga kraft 12.5.2020. I samband med ändringen av detaljplanen för tomt nr 10 har beteckningen sr-9 för centralkontoret (SO-byggnaden) strukits och uppförande av en nybyggnad möjliggjorts. Med detaljplaneändringen justerades byggrätten, byggnadsytan och våningstalet.

Utredningar

I detaljplaneändringen kommer bland annat följande utredningar och rapporter att utnyttjas:

- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vasa stad: Kulturmiljöutredning. Vasa stadsplanering.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaavoitus.



Kaavoitus • Planläggningen

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

- Lahti, L., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Strömberg Parkin luontokartoitus: Rapportti. Vaasan kaavoitus.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- uppdatering av byggnadsinventeringen ska göras på planområdet (2023)
- dagvattenutredning ska göras på planområdet (2023).

Andra eventuella undersöknings- och utredningsbehov i anslutning till detaljplaneändringen framgår under planprocessens gång och utredningar görs vid behov.

Markägoförhållanden

Det område som planläggs är för företagsparkens del privatägt med undantag för den stadsägda katutudel i norra delen av Strömbergs parkväg. ABB Oy äger i sin helhet företagsparkens mark förutom en tomt. Utanför företagsparken äger staden park- och gatuumråden och finska statens äger järnvägsområdet (Trafikledsverket).

Intressenter

Intressenter i planarbetet är

- Planområdets och grannfastigheternas markägare, arrendatorer och anställda
- Stadens sakkunnigmyndigheter:
- Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Vasa Vatten.
- Övriga myndigheter och samarbetsparter:
- NTM-centralen i Södra Österbotten, Regionförvaltningsverket, VR-Group Ab, Österbottens förbund, Österbottens museum, Österbottens polisinspektion, Österbottens räddningsverk, Vasa Elektriska Ab / fjärrvärmeenheter, Vasa Elnät Ab, Suomen Turvallisuusverket Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj, Elisa Abp, JNT, Loihde, Trafikledsverket.
 - Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagare rf, Vasa Företagare rf, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab.
 - Aaltopuiston asukasyhdistys, Huutoniemen omakotiyhdistys ry, Korkeamäen asukasyhdistys, Vaasan Melaniemi-yhdistys ry.

Deltagande

Att behandlingen av detaljplaneändringen inleds och att beredningsmaterialet läggs fram offentligt meddelas i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), på Tekniska verkets anslagstavla samt på Planläggningens webbplats www.vaasa.fi/sv/planlaggningen. De ägare och arrendatorer som framgår av fastighetsregistret meddelas per brev.

I takt med att utarbetandet av detaljplaneändringen framskrider kan verktyg som stöder deltagande utnyttjas, såsom enkäter och växelverkansmöten, där intressenterna också har



Kaavoitus • Planläggningen

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

möjlighet att delta i beredningen av planen. Myndighetssamarbete ordnas genom förhandlingar som överenskoms separat under processen. Utlåtande begärs separat av myndigheterna.

Intressenterna kan delta i beredningen av planen i olika faser av planläggningsprocessen:



Inledande av behandling och programmet för deltagande och bedömning (MarkByggL § 63, MarkByggF § 30)

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid programmet för deltagande och bedömning är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om utgångspunkterna för detaljplaneändringen och utredningarna, planarbetets tidtabell, de preliminära målen, fastställandet av intressenter samt ordnandet av växelverkan.

Planutkast: hörande i beredningsfasen (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)

Deltagande med åsikt eller utlåtande under den tid planutkastet är framlagt (14 dygn). Intressenterna hörs om planens mål, utredningsarbetet och det framlagda planutkastet.

Planförslag: offentligt framläggande (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)

Deltagande med en skriftlig anmärkning under den tid planförslaget är framlagt (30 dygn). Anmärkningarna tillställs Vasa stads planläggning. Efter behandlingen av myndighetsutlåtanden och anmärkningar går detaljplaneförslaget vidare för godkännande.

Lagakraftvunnen detaljplan (MarkByggL 52 §)

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på framställning av stadsstyrelsen. Besvär över stadsfullmäktiges beslut att godkänna detaljplanen kan lämnas in till Vasa förvaltningsdomstol (MarkByggL 188 §). Ifall inga besvär lämnas in, kungörs det efter besvärstiden att planen har vunnit laga kraft.

Konsekvensbedömning

I detaljplanebeskrivningen kommer att redogöras för de uppskattade konsekvenserna av detaljplaneändringen. Avsikten är att åtminstone följande konsekvenser ska bedömas i planarbetet:



Kaavoitus • Planläggningen

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

- konsekvenser för naturmiljön
- konsekvenser för den byggda miljön
- konsekvenser för samhällsekonomin
- konsekvenser för trafiken och parkeringen
- konsekvenser för sociala förhållanden (såsom trivsamteten i arbetsmiljön)
- konsekvenser för klimatförändringen och med tanke på övriga risker.

Konsekvenserna bedöms i samarbete med sakkunniga på de olika delområdena.

Myndighets-Samarbete

Planläggningsarbetet görs i samarbete med representanter för olika förvaltningar. I planens samtliga tre kungörelsefaser begärs utlåtanden av myndigheter och samarbetsparter i ärendet, såvida de själva inte uttrycker att det inte finns något behov av att delta i upprättandet av planen i en senare fas. Lagstadgade myndighetssamråd ordnas i början av planprocessen och vid behov efter det offentliga framläggandet.

Avtal

Vid behov gör staden markanvändningsavtal med privata markägare. Staden har gjort avtal med ABB Oy angående planeringens början i samband med tidigare planeändringar. Avtalet uppdateras vid behov på hela området i samband med den nya detaljplaneändringen.

Tidtabell

Målet är att ett planutkast ska läggas fram år 2023 och att detaljplanen ska vinna laga kraft år 2023. Hur planläggningsprocessen framskrider kan följas på planläggningens webbplats: www.vaasa.fi/sv/ak1102.

Kontaktuppgifter

Planläggningsingenjör Annukka Ilonen, tfn 040 758 6794
annukka.ilonen@vaasa.fi

Planläggningsarkitekt Anne Majaneva, tfn 040 7438149
anne.majaneva@vaasa.fi

Planläggningens kansli, tfn 040 188 4187.
planlaggningen@vasa.fi

Kyrkoesplanaden 26 A, 2 vån., 65100 Vas

Möten ska avtalas med beredaren på förhand.

Underskrift

Päivi Korkealaakso

Planläggningsdirektör Päivi Korkealaakso

Laghänvisningar

Markanvändnings- och bygglagen: 52 §, 62–67 §, 188 §
Markanvändnings- och byggförordningen: 27 § och 30–32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vas
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Vasa	Datum för ifyllande	12.11.2025
Planens namn	Strömbergs företagspark		
Datum för godkännande	12.11.2025	Förslagsdatum	10.6.2025
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	30.11.2022
Permanent plankod		Producentens plankod	1102
Planområdets areal [ha]	81,9402	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]	0,2713	Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	81,9402

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	81,9402	100,00	341180	0,42	0,0000	-38110
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	5,6297	6,9	33750	0,60	-5,5971	-50238
T sammanlagt	60,6971	74,1	296990	0,49	1,5228	1688
V sammanlagt	1,3587	1,7			0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt	14,0836	17,2	10440	0,07	4,0743	10440
E sammanlagt	0,1711	0,2			0,0000	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,2713	0,33	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	26	0	3	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	81,9402	100,00	341180	0,42	0,0000	-38110
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	5,6297	6,9	33750	0,60	-5,5971	-50238
KTY	5,6297	100,0	33750	0,60	-5,5971	-50238
T sammanlagt	60,6971	74,1	296990	0,49	1,5228	1688
TY	28,5231	47,0	165630	0,58	28,5231	165630
T	32,1740	53,0	131360	0,41	-27,0003	-163942
V sammanlagt	1,3587	1,7			0,0000	
VP					-1,3587	
VL	1,3587	100,0			1,3587	
R sammanlagt						
L sammanlagt	14,0836	17,2	10440	0,07	4,0743	10440
Kadut	11,3754	80,8			3,3790	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1366	1,0			0,1366	
LPA	2,5716	18,3	10440	0,41	0,5587	10440
E sammanlagt	0,1711	0,2			0,0000	
ET	0,0202	11,8			0,0202	
EV	0,1509	88,2				
ET-1					-0,0202	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,2713	0,33	0	0,0000	0
maanal. tilat	0,2713	100,0	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	26	0	3	0

Asemakaava	26	0	3	0
------------	----	---	---	---