

ak1102 Strömbergs företagspark
DETALJPLANEBSKRIVNING



Detaljplaneändring och tomtindelning
Vasa stad, Planläggningen 29.9.2025

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: 905 Vasa

Stadsdel: 24

Kvarter: 156

Planeringstyp: Detaljplaneändring och tomtindelning

Planens namn: Strömbergs företagspark

Planens nummer: 1102

Uppgjord av: Vasa stad, Planläggningen

Ilonen Annukka, planläggningsingenjör

Behandling:	Meddelande om att planprocessen har inletts	20.2.2023
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	31.5.2023
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut	10.12.2024
	Stadsmiljönämnden	28.5.2025
	Stadsstyrelsen	22.9.2025
	Stadsfullmäktige	29.9.2025

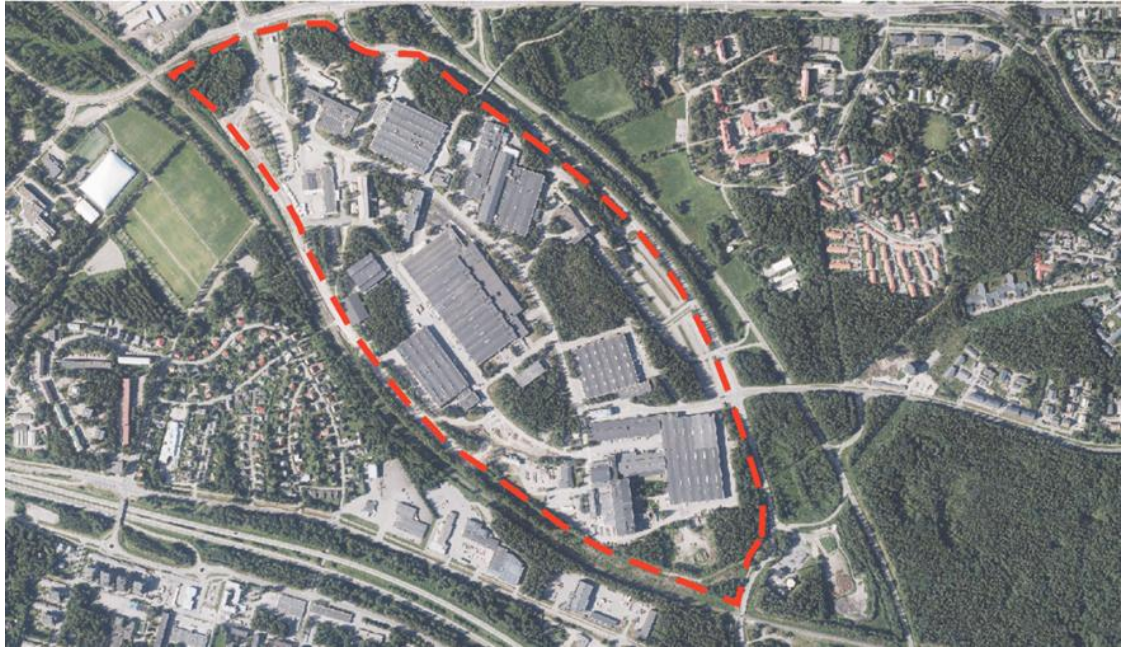
I planbeskrivningen presenteras planlösningens viktigaste innehåll och de olika planeringskedena. Beskrivningen kompletteras i takt med att planprocessen framskrider.

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneändringsområdet finns i stadsdel 24 på området mellan stadsdelarna Högbacken och Roparnäs. Ändringsområdet omfattar företagsparken Strömberg Park som ligger på ett område avgränsat av järnvägen, Strömbergsgatan och Roparnäsvägen. Planområdet ligger cirka två kilometer sydost om stadens centrum. Avståndet till flygfältet är fem kilometer och till hamnen sex kilometer. I fråga om läget ligger området centralt både med tanke på trafiken och stadsbilden. Planområdet omfattar cirka 80 hektar.



Området som detaljplaneändringen gäller angivet på guidekartan.



Området som detaljplaneändringen gäller på en flygbild.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringen gäller företagsparken Strömberg Park, den lilla parken norr om företagsparken och Östra Bangatan.

Detaljplaneändringens namn är Strömbergs företagspark. Företagsparkens namn Strömberg Park kan inte användas, eftersom det är namnet på den gällande detaljplanen. Det var inte aktuellt att lägga till ett ordningsnummer i namnet Strömberg Park, eftersom ordningsnummer används för att beskriva ett område som ska planläggas expanderas i förhållande till det ursprungliga planområdet. Exempelvis av bostadsområdena detaljplanerades först Böle I, men då behovet av småhus fortgick detaljplanerades Böle II. I fråga om Strömberg Park uppdaterar man med den pågående planändringen detaljplanen på samma område som redan har en gällande detaljplan. Med andra ord anvisas det med planändringen inga funktioner på ett område utanför den gällande detaljplanen.

Syftet med detaljplaneändringen är göra det möjligt för den nuvarande industriverksamheten att fortsätta på området och för nya aktörer att utveckla företagsverksamheten på området. Med detaljplaneändringen möjliggörs förutom produktionsverksamhet även affärsanvändning som inte är ansluten till direkt industriverksamhet samt funktioner som stödjer arbetsplatsområdet.

Detaljplaneändringen är fastighetsteknisk till karaktären. På området bildas ett gatunät som delar in företagsparken i kvarter och som gör det möjligt att dela upp den stora företagstomten i flera, mindre tomter. Vid sidan om gatunätet struktureras de inre körrutterna till tomterna på området så att de betjänar alla nya tomter som bildas. Beteckningar om användningsändamål för de nya tomterna, byggnadsytor och byggrätter samt andra planbestämmelser som styr byggandet uppdateras.

Det bedöms om skyddsbestämmelserna för byggnaderna är aktuella. Det är viktigt att beakta att företagsparken har inventerats som en byggd kulturmiljö av riksintresse och att dess

karaktär är skogsbetonad, eftersom företagsparkens struktur är baserad på Alvar Aaltos idé om att placera fabriksbyggnader fritt i blandskog enligt terrängens topografi.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbestämmelser.

BILAGA 2. Illustrationsmaterial över kompletterande byggande.

BILAGA 3. Skötselklassificering av grönområden.

BILAGA 4. Program för deltagande och bedömning.

BILAGA 5. Uppföljningsblankett för detaljplanen.

BILAGA 6. Karta över tomtindelningen.

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuutila & S. Sorri (2010). Vasa stad: Kulturmiljöutredning. Vasa stadsplanering.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Byggnadsinventering. Vasa stadsplanering.
- Ilonen, A. & A. Majaneva (2024). Strömberg företagspark: Uppdatering av byggnadsinventeringen. Planläggningen i Vasa.
- Lahti, L., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Strömberg Parkin luontokartoitus: Raportti. Planläggningen i Vasa.
- Leppäaho, E. & T. Kojonen (2025). Ak1102 Strömbergin yrityspuisto, hulevesiselvitys. Ramboll.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- Mäkelä, J. & J. Nyman (2021). Strömberg företagspark: Kehitysstrategian suuntaviivat. Newsec.
- Päätaalo, K. & T. Teittinen (2024). ABB, Vaasa, FF-rakennuksen pilaantuneisuusriskit. Ramboll.
- Ramboll (2023). Strömberg Parkin maankäytön viitesuunnitelma.
- Turunen, H. & M. Uljas (2019). Katuverkko ja pysäköintiselvitys: ABB, Vaasa.
- Viljanen, K. & H. Vuolteenaho (1984). Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys. Vaasan kaupunkisuunnitteluvirasto.
- Virtanen, L. & O. Väätäinen (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus NN. Afry Buildings Finland Oy.
- Virtanen, L. & O. Väätäinen (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus VO. Afry Buildings Finland Oy.
- Wahlfors, P. & A. Räihä (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus TSK. Afry Buildings Finland Oy.
- Yletyinen, K. & A. Räihä (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus TST. Afry Buildings Finland Oy.

1.6 Innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial	3
1.6 Innehåll	4
2. SAMMANDRAG	6
2.1 Olika skeden i planprocessen	6
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförande av detaljplanen	6
3. UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området	7
3.1.2 Förändring i företagsverksamheten.....	8
3.1.3 Den byggda miljön	9
3.1.4 Den byggda kulturmiljöns värden.....	13
3.1.5 Naturmiljö.....	33
3.1.6 Kommunala infrastrukturnätverk	43
3.1.7 Trafik	44
3.1.8 Markägoförhållanden	49
3.2 Planeringssituation	49
3.2.1 Planer, utredningar och beslut som gäller detaljplaneområdet	49
4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN	58
4.1 Planeringsstart och beslut i anslutning till den	58
4.2 Deltagande och samarbete	58
4.2.1 Intressenter.....	58
4.2.2 Deltagande och växelverkansförfaranden	58
4.2.3 Myndighetssamarbete.....	59
4.3 Mål för detaljplaneändringen	59
4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen.....	59
4.3.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning.....	61
4.4 Redogörelse för detaljplaneutkastet	66

4.4.1 Planutkastet	66
4.4.2 Kvartersområden	69
4.4.3 Gatuområden och inre körrutter till tomterna	71
4.4.4 Parkering.....	72
4.4.5 Övriga områden	73
4.4.6 Detaljplanebestämmelser.....	73
4.4.7 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet.....	73
4.5.8 Övervägande efter utkastskedet.....	81
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	84
5.1 Planens struktur	84
5.1.1 Dimensionering.....	84
5.1.2 Kvartersområden	85
5.1.3 Övriga områden	90
5.1.4 Trafik och parkering	91
5.1.5 Planförslag och Illustration av planen.....	92
5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	93
5.3 Planens konsekvenser.....	94
5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	95
5.3.2 Konsekvenser för samhällsekonomin	97
5.3.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen.....	97
5.3.4 Konsekvenser för sociala förhållanden.....	101
5.3.5 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet	103
5.3.6 Konsekvenser vad gäller klimatförändringen	106
5.3.7 Störande faktorer i miljön.....	107
5.3.8 Riskkartläggning.....	108
5.3.9 Namn	108
5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser	108
5.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet	108
5.6 Övervägande efter förslagsskedet.....	113
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	114
6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet	114
6.2 Genomförande och tidsplanering.....	114
6.3 Uppföljning av genomförandet	115

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörande av detaljplanen:

Planändringen har varit ett utvecklingsprojekt i 2021 och 2022 års planlägningsöversikter, eftersom man inte har vetat när den skulle påbörjas. Planarbetet inleddes 2022 på initiativ av markägaren genom att de grundläggande utredningarna gjordes. Stadsmiljönämnden fattade ett beslut om att påbörja planändringen i samband med att 2023 års planlägningsöversikt godkändes 30.11.2022. Planlägningsöversikten för 2023 publicerades elektroniskt 20.2.2023. Detaljplaneändringsprocessen har blivit anhängig med planlägningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut 31.5.2023 genom godkännande om godkännande av framläggandet av programmet för deltagande och bedömning.

Program för deltagande och bedömning, MarkByggL § 63:

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) var framlagt med planlägningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut under perioden 8–22.6.2023. Om programmet skickades en elektronisk begäran om utlåtande till de berörda myndigheterna samt brev till markägarna och arrendatorerna av planområdet och de intilliggande tomterna. Om framläggandet av PDB meddelades i Vasa stads officiella kungörelsetidningar (Ilkka-Pohjalainen och Vasabladet), på anslags-tavlan vid Tekniska verket samt på stadens webbplats (www.vasa.fi). Det lämnades in elva förhandsutlåtanden och en åsikt om ärendet.

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

Med planlägningsdirektörens beslut har planutkastet varit framlagt 17.12.2024 – 16.1.2025. Om framläggandet av planutkastet meddelades på samma sätt som om programmet för deltagande och bedömning. Medan utkastet var framlagt lämnades det in 12 utlåtanden, men inte åsikter.

Offentligt framläggande (detaljplaneförslag) MarkByggL § 65, MarkByggF § 27–28:

Förslaget till detaljplaneändring har i enlighet med stadsmiljönämndens beslut (28.5.2025) varit offentligt framlagt under perioden 10.6–1.8.2025. 8 utlåtanden och en anmärkning gavs om planförslaget.

Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 188 § 5 mom. (fr.o.m. 1.1.2025 LOA 188 § 5 mom), kommunallagen 140 §:

Stadsstyrelsen lägger på sitt sammanträde 22.9.2025 fram detaljplaneändringen och tomtindelningen för godkännande i stadsfullmäktige. Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen på sitt sammanträde 29.9.2025, och efter besvärstiden kungörs att planen har vunnit laga kraft.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneändringen gäller företagsparken Strömberg Park mellan Roparnäs och Högbacken. Planändringen är fastighetsteknisk till karaktären, då områdets stora kärntomt delas upp i flera små tomter och ett gatunät bildas på området för en ny kvartersstruktur. Tomtgränserna, beteckningarna om användningsändamålen, byggrätterna och övriga planbeteckningar och -bestämmelser som styr kvaliteten på byggandet justeras. Den mest värdefulla delen av byggnadsbeståndet på området och den områdeshelhet som består av byggd miljö och naturmiljö ska skyddas.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Målet är att detaljplaneändringen vinner laga kraft i 2025. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vasa.fi/ak1102.

3. UTGÅNGSPUNKTER

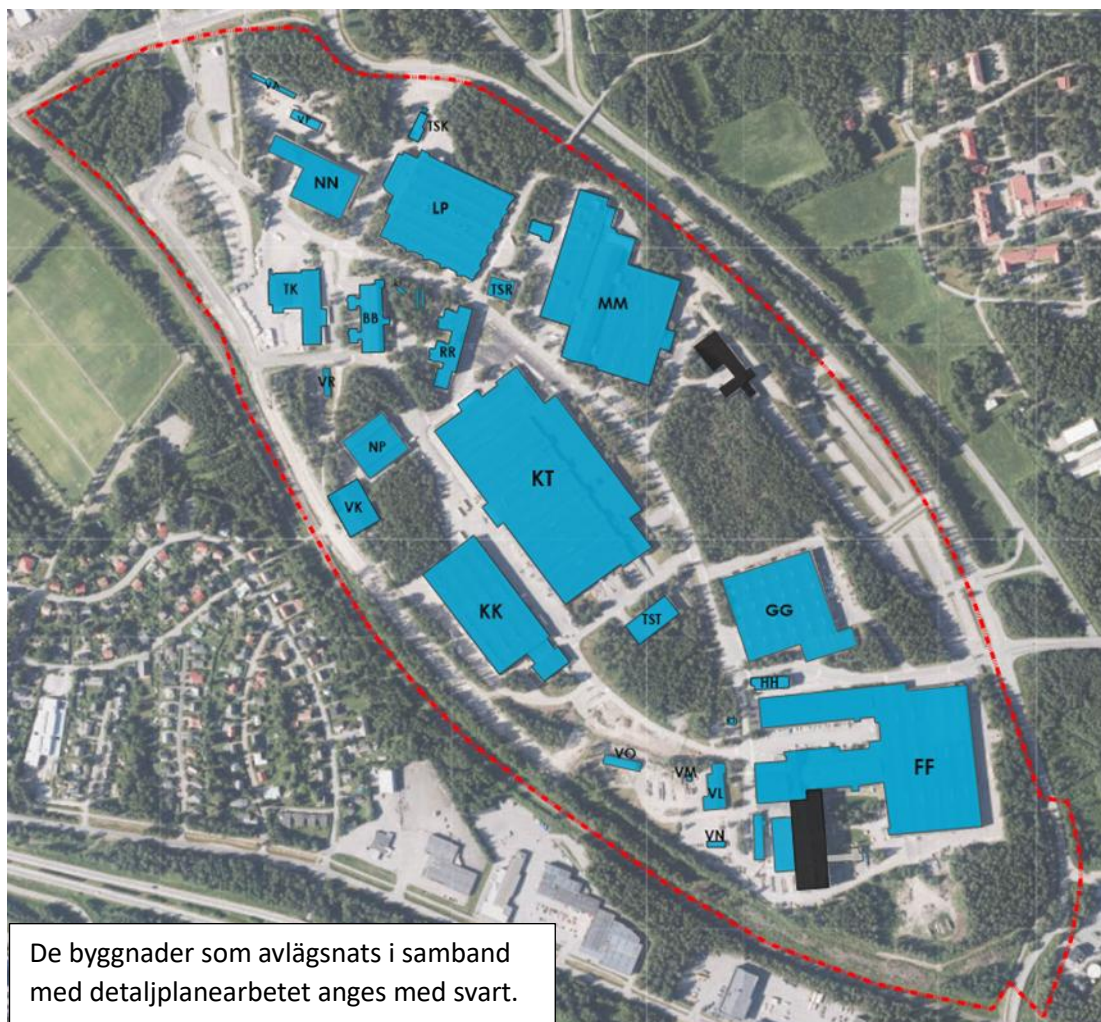
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Strömberg Park var tidigare känd som Strömbergs industriområde eller ABB-området, men i och med att företagsstrukturen och verksamheten har blivit mer mångsidig beskriver termen företagspark bättre områdets nuvarande karaktär.

Strömberg Park är ett av de viktigaste gamla produktionsområdena i Vasa. Under årtiondenas gång har området på nationell nivå utvecklats till en av de mest betydande företags- och teknologiparkerna. Området har på grund av sin verksamhet länge varit relativt stängt med stängsel och portbyggnader, även om det internationellt sett är väldigt känt.

Företagsparken är till storleken cirka 70 hektar. Då de första byggnaderna blev färdiga på 1940-talet låg området långt från stadens centrum och stadsstrukturen och var omgivet av skogar och åkrar. Numera är företagsparken sammanlänkad med den kringliggande staden i och med att samhällsstrukturen expanderats.

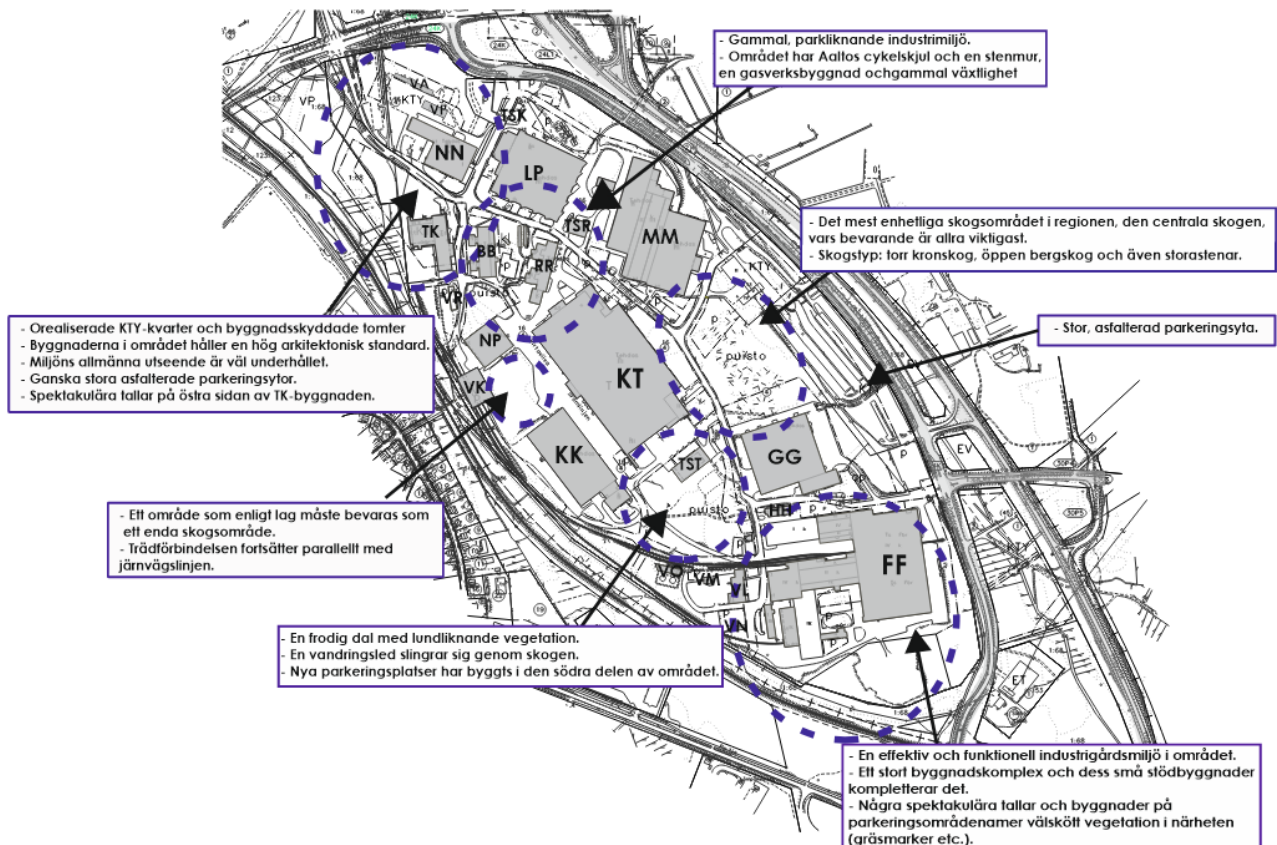


Byggnaderna är markerade ovanpå flygfotot med byggkod.

Största delen av byggnadsbeståndet utgörs av industrierhallar som är fritt placerade i terrängen. I den norra delen av området har bevarats ett äldre byggnadsbestånd som är småskaligt

industribyggnade. Under årtiondena har storleken på byggnaderna ökat, då den industriella verksamheten i och med effektiveringen har koncentrerats till större byggnadsenheter.

Marken på området består huvudsakligen av morän. I den mellersta delen av området finns ett enhetligt skogsområde, som kallas för områdets centrumskog och ligger norr om Strömbergs parkväg. Skogen på 3,5 hektar består av blandskog och genomskärs av berghällar. Utöver i centrumskogen växer det trädbestånd i olika delar av området och på tomterna finns även parkmässigt skötta gårdsområden.



En landskapsanalys av de olika delområdena inom detaljplaneområdet.

3.1.2 Förändring i företagsverksamheten

Ingenjör Gottfried Strömberg grundade 1889 en elmaskinsverkstad i Kampen i Helsingfors. Till följd av bombhot under vinterkriget köpte bolaget 1940 en cirka 70 hektar stor fabrikstomt i Vasa till ett nominellt pris invid goda trafikförbindelser i närheten av järnvägen och landsvägen på den s.k. Strömbergsbacken. Vid sidan av goda trafikförbindelser var insynsskyddet som trädbeståndet på fabrikstomten erbjöd samt Vasa stads positiva inställning attraktionsfaktorer när bolaget flyttade till just Vasa, eftersom det fanns flera konkurrerande tomter bland annat i Karleby och Lillkyro. Bolaget deltog i produktionen av krigsmateriel och därför flyttades funktionerna till ett område som ansågs säkrare och som låg så långt från Sovjetunionens inflytelsefär som möjligt.

Grundandet av Strömbergs industriområde på 1940-talet invid järnvägen i Roparnäs har styrt etableringen av arbetsplatser inom industrin i Vasa i större omfattning, eftersom många

industriföretag följer den väggkorridor som järnvägen och huvudlandsvägarna bildar som band.

Under decenniernas gång har Strömbergs bolagsstruktur och namn ändrats i och med fusioner, men sedan 1988 har ABB Oy varit ett finländskt dotterbolag som en del av en internationell industrikoncern och ursprungliga Strömberg har varit bolagets kärna. Koncernen bildades när svenska Asea skaffade Strömberg 1986. Asea och schweiziska Brown Boveri 1988 slog ihop sin affärsverksamhet inom elteknik, varvid ABB-koncernen bildades.

Huvuddelen av byggnadsbeståndet på området är lokaler för produktionsverksamhet, men en del av byggnadernas våningsyta utgörs av affärslokaler av kontors- och showroomstyp och av lagerutrymme i anslutning till logistik. På området finns både större fabriksbyggnader i fråga om byggnadsmassan och mindre stödkonstruktioner som stöder deras verksamhet. I så gott som alla fabriksbyggnader finns det både hallutrymmen för industriell produktion och kontorslokaler.

Den tidigare produktionsverksamheten på området koncentrerades till tillverkning av vissa elapparater, men numera är företagen på området mer mångsidiga i fråga om bransch. Områdets produktionsätt och -modeller samt företagsstruktur har förändrats, då antalet företag på området har ökat. Därför talas det numera om området som en företagspark som har cirka 40 företag och fortfarande ABB-koncernen som ledande företag. Största delen av företagen på området är ABB:s samarbetsparter eller aktörer inom samma industrikuster. Trots att antalet företag har ökat, har antalet arbetstagare på området minskat jämfört med siffrorna under toppåren. På 1970-talet arbetade cirka 5 500 personer på området, men numera uppgår antalet till cirka 2 800 anställda, av vilka 2/3 arbetar inom ABB.

ABB:s verksamhet har avsevärt förändrats sedan de första åren på 2000-talet, då den gällande detaljplanen för hela området har utarbetats. Antalet anställda hos företaget har minskat, liksom behovet av produktionslokaler. ABB har koncentrerat sin verksamhet till några byggnader i de mellersta delarna av området på båda sidorna om Strömbergs parkväg och hyrt ut lokalerna som blivit lediga till andra företag sedan 1987. Arrangemanget av bolagets funktioner i olika byggnader kan fortsätta även i framtiden, men vilken inverkan det har i fråga om lediga lokaler är osäkert.

Traditionellt sett har Strömberg Park uppfattats som ett skyddat område som enbart används av ABB, vilket det var under de första årtiondena av fabriksverksamheten. Under de senaste årtiondena har området utvecklats till en öppen företagspark, där företag inom olika branscher kan samarbeta och utnyttja synergieffekter.

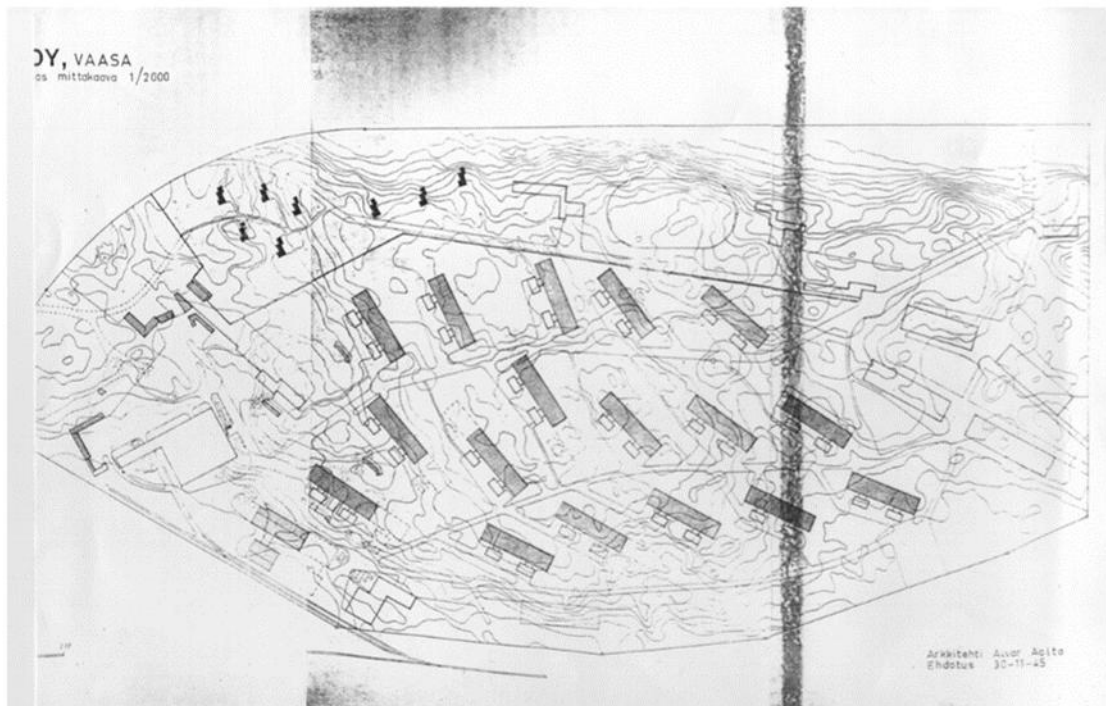
Den nya tomtindelningen som uppgörs i anslutning till detaljplaneändringen gör så att företagsstrukturen fortsättningsvis bli mer mångsidig. Andelen företag som inte hör till ABB-koncernen kan öka på området och deras verksamhet bli mångsidigare, då den nya tomtindelningen gör det möjligt att börja verka på området för sådana företag som vill äga eller hyra sin tomt utöver byggnaden på den.

3.1.3 Den byggda miljön

Strömberg Park har inventerats av Museiverket som en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars ursprungliga detaljplan och en del av byggnaderna representerar funktionalismen och arkitekturen under den efterkrigstida återuppbyggnadsperioden.

Företagsparken har byggts upp sedan 1940-talet. Den första detaljplanen för området har utarbetats av stadsgeodet John Weckström. Av hans plan genomfördes endast den första fabriksbyggnaden på området, maskinfabriken (NN). Bebyggandet av området har grundat sig på Alvar Aaltos detaljplan som blev färdig 1945. I plan 17 hade småskaligt fabriksbyggande placerats glest i blandskogen vid sluttningar, och vägnätet går enligt formerna i terrängen. Utöver detaljplanen utarbetade Aalto därtill planer för de första byggnaderna och konstruktionerna på området. En del av objekten han ritade har med tiden rivits, men centrallagret (TK-byggnaden) och cykeltaken i natursten står fortfarande kvar. Även om Aalto bara ritade ett fåtal byggnader på området, så styrde hans ideal planeringen av området och byggnaderna i årtionden.

Byggnaderna har ritats av flera arkitekter och Aalto hade en stor inverkan på i synnerhet de arkitekter som arbetade samtidigt som honom: byggnaderna i första skedet är naturnära i fråga om byggmaterial och placering i terrängen samt har en human skala.



Alvar Aaltos detaljplan för Strömberg Park från år 1945.

I enlighet med Aaltos detaljplan var de första fabriksbyggnaderna på området småskaliga, smala i fråga om stomdjup och påminde om våningshus med 3–4 våningar. De äldsta byggnaderna på området byggdes i två skeden: i det första skedet färdigställdes åren 1941–1948 i de norra delarna av området bland annat maskinfabriken (NN) och motorfabriken (BB) samt i det andra skedet åren 1950–1956 transformatorfabrikerna (FF) med stödbyggnader och spisfabrikens (MM) första del. På 1960- och 1970-talen ökade byggtakten på området och största delen av det nuvarande byggnadsbeståndet färdigställdes under dessa årtionden.

Byggnadernas storlek har vuxit under årtiondena och numera är deras genomsnittliga storlek cirka 8 000 m². De största byggnaderna, exempelvis KT, KK, MM och FF, är betydligt större än det här. Typiskt för området numera är att de stora byggnadsmassorna finns på jämnt avstånd från varandra på båda sidorna om Strömbergs parkväg. Byggnadsbeståndet berikas av små stödbyggnader som används som till exempel lager. I företagsparken finns det totalt cirka 30 byggnader, vars sammanlagda våningsyta är cirka 260 000 m² vy.



Flygbild från 1954:

Det första byggnadsskedet 1944–1948 omfattade maskinfabriken, motorfabriken, centrallagret och kontaktorfabriken samt stödbyggnader. För vardera produktgruppen byggdes en separat byggnad.

De småskaliga byggnaderna ligger i områdets ända mot staden. Norra porten som byggdes i början av 1950-talet i närheten av maskinfabriken visar den dåvarande huvudingången till området.



Flygbild från 1972:

Då elenergins betydelse ökade på 1950-talet och framåt byggdes fabriksområdet där det tillverkades elapparater upp med fart och kompletterades med flera nya fabriksbyggnader på 1960- och 1970-talen. Utöver de nya byggnaderna byggdes de befintliga byggnaderna ut.

Delvis till följd av den ökade betydelsen som verksamhetsenheten i Vasa fått flyttades bolagets centralkontor till staden 1971. Från 1970-talet och framåt ökade storleken på byggnaderna i och med elementkonstruktionerna.



Flygbild från 1994:

Vid ingången till 1990-talet har byggnadsbeståndet på området fått sin nuvarande karaktär. I slutet av 1970-talet och under 1980-talet uppfördes flera nya fabriksbyggnader på området. I områdets norra del har stödbyggnader rivits (ett reningsverk, lager).



Flygbild från 2021:

Bostadshuset har försvunnit från området, då radhuset och experimenthuset har rivits. Man har varit tvungen att riva flera portbyggnader: Porten vid Vargvägen har rivits för att ge utrymme för Östra Bangatans sträckning 2019/2020, Huvudporten har rivits på grund av en brand 2021 och Kopparporten har rivits 2022 då ett tungt fordon krockat in i den. Centralkontoret har rivits 2023 på grund av problem med inomhusluften.

Den första delen av Östra Bangatan är färdig.

I områdets byggnadsbestånd kombineras historia och modern teknologi, då byggnaderna som byggts under årtiondena efter kriget fick produktionslokaler med teknologi av toppklass. KT-byggnaden som finns i den mellersta delen av företagsparken invid Strömbergs parkväg är ett bra exempel på detta, då byggnaden från tidigt 1960-tal fungerar som ABB:s kontorshub och logistikcentrum.

Byggnaderna på området representerar på ett heltäckande sätt de senaste årtiondenas industriarkitektur. I synnerhet de äldsta byggnaderna är representativa exempel på industribyggnande under den efterkrigstida nybyggnadsperioden, då målet var att binda samman de estetiska och sociala idealen med den industriella produktionsprocessen. De första byggnaderna på området är ritade av Egil Nicklin. Alvar Aalto, Bertel Liljeqvist och Ingvar Serenius har varit och en ritat några byggnader på området. Områdets långvariga byggnadsplanerare var Eskil Haldin, som ritat nästan alla nybyggnader, utbyggnader och ändringsarbeten från slutet av 1940-talet till början av 1970-talet. Sedan mitten av 1970-talet har största delen av planeringsarbetena beställts av Annikki Nurminens byrå. Vid ingången till 2000-talet har det skett förändringar i Nurminens byrå, bland annat i byråns namn, men största delen av ändrings- och renoveringsplanerna för områdets byggnader har fortsättningsvis beställts av byrån. Numera heter byrån Nac Arkkitechdit.

Efter att den gällande detaljplanen uppgjordes i början av 2000-talet har det skett mindre förändringar i byggnadsbeståndet än under tidigare årtionden. På fasaderna på de befintliga byggnaderna har små ändringar gjorts med skyddstak, nya dörröppningar eller större ventilationsenheter på taket. Bostadsbyggnaderna har rivits med rivningsbeslut, men flera portbyggnader har rivits efter olyckor.

Byggnaderna som används har iståndsatts och underhållits enligt behov. Största delen av byggnaderna på området är i relativt gott och ändamålsenligt skick. Byggnaderna som inte används har dock delvis blivit i dåligt skick. I några byggnader har yttertaket läckt och detta har orsakat ställvisa fuktskador. På några byggnader behöver fasaden iståndsättas i fråga om exempelvis rappningen.

Renoverings- och underhållsåtgärder i industrimiljön görs i byggnader som används aktivt. Företag varken kan eller har sällan möjlighet att renovera byggnader som inte är nödvändiga för deras affärsverksamhet bara för att det anses ha egenvärde att bevara byggnaderna. TST-byggnaden som i början av 1970-talet byggdes som en ny matsal för områdets anställda är ett konkret exempel på hur en byggnad som står oanvänd i årtionden samlar på sig reparationskund. Då antalet anställda i företagsparken minskade behövdes inte den stora matsalsbyggnaden längre och TST blev tom kring millennieskiftet. Ingen ny användare har hittats för byggnaden och det har inte investerats i reparationer av en byggnad som inte används.

Utöver den tomma TST-byggnaden finns det på området även andra byggnader som står tomma eller underutnyttjas. I exempelvis BB-, GG- och HH-byggnaderna finns det tomma lokaler. De tomma lokalerna är kontorslokaler och efterfrågan på sådana har de senaste åren inte legat på samma nivå som för lokaler för industriell produktion.

3.1.4 Den byggda kulturmiljöns värden

Skyddsobjekt/fornminnen

Det har inte hittats några fornminnen på området.

Värdefulla kulturmiljöer/landskapsområden

Strömbergs företagspark och småhusen som byggts i Aaltoparken som bostadshus för företagsparkens anställda har inventerats som en byggd kulturmiljö av riksintresse.

Inventeringar

I utredningen Värdefulla byggnader i Vasa från 1986 står följande om bostadsområdet för Strömbergs anställda:

Bostadsområde som Alvar Aalto ritat. Området omfattade ursprungligen 15 bostadsbyggnader och servicebyggnader som har grupperats runt det stora grönområdet. Radhusen med två våningar har både romantiska och funktionalistiska drag. Av dessa har tre rivits.

Bostadsområdet har klassificerats som ett arkitektoniskt eller byggnadshistoriskt värdefullt eller intressant objekt (R), som ett objekt som är betydelsefullt med tanke på miljövärdet (M) och historiskt sett (H).

Alvar Aaltos unika ställning i arkitekturens historia förpliktar kommande generationer att bevara hans arbeten. I planläggningen borde man se till att de kvarvarande radhusen bevaras och att det i övriga byggnader tillåts de ändringar som användningen förutsätter.

I Vasas kulturmiljöutredning från 2010 står det följande om bostadsområdet för Strömbergs anställda:

Oy Strömberg Ab lät bygga bostäder för sina anställda. Efter byggandet av parhusen på Mannerheimsvägen byggdes det åren 1946–1949 söder om Roparnäsvägen totalt 12 träradhus och fem stenradhus med två våningar. Radhusen som Alvar Aaltos arkitektbyrå ritade placerades fritt i naturen och glest i förhållande till varandra. De numera vitmålade byggnaderna var ursprungligen målade med tjära och området kallades därför för Negerbyn. Området som numera heter Aaltoparken är ett utmärkt exempel på Aaltos sätt att beakta naturen i sin planering. Området är därför kulturhistoriskt, landskapsmässigt och byggnadshistoriskt värdefullt.

Strömbergs industri- och bostadsområde konstateras ha inventerats som en byggd kulturmiljö av riksintresse.

I Strömberg Parks byggnadshistoriska utredning från 2001 framläggs följande byggnadsskydd:

sr-3 (en arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad, får inte rivas, värdena ska bevaras, återställande reparationer rekommenderas) 6 byggnader:

- Kopparporten, den tidigare maskinfabriken (NN), centrallagret (TK), de små fabriksbyggnaderna i områdets nordvästra del (BB och RR) och högspänningslaboratoriet (i byggnad FF).

sr-9 (betydelsefull byggnad med tanke på områdets karaktär eller historia, bevarande rekommenderas) 14 byggnader:

- Personal matsalen (TST), den lilla matsalsbyggnaden (TSR), skyddstaken längs järnvägen (VR och VK), centralkontoret (SO), den tidigare transformatorfabrikens kontor (HH), oljelagret (VO), värmecentralen/träarbetsavdelningen (VL), 2 gasverksbyggnader och 4 portbyggnader.

sr-10 (byggnad som ska bevaras): De av Alvar Aalto ritade cykeltaken och stenmuren.

sr-7 (del av fasad som ska skyddas): Fasaden på två byggnader (KT och MM).

I Strömberg Parks byggnadsinventering från 2002 har byggnaderna värderats och för dem framläggs följande framställningar om skydd/åtgärdsförslag:

- a) Ett både kulturhistoriskt och byggnadshistoriskt betydelsefullt objekt. Ändringar som är nödvändiga med tanke på bevarandet eller användningen av en byggnad eller ett område är tillåtna, men återställande ändringar är att rekommendera:
 - Den tidigare maskinfabriken (NN), motorfabriken (BB), kontaktorfabriken (RR), Alvar Aaltos cykeltak
- b) Byggnaden har under årtiondenas gång ändrats så mycket att det är komplicerat att fastställa dess arkitektoniska värde. Det finns nästan inget kvar av den ursprungliga planen:
 - Centrallagret (TK)
- c) Det värdefullaste i byggnaden är dess äldsta del. De tidigaste delarna och fasaderna på byggnaden är byggnadshistoriskt värdefulla och ska bevaras i sin nuvarande form:
 - Transformatorfabrikens (FF) högspänningslaboratorium
- d) Byggnad som är värdefull med tanke på miljövärdet:
 - Transformatorfabrikens kontor (HH), personal matsalen (TST), högspänningsmaskinfabriken (KK), ytbehandlingsanläggningen (NP), nya distributionstransformatorfabriken (GG), maskin- och motorfabriken (KT), spisfabriken (MM)
- e) Ett byggnadshistoriskt intressant objekt. Litet värde på grund av många ändringar:
 - Bildepån (VA)
- f) Byggnadshistoriskt intressant byggnad. Hör till de små byggnader som man i planläggningsprojekten kan sträva efter att bevara:
 - Oljelagret (VO), värmecentralen (VL)
- g) Byggnaden hör dock till de små byggnader som man i planläggningsprojekten kan sträva efter att bevara:
 - Skyddstak av trä (VR), skyddstak (VK), gasanläggningar
- h) Inget skyddsbehov:

- Matsalen (TSR), biltaket (VP), träarbetsavdelningens torkanläggning (VM), byggnad för uthållighetsprov (VN).

Skyddsbestämmelser i utkastskedet

För att fastställa skyddet av byggnaderna har det gjorts värderingsarbete med syftet att identifiera värdena på respektive byggnad och byggnadsgrupp. I värderingen har deltagit representanter från Planläggningen, Byggnadstillsynen, Hussektorn och Österbottens museum. Som en del av värderingen har man inom Planläggningen gjort en uppdatering av byggnadsinventeringen, där uppgifterna i utredningarna som gjordes som bakgrundsutredningar vid utarbetandet av föregående detaljplan sammanställts, renoverings- och ändringsarbetena som gjorts i byggnaderna efter det lagts till samt de värden som värderingsgruppen identifierat beskrivits och klassificerats.

R = byggnadshistoriska (byggnadstraditionella, -tekniska eller arkitektoniska)

H = historiska (exempelvis bosättnings-, industri-, trafik-, social- eller krigshistoriskt värdefulla)

M = landskapsmässiga (landskapshelhet eller landskapsmässigt centralt läge)

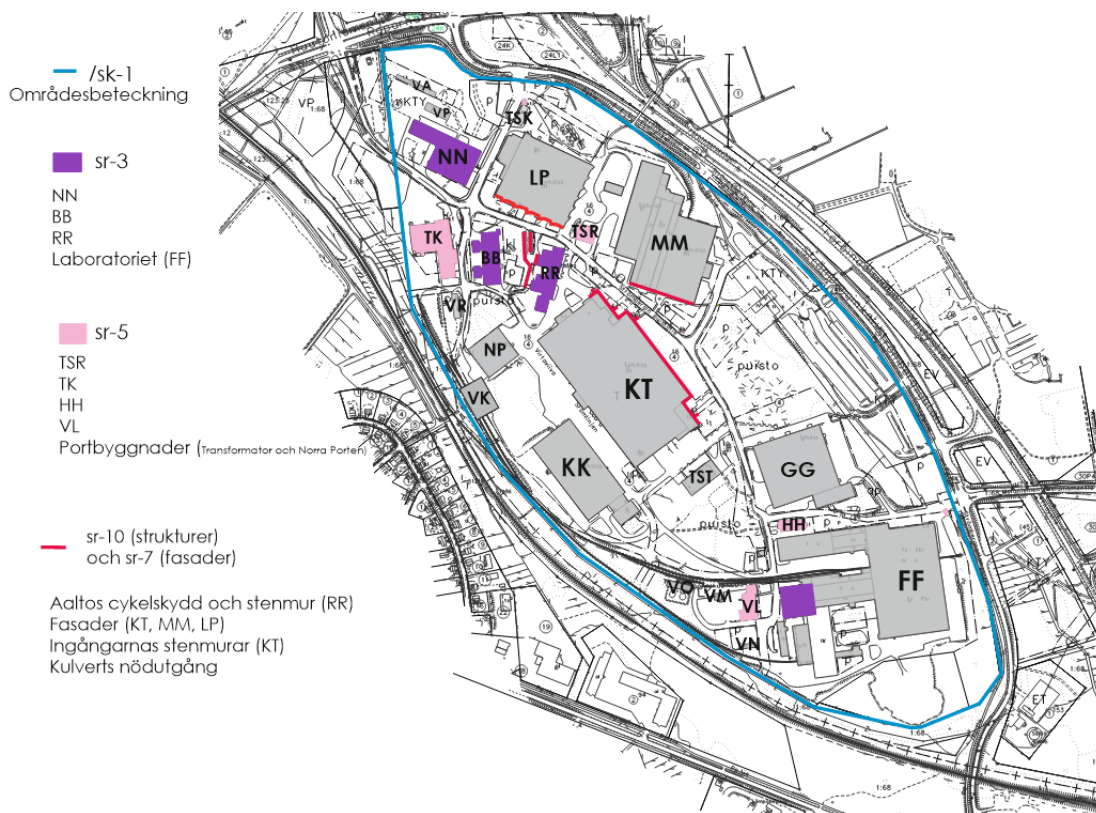
Syftet med uppdateringen av byggnadsinventeringen har varit att identifiera värdefulla objekt och områden i den byggda miljön som ska beaktas i detaljplanearbetet. Utredningen är ingen skyddsförteckning, utan en kartläggning av områdets kulturhistoriskt viktiga byggnadsbestånd och de förändringar som skett i det efter föregående inventeringar samt en analys av byggnadernas särdrag och kulturhistoriska värden. I detaljplanen avgörs hur de kulturmiljövärden som identifierats i utredningen och i värderingsarbetsgruppen ska beaktas.

På skyddsbeslutet för identifierade värden inverkar följande aspekter: 1) skyddets rimlighet för fastighetsägaren, 2) skicket på byggnaden och 3) helheten som ska omfattas av skyddet och dess genomförbarhet. För att utreda byggnadernas konstruktionsmässiga lösningar och nuvarande skick har markägaren beställt en utredning om reparationsbehovet av en utomstående konsult för de byggnader, som markägaren behövt ersätta med nybyggnader eller känt till att är i dåligt skick. Efter värden och helhetsövervägande har man inom Planläggningen uppgjort ett förslag i utkastskedet om vilka byggnader som ska skyddas och med vilka bestämmelser skyddandet ska styras.

I utkastskedet har beteckningar om byggnadsskydd och områdesskydd anvisats för bevarande av de kulturhistoriska värdena på planeringsområdet. Det anvisas bestämmelser om byggnadsskydd på fyra olika nivåer. För områdesskydd används beteckningen sk-1. I den gällande detaljplanen (ak885) används som skydds-beteckning /s. Området har emellertid sedermera inventerats som RKY-område. Omfattningen av områdesskyddsbestämmelsen har ändrats i den norra delen av området jämfört med den gällande detaljplanen (ak885). Den första byggnaden på området, maskinfabriken (NN), har tagits med som en del av avgränsningen av områdesbestämmelsen, eftersom trädbeståndet runt byggnaden utgör en dialog mellan naturen och den byggda miljön som är typisk för området. Lastnings- och parkeringsområdet med biltak norr om NN-byggnaden har fortfarande lämnats utanför avgränsningen.

Innehållsmässigt är bestämmelsen om områdesskydd i utkastskedet lik den gällande planen. Den fastställer Strömberg Park som ett betydande kulturhistoriskt objekt, där särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, planteringarna och områdets övriga delar bör bevaras. Vid tillbyggnad och renovering bör särskild uppmärksamhet fästas vid att objektets

kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga värden inte försämras med åtgärderna. Museimyndigheten, i praktiken Österbottens landskapsmuseum, ska beredas tillfälle att ge ett utlåtande om ansökan om bygglov.



Karta över skyddsförslaget i utkastskedet, där avgränsningen av områdesskyddet och byggnaderna och konstruktionerna som ska skyddas är anvisade.

I likhet med den gällande detaljplanen anvisas det bestämmelser om byggnadsskydd på fyra olika nivåer även i utkastskedet: sr-3, -7 och -10, men i stället för beteckningen sr-9 används beteckningen sr-5. I den gällande detaljplanen skyddades totalt 14 byggnader med en lindrigare skydds-beteckning sr-9 (betydelsefull byggnad med tanke på områdets karaktär eller historia, bevarande rekommenderas). I utkastskedet föreslås att sex byggnader ska skyddas med skydds-beteckningen sr-5. Med en striktare skydds-beteckning sr-5 anvisas kulturhistoriskt viktiga byggnader som inte får rivras. Åtgärder som vidtas i dessa byggnader styrs med följande bestämmelse: *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.* På grund av att det används en striktare skydds-beteckning än i den gällande detaljplanen föreslås det i utkastskedet att färre byggnader ska skyddas. Detta eftersom alla befintliga sr-9 byggnader inte har tillräckligt höga värden för att skyddas med beteckningen sr-5. En annan orsak till att skydds-beteckningen stryks för några byggnader (personal matsalen (TST) och oljelagret (VO)) är att de är i beklagansvärt dåligt skick. De gjorda utredningarna av reparationsbehoven i de aktuella byggnaderna visar att byggnaderna är i behov av så omfattande reparationsåtgärder att de betydligt skulle ändra på deras särdrag och värdena som skyddet bygger på skulle därmed försämrats.

Med skydds-beteckningen sr-3 skyddas viktiga enskilda byggnader med arkitektoniskt och/eller kulturhistoriskt värde. Byggnaderna omfattas av följande skyddsbestämmelse: *Byggnaden får*

inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärrar 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. Vid planering av ändringar ska museimyndigheten höras. I utkastskedet har beteckningen sr-3 anvisats för fyra byggnader eller byggnadsdelar.

Med skydds-beteckningen sr-5 skyddas byggnadernas yttre som helhet och den avviker därför från den enskilda bestämmelsen om skydd av fasad. För skydds-beteckningen sr-5 gäller följande bestämmelse: *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. I utkastskedet har sex byggnader fått beteckningen sr-5.*

Den viktigaste skillnaden mellan skydds-beteckningarna sr-3 och sr-5 gäller kravet på återställande ändringar som ingår i beteckningen sr-3. Det har under årens lopp gjorts ändringar i de byggnader som skyddas med beteckningen sr-3, framför allt i fönsteröppningarna under 1970-talets energikris. I fråga om dem är återställande ändringar att önska. Exempelvis har fönsteröppningarna minskats i syfte att dra ner på uppvärmningskostnaderna. Åtgärden har därmed saknat en funktionell grund. Byte av fönster är en åtgärd som tydligt kan avgränsas och därför kan den anses vara en rimlig återställande åtgärd som har en stor betydelse för fasaden. I utkastskedet föreslås det för centralagret (TK) skydds-beteckningen sr-5 i stället för sr-3 i den gällande detaljplanen. Ändringen av skydds-beteckningen motiveras med att återställande ändringar är rimliga. Ändringen i byggnadsmassan (höjning) har gjorts snart efter att den ursprungliga delen har färdigställts på 1940-talet, och ändringarna som gjorts därefter (såsom nya dörröppningar) har gjorts av funktionella skäl på ett sätt som passar ihop med den ursprungliga delen. Återställande av omfattande ändringar (såsom att riva den förhöjda delen) kan inte anses vara någon rimlig åtgärd, och därför har man kommit fram till att anvisa byggnaden med beteckningen sr-5.

Med skydds-beteckningen sr-7 skyddas fasaderna på byggnader som är viktiga med tanke på områdets karaktär längs Strömbergs parkväg, områdets huvudgata. Fasaderna som skyddas med beteckningen sr-7 är en viktig del av huvudgatans gatuvy som avgränsande element. I utkastskedet har fasaden på tre byggnader mot huvudgatan fått beteckningen sr-7. Skyddet gäller fasadernas ursprungliga delar. Jämfört med den gällande detaljplanen har byggnaderna som omfattas av fasadskyddet delvis ändrats. KT- och MM-byggnadernas långsidor mot huvudgatan skyddas också i utkastskedet, men för FF-byggnaden föreslås att fasadskyddet ska strykas. I KT-byggnadens fall har fasadskyddet, till skillnad från den nuvarande planen, utvidgats så att det omfattar fasaden ända fram till ingången vid byggnadens norra gavel. Norra fasaden av FF-byggnadens stordistributorsfabrik samt distributionstransformatorsfabrikens gavel skyddas i den gällande detaljplanen. I utkastskedet och värderingsarbetet som föregick det framhävdes de långa fasaderna i riktning med huvudgatan som ett viktigt element med tanke på bevarande av områdets karaktär. Därför anvisas det i utkastskedet ingen skydds-beteckning för stordistributorsfabrikens norra fasad i och med att den finns i skydd av innergården i förhållande till huvudgatan och därmed utanför gatuvyn. Högspäningslaboratoriet som syns från huvudgatan skyddas med beteckningen sr-3. I utkastskedet har man kommit fram till att av två anledningar stryka skydds-beteckningen för distributionstransformatorsfabrikens västra gavel: å ena sidan har de gjorda fönsterändringarna gjorts med felaktiga

material och å andra sidan begränsar de förorenade konstruktionerna användningen av gaveldelen för något annat än för lagring. I transformatorfabrikerna har under hela deras användningshistoria behandlat stora mängder transformatorolja och i de undersökningar av miljögifter som gjorts i distributionstransformatorfabrikens gaveldel med omgivning har upptäckts oljekolväten och PCB-föreningar. Användning av gaveldelen för produktion skulle kräva omfattande konstruktiva ändringar samt sanering av de förorenade konstruktionerna. Det huruvida marken under gaveldelen är förorenad kan utredas med hjälp av en markundersökning som emellertid förutsätter rivning av byggnadsdelen. Till skillnad från den gällande planen föreslås det i utkastskedet att den nya maskinfabrikens (LP-byggnad) långa fasad mot huvudgatan som skapar rytm i de utskjutande fönstren ska skyddas. De vertikala fönsteröppningarna i den räfflade betongelementfasaden och trädbeståndet utanför den återger KT- och MM-byggnadernas särdrag som representanter för modern betongarkitektur.

Förutom distributionstransformatorfabrikens västra gavel skyddas inte heller VO-byggnaden, oljelagret, på grund av oljebelastningen under användningshistoriken. Byggnaden och marken under den är så pass indränkta i olja att det rekommenderas att man även under kortvariga vistelser i byggnaden använder skyddsutrustning enligt reparationsbehovsutredningen. Orsaken till att sr-beteckningen för personalmatsalen (TST, atriumbyggnaden) har slopats är reparationsskulden i byggnaden samt de byggnadstekniska brister som beror på planerings- och byggnadsskedet. Till följd av dessa har inomhusluftens kvalitet i byggnaden upptäckts vara väldigt dålig såväl sensoriskt som i reparationsbehovsutredningen. Det är beklagligt att sr-beteckningen stryks för en högklassig byggnad, men de reparationsåtgärder som en hälsosäker användning av byggnaden kräver skulle vara så omfattande att de skulle påverka byggnadens särdrag i väldigt hög grad (exempelvis borttagning av fasadstenar).

Med skydds-beteckningen sr-10 skyddas värdefulla konstruktioner. Konstruktioner som ska skyddas är de av Alvar Aalto planerade cykeltaken samt stenmurskonstruktionerna bredvid cykeltaken och RR-byggnaden samt i anslutning till fyra ingångar på KT-byggnaden. Konstruktionerna omfattas av följande planbestämmelse: *Konstruktion som ska bevaras (cykeltak, stenmur). 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 iakttas.*

Utfärdandet av skyddsbestämmelser i utkastskedet grundar sig på det som föreskrivs i 57 § 2 mom. i MarkByggl. De anses med beaktande av planområdeshelheten vara rimliga för markägarna, eftersom de inte hindrar användningen av byggnaderna eller området på ett sätt som ger skälig nytta.

Skydds-beteckning sr-3

Maskinfabriken (NN)

Ritats av Egil Nicklin 1946 (utbyggnad: E. Haldin 1965, 1971/72, 1978/79, A. Nurminen 1989/90, ändringar: J. Mandell 1981/82, A. Nurminen början av 1990-talet, Nurminen Antila 2001, 2003, 2011/12).

Kulturhistorisk betydelse

Den tidigare maskinfabriken var den första fabriksbyggnaden på området. Byggnaden är ett konkret exempel på krigstidens inverkan, då den präglas av begränsningar i planeringen och uppförandet av byggnaden till följd av kriget. De höga, vertikala

fönstren på byggnadens norra sida är återkommande på fabriksbyggnaderna på området fram till energikrisen i början av 1970-talet. De övre delarna på de höga fönstren på den södra sidan av den utbyggda flygeln har täckts och bör återställas till sin ursprungliga form i samband med ändringsarbetena.



Den tidigare Motorfabriken (BB)

Har ritats av Egil Nicklin 1945/1946 (utbyggnad: E. Haldin eller E. Nicklin 1947/49, ändringar: E. Haldin 1960/61, J. Mandell 1976/77, A. Nurminen 1994/95, 1998, 2000, Nurminen Antila 2007, 2011/14, 2015, Nac Arkkitehdit 2019/20).

Kulturhistorisk betydelse

Motorfabriken var den första småskaliga fabriksbyggnaden med flera våningar enligt Alvar Aaltos detaljplan på området. Fabriken är till konstruktionen en typisk byggnad som lämpade sig väl för i synnerhet den lätta industrin på 1940-talet. I byggnadsmassan framträdde inledningsvis tydligt produktionsanläggningen med sina höga bandfönster och personal- och kontorslokalerna som separata utsprång med mindre fönster. I samband med ändringsarbetena (delvis täckning av fönstren) har denna skillnad försvunnit och därför rekommenderas återställande ändringar bland annat i fråga om fönsteröppningarna och fasadens färgsättning.



Kontakorfabriken (RR)

Har ritats av Alvar Aalto/Egil Nicklin/Eskil Haldin 1946/1948 (utbyggnad: E. Haldin 1965/67, ändringar: A. Nurminen 1988/89, Nac Arkkitehdit 2009/12).

Kulturhistorisk betydelse

Byggnadens placering följer Alvar Aaltos detaljplan. De höga fönsterbanden på trappuppgångarnas norra sida och de stora rutfönstren på den västra och östra sidan som går över hörn ger byggnaden ett personligt yttre i stilriktningen bauhaus. Dessa drag har fått inspiration av bland annat fabriken Fagus och Luma lampfabrik som blivit kultbyggnader inom den modernistiska industriarkitekturen. Med ändringsarbetena på 1980-talet har fabrikskänslan dämpats genom att våningshöjden sänkts och den delvisa täckningen av de höga fönstren har förändrat struktureringen av fasaderna. Återställande ändringar är att rekommendera i fråga om dessa.



Högspänningslaboratoriet (i FF-byggnaden)

Har ritats av Bertel Liljeqvist 1951/1956.

Kulturhistorisk betydelse

Högspänningslaboratoriet finns i en båghall som är byggnadstekniskt imponerande på grund av hallens långa spännvidd. Utåt sett bildar båghallen en halvrund massa som framhävs av de vertikala fönsterraderna i mitten av byggnaden. Under byggtiden passade den bågförmade, dynamiska designen väl in i imagen för en modern industrialläggning i utveckling.



Skyddsbezeichnung sr-5

Centrallagret (TK)

Har ritats av Alvar Aalto 1945/1946 (utbyggnad: A. Aalto 1946, 1947/48, E. Haldin 1950, 1963, ändringar: E. Haldin 1948/49, A. Nurminen 1973, J. Mandell 1975/76, 1981/82, Nac Arkkitehdit 2011).

Kulturhistorisk betydelse

Centrallagret är den enda byggnaden som Alvar Aalto ritat som finns kvar på området och är därför en viktig konkret påminnelse om Aaltos betydelse som den som planerat området och styrt byggverksamheten. I byggnadens ursprungliga västra del syns Aaltos ritningar (takfönstren, färg- och materialvalen). Byggnadens östra, utbyggda del avviker i fråga om lösningar avsevärt från den ursprungliga delen (takformen, färgen, materialen) trots att dess första ändringsskede även planerades av Aalto. Som helhet är centrallagret som byggnad ett arkitektoniskt planeringsarbete av hög klass och står ut från övriga byggnader på området i fråga om stil. Det har gjorts funktionella ändringar (dörröppningar m.m.) i den byggnad vars ursprungliga och nuvarande användningsändamål är lager- och förpackningslokal. Det är lättare att göra ändringar i den utbyggda delens enkla byggnadsmassa, och därför skyddas den med beteckningen sr-5 som tillåter ändringar. I förslagsskedet anvisas den ursprungliga delen med beteckningen sr-3 för att byggnadsdelens arkitektoniska detaljer ska kunna bevaras.



Matsalen (TSR)

Har ritats av Ingvald Serenius 1961/62 (ändringar: A. Nurminen 1973, 1993, Nurminen Antila 2013)

Kulturhistorisk betydelse

TSR-byggnaden är områdets första egentliga matsalsbyggnad, där måltiderna koncentrerades efter tiden då arbetarna åt smörgåsar i respektive byggnad. Matsalen är den enda hela byggnaden som stadsarkitekt Ingvald Serenius ritat på området. Matsalsbyggnadens fasad grupperas av pilastrar som generellt användes på byggnaderna på området och höga fönster mellan dem, vilket gör att byggnaden ser ut som en liten fabriksbyggnad.



Transformatorfabrikens kontor (HH)

Har ritats av Bertel Liljeqvist 1951 (ändringar: A. Nurminen 1978, 1988/89, 2000/01, Nac Arkkitechdit 2014, 2021)

Kulturhistorisk betydelse

Byggnaden är den första som planerats som kontorsbyggnad på området. I fråga om storlek och struktur följer den Alvar Aaltos

plan i egenskap av en småskalig byggnadsenhet. Byggnaden är en elegant och välproportionerad representant för sin byggtidpunkt. I samband med renoveringen i början av 2000-talet har betydande konstruktioner inomhus tagits bort (ventilationsgångar, skåp och mellandörrar). De moderna skyddstaken stör byggnadens harmoniska fasad. Återställande åtgärder är att rekommendera.



Värmecentralen och träarbetsavdelningen (VL)

Har ritats av Eskil Haldin 1950/1952 (utbyggnad: E. Haldin 1970/72, A. Nurminen 1979/80).

Kulturhistorisk betydelse

Byggnaden balanserar till sin skala den massiva FF-byggnaden bredvid. Trots utbyggnader är byggnaden fortfarande välproportionerad. I synnerhet fönsteröppningarna och skorstenen på den ursprungliga delen ger byggnaden dess särpräglade utseende.



Transformatorporten

Har ritats av

Eskil Haldin 1975 (utbyggnad: E. Haldin 1970/72, A. Nurminen 1979/80)

Kulturhistorisk betydelse

Generellt har portarna, portbyggnaderna och staketet på området avgränsat företagsparken från det omgivande området. Dessa konstruktioner har tryggt privat industriell verksamhet och gjort det möjligt att övervaka arbetet. Alla portbyggnader som finns kvar är betydande historiska konstruktioner. Byggnaderna har till största delen bevarats i sin ursprungliga form.

Transformatorporten är den enda separata portbyggnaden som bevarats på området, eftersom flera portbyggnader försvunnit från området de senaste åren. Transformatorporten återspeglar verksamhetens glansperiod, då transformatorer var bolagets viktigaste produktgrupp. Transformatorfabriken byggdes ut i flera omgångar. Det behövdes en ny öppning genom vilken produkterna kunde fås ut från fabriken och en portbyggnad som visade var den fanns



Den tidigare huvudporten (Norra porten)

Har ritats av Eskil Haldin 1950/52 (ändring: A. Nurminen 1976/77)

Kulturhistorisk betydelse

Norra porten blev områdets huvudport när huvudframfarten till industriområdet ändrades från den ursprungliga. Norra porten visar således var huvudporten till området fanns 1952– till cirka 1970 innan centralkontoret (SO) och den bredvidliggande nya huvudportsbyggnaden blev färdiga. Portbyggnaden har bevarats i sin ursprungliga form från 1950-talet med undantag av taket som fått rundade hörn i stället för kantiga. Fasadribbverket och portvaktssluckorna har bevarats.



Skyddsbeteckning sr-7

Fasaddelar längs huvudgatan (Strömbergs parkväg) byggnaderna KT, MM, LP

Har ritats av Eskil Haldin, Ingvald Serenius, Annikki Nurminen
Kulturhistorisk betydelse

De långa fasaderna längs huvudgatan, Strömbergs parkväg, är viktiga med tanke på områdets karaktär. De är element som avgränsar gaturummet. Gemensamt för fasaderna som ska skyddas är de vertikala fönsteröppningarna. Parken utanför byggnaderna, i synnerhet de ståtliga gamla tallarna, är ett centralt landskapsmässigt element.

Fasaden mot huvudgatan på LP- byggnaden skyddas i detaljplaneändringen, i avvikelse från den gällande planen, som representerar för högklassigt byggande i betong: den räfflade betongen som påminner om träribbor är kännetecknande för byggnaden. KT-byggnadens fasadskydd utvidgas så att det gäller ända fram till ingången i norra gaveln och till murkonstruktionen.

Spisfabriken (MM)



Maskinfabriken och den nya motorfabriken (KT)



Den nya maskinfabriken (LP)



Skyddsbezeichnung sr-10

Cykeltaken och stenvuren

Har ritats av Alvar Aalto 1947/1948

Kulturhistorisk betydelse

Cykeltaken och stenvuren i anslutning till dem avspeglar de för Alvar Aalto viktiga principerna om att på ett mångsidigt sätt använda naturmaterial som byggmaterial och anpassa den byggda miljön till naturen. De påminner om att cykeln har varit det viktigaste sättet att röra sig på området.

Stenvuren och växtbassängerna är ett betydande landskapsmässigt element som finns kvar på området, ursprungligen i natursten och senare murat i betong. Utöver den första stenvuren bredvid cykeltaken finns det även murkonstruktioner i anslutning till KT- och GG-byggnadernas ingångar. Skyddet av stenvuren har utvidgats jämfört med den gällande detaljplanen i och med att även murkonstruktionen utanför RR-byggnaden omfattas av skyddet.



KT-byggnadens stenmurar

Har ritats av Eskil Haldin
Kulturhistorisk betydelse

I anslutning till ingången till kontorsdelen i KT-byggnadens norra gavel respektive i det nordöstra och sydöstra hörnet finns en stenmur i natursten, där den övre delen har en fåra för grönplanteringar. Konstruktionen är en upprepning av stenkonstruktionerna som Aalto ritade på 1940-talet i närheten av cykeltaken.



Kulverts nödutgång

Har ritats av Okänd
Kulturhistorisk betydelse

Konstruktionen är en konkret påminnelse om det speciella tekniska systemet på området där den lednings- och rörinfrastuktur som betjänar byggnaderna har placerats i en rörtunnel eller kulvert som löper under Strömbergs parkväg. Den underjordiska rörtunneln syns inte i gatubilden, men dess nödutgång gör det.



Byggnader som ska bevaras

På området finns byggnader eller konstruktioner i fråga om vilka en skyddsbezeichnung är ett för tungrott sätt att få byggnaden bevarad. Vid värderingsarbetet identifierades att byggnaderna har värden och därför önskas det att byggnaderna i fråga bevaras på området. Det önskas dock att byggnaderna i fråga bevaras på området. För byggnaderna har anvisats en byggnadsyta och byggrätt som gör det möjligt att bevara dem. Dessa byggnader är takkonstruktionerna VR och VK i närheten av centrallagret, gasanläggningar i olika delar av området samt bildepån (VA) norr om maskinfabriken. Gemensamt för de byggnader som ska skyddas är deras ursprungliga användningsändamål. De är stödbyggnader som har möjliggjort produktionsverksamhet i fabriksbyggnaderna. Stödbyggnaderna står för den industriella verksamheten under årtiondena efter kriget då de funktioner som stödde produktionen placerades i fristående små hjälpbyggnader. I ett senare skede har motsvarande stödbyggnader integrerats i fabriksbyggnaderna och därmed kan stödfunktionerna inte längre urskiljas lika konkret på området.



VK



VR



Gasverk



VA



Gasverk

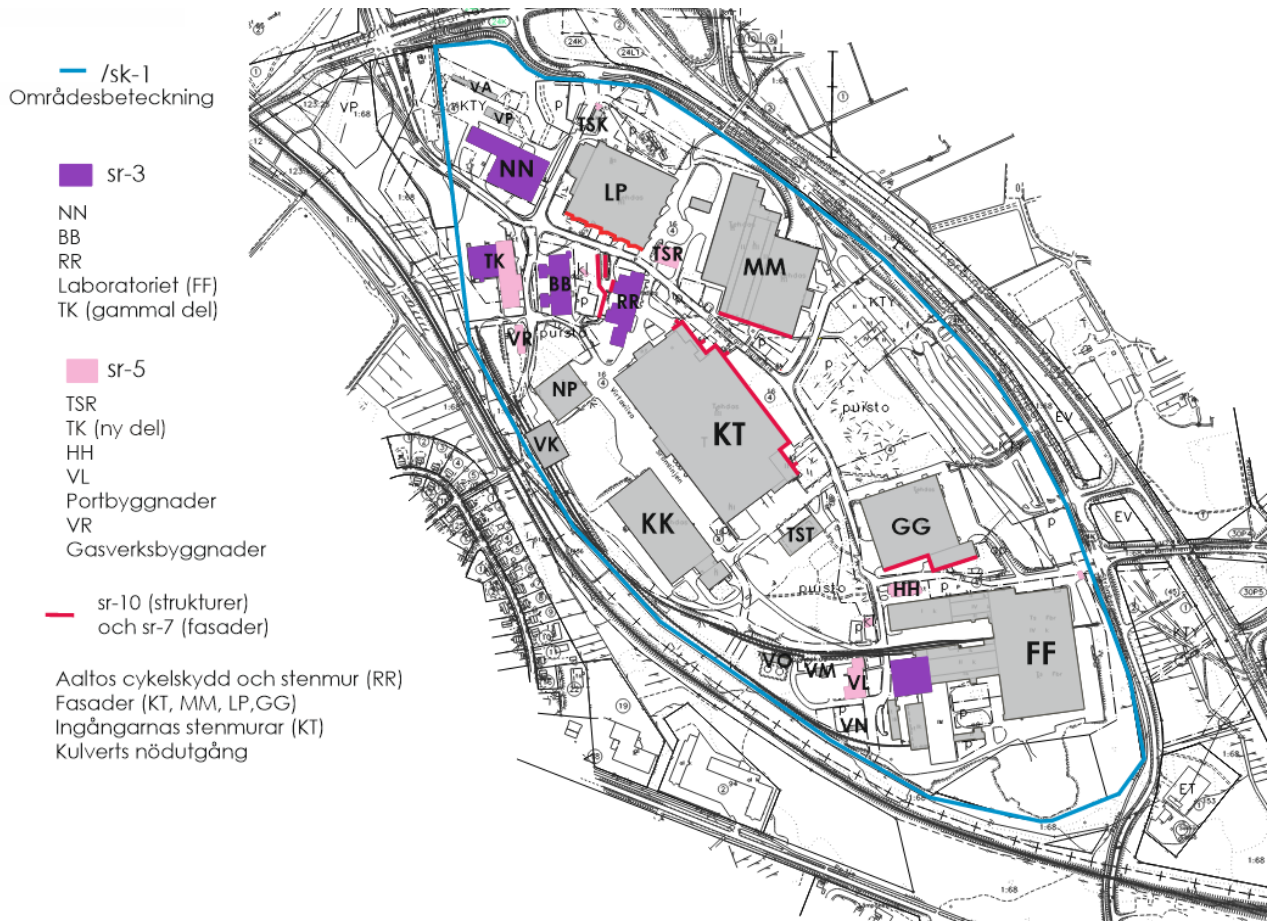
Skyddsbestämmelser i förslagsskedet

Det första förslaget om byggnadsskydd lades fram i utkastskedet. Det har utgått från att skapa klarhet i byggnadsskyddet jämfört med den gällande planen. I den nuvarande planen skyddas en mängd byggnader med beteckningen sr-9, en med tanke på området historia eller karaktär viktig byggnad. Bestämmelsen i fråga förbjuder emellertid inte att byggnaden rivs och förklarar inte närmare vilka åtgärder som tillåts i byggnaden, och därför har det varit utmanande att tolka bestämmelsen i samband med tillstånds- och utlåtandeärenden. För att hitta en lösning i situationen har beteckningen sr-9 ersatts med beteckningen sr-5 och en bestämmelse som styråtgärderna. Detta har väckt frågan om huruvida skyddsnivån ska ändras. Det bör avgöras huruvida byggnadens värden är tillräckliga för att skyddsnivån ska kunna höjas, om skyddet är rimligt och hurdan helhet som åstadkoms samt om det har skett sådana ändringar i byggnaden som påverkar skyddet.

Utifrån en fortsatt granskning kom man fram till att ändra skydds-beteckningarna jämfört med utkastskedet. Den strikta byggnadsyta och byggrätt enligt den nuvarande byggnaden som användes i utkastskedet och som gjorde det möjligt att bevara byggnaderna upplevdes senare som problematisk eftersom den i teorin möjliggör att de befintliga byggnaderna ersätts med nybyggnader av motsvarande storlek. Det innebär att ett historiskt lager försvinner från området i och med att byggnaderna i fråga är stödbyggnader från 1940- respektive 1950-talet. I stället för faktorer som påverkar skyddet av enskilda byggnader valde man att granska byggnadsbeståndet på området mera som en helhet. Frågeställningen gick ut på att fundera över vilka byggnader som är nödvändiga att bevara med tanke på områdeshelheten och hurdana ändringar som skulle ändra området i alltför hög grad.

I likhet med utkastskedet anvisas byggnadsskyddet på fyra olika nivåer även i förslagsskedet: sr-3, -5, -7 respektive -10. Antalet skyddade byggnader har ändrats i och med att det anvisas en skydds-beteckning för båda gasverksbyggnaderna samt för skyddstaket i trä (VR). I enlighet med skälighetsprincipen är det ett mera kostnadsekoniskt alternativ för markägarna att reparera och underhålla mindre byggnader i en situation där byggnaderna i fråga inte betjänar markägarens affärsverksamhet. Då skyddsbeslut har fattats har det övervägts hur unika byggnaderna på området är. I detta sammanhang har gasverksbyggnaderna identifierats beskriva produktionens karaktär på ett energiintensivt industriområde och därmed representera en för området karakteristisk byggnadstyp. Skyddstaket som anknyter till logistiken på spårområdet är emellertid en mera allmän byggnadstyp. Vad gäller det stora skyddstaket (VK) i närheten av spårområdet kommer man fram till lösningen i utkastskedet, nämligen att det inte anvisas någon sr-beteckning för konstruktionen. Till skillnad från utkastskedet kommer det stora

skyddstaket att placeras på samma tomt med ytbehandlingsanläggningen. Användningsändamålet för tomten i fråga är kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Till skillnad från användningsändamålet parkering i utkastskedet anvisas skyddstaket i förslagsskedet för dess nuvarande användningsändamål, det vill säga som lager. Byggnaden används aktivt för lagring. Behovet av lagring är konstant på området och därmed kommer skyddstaket att bevaras. Byggnadens byggnadsyta och byggrätt stryks och med en allmän bestämmelse möjliggörs att skyddstaket bevaras och repareras. Bakgrunden till lösningen är att byggnaden ska bevaras och inte ersättas med en nybyggnad. Skyddstakets identifierade värden har inte ändrats, utan jämfört med de tidigare inventeringarna har byggnadens betydelse för landskapet framhävts i takt med att Östra Bangatan har anlagts. Orsaken till att sr-beteckningen stryks är byggnadens dåliga skick, de höga kostnaderna för reparationen av en stor byggnad enligt skydds-beteckningen och behovet av att göra sådana ändringar i byggnaden som stöder dess användningsändamål som lager. Med lösningen i förslagsskedet styrs till att bevara skyddstaket men möjliggörs också sådana ändringar och reparationer som stöder användningen av skyddstaket friare än vad skydds-beteckningen skulle ha tillåtit.



Karta över skyddsförslaget i förslagsskedet, där avgränsningen av områdesskyddet samt de byggnader och konstruktioner som ska skyddas är anvisade.

Skydds-beteckning sr-5

Gasverk (placeras bredvid BB-byggnaden)

Har ritats av Egil Nicklin (1946)

Kulturhistorisk betydelse

Gasverket är en del av det första byggnadsskedet. Det är ett exempel på anspråkslösa byggnader som emellertid är nödvändiga för den industriella helheten samt på en byggnadstyp som är karakteristisk för i synnerhet energiintensiva industriområden. Den lilla byggnaden är av betydelse med tanke på skalan och som en del av helheten i en situation där det har försvunnit ett flertal små byggnader på området under de senaste årtiondena.



Gasverk (placeras bredvid FF-byggnaden)

Har ritats av Egskil Haldin (1950/52)

Kulturhistorisk betydelse

Gasverket är en del av det första byggnadsskedet. Det är ett exempel på anspråkslösa byggnader som emellertid är nödvändiga för den industriella helheten samt på en byggnadstyp som är karakteristisk för i energiintensiva industriområden. Stenläggningen med natursten på lastkajen utanför byggnaden följer Alvar Aaltos princip om att använda naturmaterial för att ge liv åt designobjekt. Den lilla byggnaden är av betydelse med tanke på skalan och som en del av helheten. Dessutom balanserar den massiva FF-byggnaden där bredvid. Byggnaden står på en synlig plats i en korsning och om den revs, skulle ett element av mänsklig storlek försvinna från gatubilden.



Träskyddstaket (VR)

Har ritats av Egskil Haldin (1952)
Kulturhistorisk betydelse

På grund av sitt läge och sina särdrag utgör det öppna skyddstaket en del av byggnadsgruppen som består av TK- och VK-byggnaderna. Element som är gemensamma för alla byggnader är användning av mörkt impregnerat trä samt genomtänkta detaljer. Den omsorgsfulla designen (ventilationsöppningar, dörröppningarnas form) av en anspråkslös stödbyggnad visar hur en byggnad med ett obetydligt användningsändamål har varit en viktig del av kommunikationen om företagets image. Skyddstaket har varit stängt med dörrar, men enligt byggnadsritningarna har det inte funnits några dörrar i byggskedet och sådana finns inte heller nu när detaljplanen utarbetas. Byggnadens historia är förknippad med osäkerhet vad gäller byggnadens ursprungliga användningsändamål och byggplats, men den är en viktig stödbyggnad på industriområdet.



Skyddsbezeichnung sr-7

Fasaddelar längs huvudgatan (Dynamovägen) byggnaden GG

Har ritats av Annikki Nurminen
Kulturhistorisk betydelse

De långa fasaderna längs huvudgatorna, Strömbergs parkväg och Dynamovägen, är viktiga med tanke på områdets karaktär. De är element som avgränsar gaturummet. Parken utanför byggnaderna, i synnerhet de ståtliga gamla tallarna, är ett centralt landskapsmässigt element.

Fasaden mot huvudgatan på GG- byggnaden skyddas i detaljplaneändringen, i avvikelse från den gällande planen, som representerar för högklassigt byggande i betong: den räfflade betongen som påminner om träribbor är kännetecknande för byggnaden. Betongmuren framför den skyddade fasaden på

GG-byggnaden fortsätter traditionen av murkonstruktioner i området, som påbörjades av Aalto och Haldin.

Den nya distributionstransformatorsfabrikens (GG)



3.1.5 Naturmiljö

Landskapsstruktur

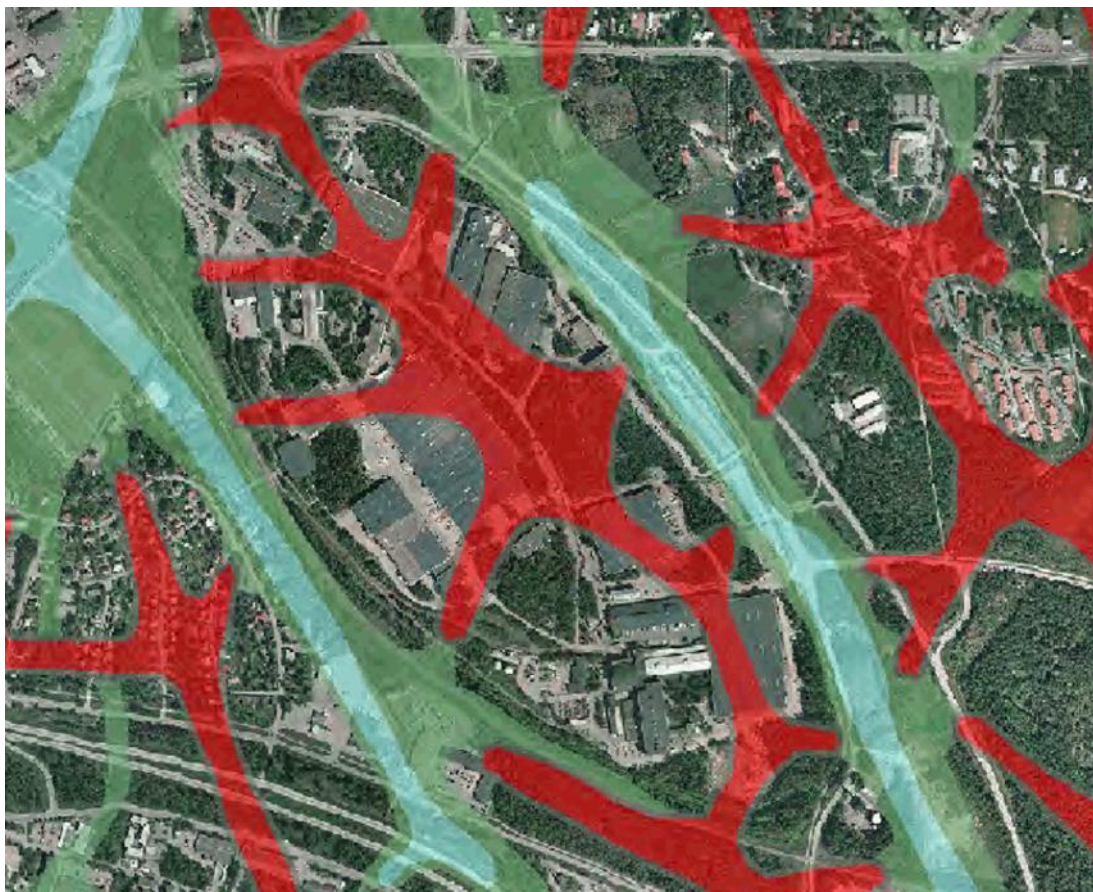
I storlandskapet finns planområdet på Sunnanvik-Bobäck moränås, som är belägen i nord-sydlig riktning mellan två dalområden, Gamla Vasa och Sandviken-Bobäck. Området genomskärs av en vattendelare och dalzon som går i nordvästlig-sydostlig riktning och vetter mot vattenansamlingsområden.

Företagsparken ligger i stadens skala på en hög plats på en backe sett till havsytan, vilket är beskrivande för namnet Rompanmäki som invånarna använder om området i talspråk. Områdets högsta punkt ligger i områdets mellersta del i centrumskogen, där denna punkt stiger över 20 meter sett till havsytan.

Avrinningsområden

Områdets landskapsstruktur är ställvis splittrad till följd av byggandet, men vattendelare och våtmarker kan fortfarande urskiljas. Företagsparken genomskärs av en vattendelare som ligger högre än omgivningen. Den leder dagvattnet som uppstår på området i två riktningar: väster om vattendelaren rinner dagvattnet till huvuddiket i närheten av järnvägen och på den östra sidan mot Strömbergsgatan.

På området finns inga avrinningsvattenbassänger och inte heller några andra våtmarker som avsevärt skulle fördröja dagvattnet. En mindre våtmark som skulle lämpa sig som dagvattenbassäng finns i parken norr om Kopparporten. Därtill finns det några öppna diken i olika delar av området.



Strömberg Parks och närområdenas landskapsstruktur. På bilden anges vattendelare med rött, vattenansamlingsområden med blått och dalar med grönt.

Jordmån

Nedan finns en karta över jordmånerna på planområdet och de närliggande områdena. Företagsparken har avgränsats med röd streckad linje. Planområdet är till stor del beläget på en moränås som sträcker sig från nordväst till sydost i riktning med inlandsisens strömning, vilket är karakteristiskt för Vasas kustområde. På detaljplaneområdet består jordmånerna huvudsakligen av sandmorän (det gulbruna området). På området finns det ställvis bergmark (det röda området), där ytjordskiktet ovanpå berget är en meter högt som mest. Det finns små ytor med berghäll i exempelvis den norra delen av centrumskogen. Dalsänkan i områdets nordvästliga del längs järnvägen består av låglänt lermark (det blåa området).

Vad gäller bebyggbarhet är grundläggningsförhållandena huvudsakligen bra på området. Urberget finns endera på ytan eller huvudsakligen på mindre än 1,5 meters djup och jordmånerna är till största delen morän. I områdets nordvästra del längs järnvägen finns lermark och öppna diken och byggförhållandena är därför sämre där jämfört med de övriga delarna av området. De gynnsammaste platserna för byggande finns i sluttningarna, där byggnaderna i Alvar Aaltos detaljplan från 1945 har placerats.



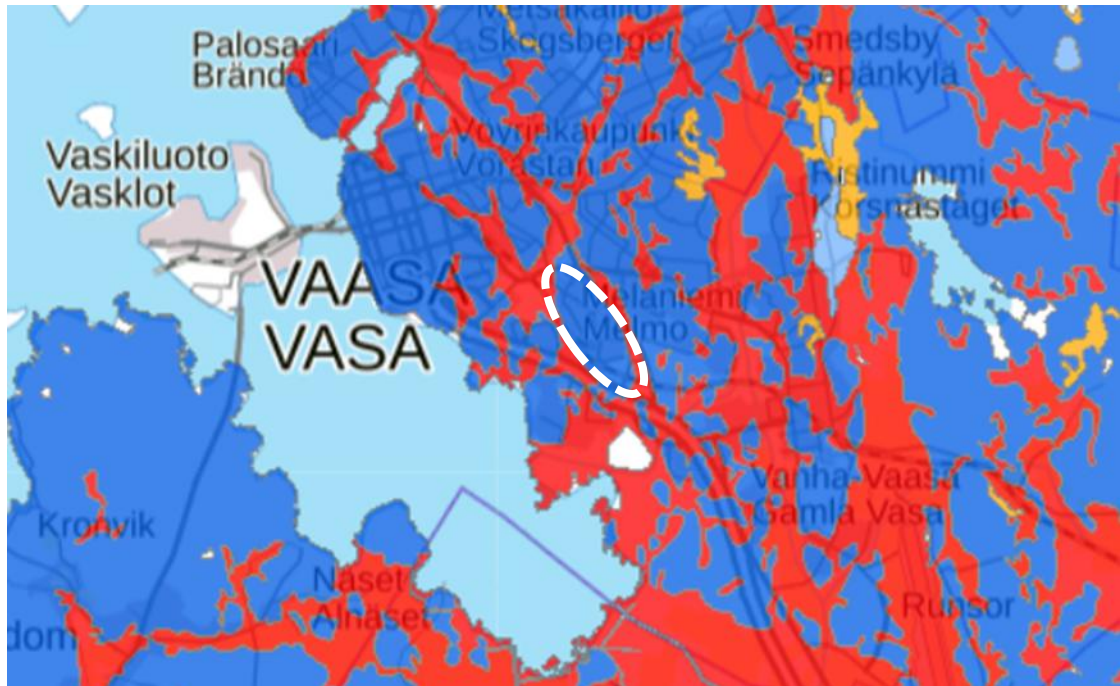
Jordmånskarta över Strömberg Park och närområdena (GTK).

Sura sulfatjordar

Med sura sulfatjordar avses svavelhaltiga sediment, organiska material (såsom torv eller gyttja) samt morän som till följd av att sulfider frigörs frigör skadliga mängder sura och metallrika lakvatten och orsakar som värst att fiskar och mikroorganismer dör i vattendrag. Sura sulfatjordar är vanligen gyttjehaltiga och finkorniga jordarter. Grovkorniga jordarter med låg sulfidhalt, såsom morän och sand, kan på grund av deras dåliga buffertförmåga emellertid också orsaka surhet då de oxideras.

Geologiska forskningscentralen (GTK) upprätthåller en dataprodukt i kartformat över sulfatjordar, i vilken sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar beskrivs regionalt. Kartorna bygger på fältundersökningar, resultat av laboratorieanalyser och bland annat på tolkning av aerogeofysiskt material och jordmånskarter.

Enligt datamodellen är sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar väldigt liten inom en stor del av detaljplaneområdet (blå färg). Sura sulfatjordar kan emellertid förekomma i områdets norra delar och på lerslätterna kring den lilla skog som i detaljplanen anvisas som område för närrekreation (röd färg). Detaljplanen gör det möjligt att placera nybyggnader på de ställen i terrängen där sura sulfatjordar kan förekomma. Därför ingår det i planbestämmelserna en allmän bestämmelse om att förekomsten av sura sulfatjordar bör utredas innan byggandet inleds. Byggnade möjliggörs på de aktuella lerhaltiga ställena på stadsbildsmässiga och funktionella grunder, eftersom nybyggnader skulle komplettera den delen av området som ligger närmare staden och placeras vid en trafikmässig knutpunkt.



GTK:s karta över sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar. Planområdet har märkts ut med vit prickstreckad linje.

Växtlighet

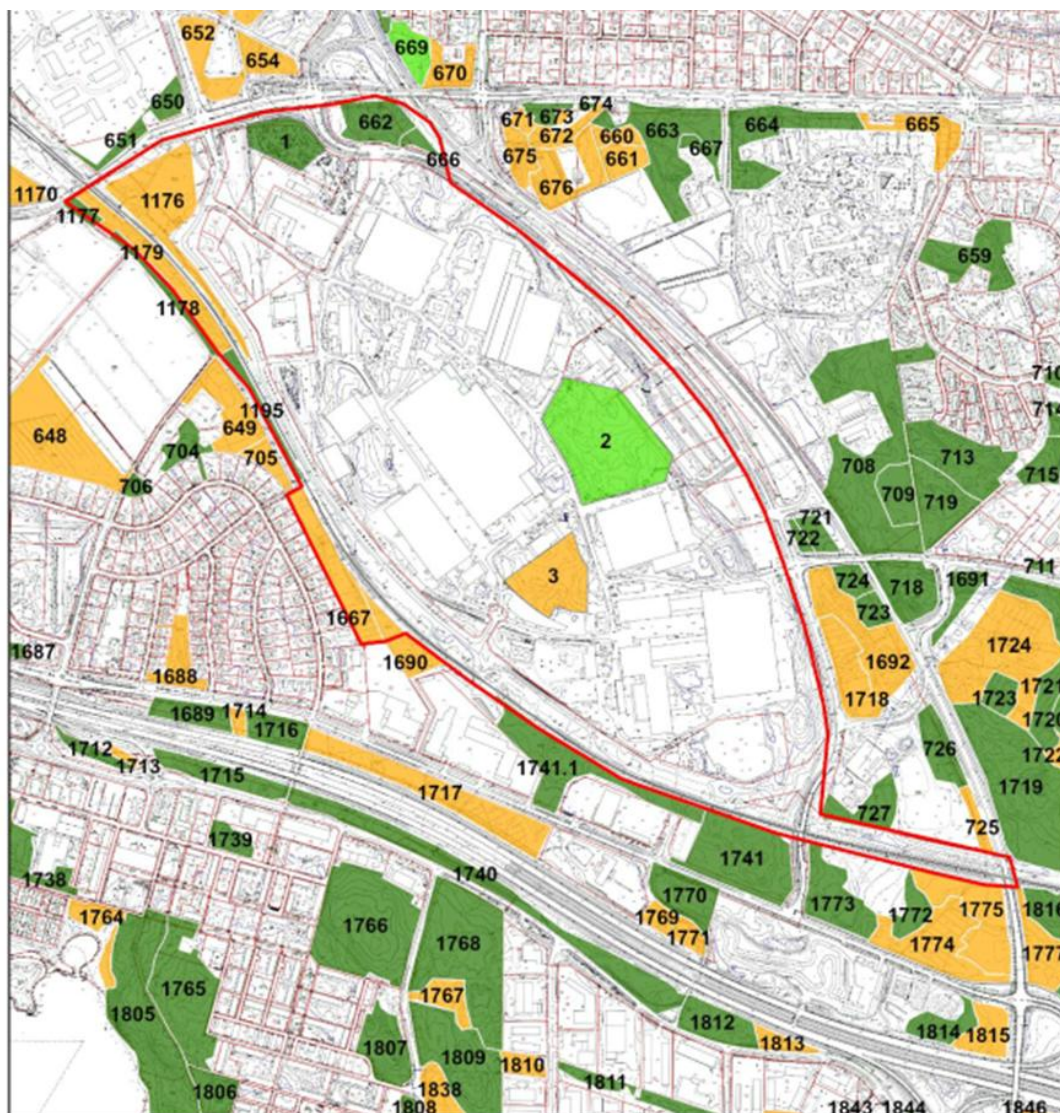
Strömberg Park är en skogig företagspark, cirka 40 procent av dess yta består av skog. Skogsområdena och de mer skötta parkområdena strukturerar företagsområdet och är utmärkande för det. De bevarade skogsområdena beskriver samtidigt hur hållbar Alvar Aaltos detaljplan från 1940-talet har varit, då man har lyckats och velat bevara den gamla växtligheten under årtionden av byggande. Bakom bevarandet av skogsområdena, exempelvis centrumskogen, ligger eventuellt även berghällarna i den mellersta delen av området och att delar av området är steniga, vilket inverkar på grundläggningsförhållandena och priset på byggandet. Den bevarade skogen är ett särdrag för området liksom även den flerskiktade arkitekturen.

Skogarna på området är huvudsakligen gamla. Yngre trädbestånd, delvis sly, finns längs spårområdet och Strömbergsgatan. Skogsområdena är varierande till skogstypen: tämligen torr moskog på de högre belägna ställena i terrängen och lundaktig moskog och frisk moskog på de mer låglänta ställena. Det dominerande trädslaget i största delen av skogsområdena är tall, men på de med tanke på tillväxtförhållandena mest frodiga ställena är trädarterna lövträdsdominerade och björken det dominerande trädslaget. Typiskt för skogsområdena är det stora antalet växtarter i skogens olika skikt.

Företagsparken har byggts upp så att det lämnats flera olika stora skogsområden mellan byggnaderna. En del av skogsplättarna har skötts parklikt, varvid den naturliga undervegetationen har belagts med gräsmatta. Ställvis har skogsområdena lämnats utanför skötselåtgärderna, varvid de har utvecklats naturenligen. Läget i en gammal industrimiljö syns genom att växtligheten finns nära byggnaderna: växtligheten har i årtionden haft tid att breda ut sig runt byggnaderna, vilket betonar områdets naturnära framtoning.




Gårdsområdena och ingångarna till byggnaderna är huvudsakligen skötta och belagda med gräsmatta och det har planterats ädelträd för att framhäva ingångarna. Lastningsgårdarna och parkeringsområdena är asfalterade planer och de har inte strukturerats just alls med hjälp av

växtlighet. Gammalt trädbestånd har dock bevarats, eller så har nya träd planterats för att rama in parkeringsområdena.



 Avgränsning av utredningsområdet

Växtplatstyp och bestandsnummer

-  Frisk mo, motsvarande myr och blåbärstypens torvmo
-  Torr frisk mo, motsvarande myr och lingontypens torvmo
-  Lundartad mo, motsvarande myr och örtartad torvmo



Vasa stad, planläggningen 2022

Ståndortsklasserna i skogsmarkerna på detaljplaneområdet och dess närmaste omgivning.

I företagsparken finns två större enhetliga skogsområden: den så kallade centrumskogen norr om Strömbergs parkväg och skogsområdet söder om samma parkväg. Skogsområdena i fråga avviker från varandra till tillväxtförhållandena och således även i fråga om växtlighetstyperna. Centrumskogen ligger på ett sett till havsytan högre bergområde som delvis består av berghällar. Skogen är till växttypen torr moskog, där det i de mest karga delarna växer fullvuxna tallar och i de till tillväxtförhållandena mer frodiga delarna exempelvis björk och asp. Särskilt i

centralskogens mellersta delar finns både murkna stående träd och döda liggande träd bevarade. I hörnet av parkvägen och från den avgränsade körvägen som leder söder om MM-byggnaden finns det i centrumskogen ett trädfattigare ställe där det i stället för skogsvegetation finns gräsmatta. Skogsområdet söder om Strömbergs parkväg ligger sett till centrumskogen lägre i terrängen i en svacka och dess jordmån består huvudsakligen av morän. Området är till växtplatstypen lövträdsdominerad lundartad mo, där det dominerande trädslaget är björk.



Tallskog i LP-byggnadens sydvästra hörn vid Strömbergs parkväg.

De enskilda träden som växer nära byggnaderna är landskapsmässigt värdefulla som en del av stadsbilden. Dessa träd är huvudsakligen ståtliga tallar som har haft utrymme och ljus att växa och få breda kronor. Exempel på enskilt växande träd som är viktiga landskapsmässigt sett är tallarna bredvid BB- och VL-byggnaderna (bilder nedan).



Landskapsmässigt viktiga tallar på VL- och BB-byggnadernas gårdsområden.



De landskapsmässigt viktiga tallarna är en central del av gaturummet på Strömlinjen.

De gamla tallarna är en central del av gaturummet såväl vid huvudgatan som vid de rutter som förgrenar sig från den. Exempelvis vid Strömlinjen tjänar tallarna även en funktionell roll i och med att de bildar ett element som avgränsar gångbanan och centrallagrets (TK) gård.



Centrumskogens glesare del sett till trädbeståndet längs infarten till MM-byggnaden.

Utöver enskilda, landskapsmässigt viktiga träd är det för området karakteristiska trädbeståndet som växer nära byggnaderna en central del av utsikten när man tittar ut inifrån byggnaderna. Ett exempel på detta är tallarna som bevarats på området mellan KT-byggnaden och

Strömbergs parkväg. De bildar något av landskapsmålningar bakom de stora fönstren på byggnaderna.

På den låglänta växtplatsen längs järnvägen växer både äldre blandskog och sly. Vid den låglänta punkten i terrängen växer i synnerhet gran, björk och asp. Samma trädslag växer även på andra sidan spårområdet norr om bostadsområdet Högbacken. I riktning med spåret rinner några öppna diken, där dagvattnet samlas.

Parken som avgränsas till området mellan Kopparporten, Roparnäsvägen och spårområdet består av lundartad moskog, vars trädbestånd är lövträdsdominerat och björken det dominerande trädslaget. Genom parken rinner ett öppet dike.

Djurarter

Naturinventering av hela planområdet 2020

Planområdets naturmiljö kartlades terrängperioden 2020 i fråga om växtlighet, direktivarter och fågelbestånd. Under terrängbesök 2023 och 2024 har det säkerställts om det förekommer flygekorrar på området, eftersom tidigare uppgifter visat att arten finns där.

På basis av kartläggningar terrängperioden 2020 påträffades på området inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer.

Strävan var att på utredningsområdet hitta i synnerhet fågelarter i bilaga I till EU:s fågeldirektiv och i den finländska klassificeringen av hotade arter. Vilka fåglar som häckar på området utreddes med atlasmetoden, där resultatet ger häckningssäkerhetsindexet för de fågelarter som observerats på området. På området observerades totalt 42 fågelarter och för 34 av dessa arter tydde häckningssäkerhetsindexet på häckning. Antalet arter på området är i Vasas förhållanden större än vanligt och bestod av fågelarter som trivs i byggda kulturmiljöer respektive barr- och blandskogar. Under terrängperioden 2020 påträffades på området inga häckande arter i bilaga I till EU:s fågeldirektiv. På området observerades dock arter enligt den nationella klassificeringen av hotade arter, exempelvis hussvala (EN) och ladusvala (VU), sparv (EN), grönfink (EN) och sädesärta (NT).

För området finns tidigare uppgifter om förekomsten av flygekorrar till förfogande. Flygekorrekartläggningarna genomfördes med en metod som grundar sig på spår och spillningar. Vid kartläggningarna våren 2020 gjordes spillningsfynd (över 100 spillningskulor) i närheten av Strömbergsgatan och järnvägen som tyder på två platser där flygekorren förökar sig och rastar. I områdets östra del hittades glest utspridda spillningar på flera platser, men inte något tydligt boträd. Förmodligen använder arten skogsområdena i områdets östra del för att förflytta sig från en livsmiljö till en annan, eftersom de områden där arten identifierats förekomma ligger utanför företagsparken, exempelvis vid Blåbärslandet.

Fladdermuskartläggningen gjordes med hjälp av ruttkartläggningsmetoden och två Audio-Mothljuddetektorer placerades ut i området i slutet av sommaren 2020. Vid ruttkartläggningarna observerades sju fladdermöss som alla var nordiska fladdermöss som jagar i området. Med ultraljudsdetektorn längre österut gjordes inga fladdermusobservationer och med detektorn längre västerut observerades en nordisk fladdermus. Med arealen i beaktande observerades få fladdermöss på området. Färre än tio fladdermusobservationer tyder på att det inte finns någon föröknings- och rastplats i enlighet med naturvårdslagen på området. På grund av områdets gamla byggnadsbestånd och skogsrikedom bör inomhusutrymmena i byggnaderna dock kontrolleras för eventuella daggömmor för fladdermöss om det rivs byggnader på området.

Fladdermöss använder möjligtvis byggnaderna på området som sina daggömmor. Enligt naturkartläggningen kan även svalor häcka i byggnaderna. Byggnader som planeras att rivas på området bör kontrolleras med tanke på förekomsten av de aktuella arternas bon. Kalla byggnader kan fungera som daggömmor för fladdermöss och byggnader med grundvärme även som platser där fladdermöss övervintrar. Alla fladdermusarter är strikt skyddade enligt bilaga IV a till naturdirektivet. De platser där dessa arter förökar sig och rastar får inte förstöras eller försämrats. Bon för hotade och fridlysta svalor betraktas som permanenta häckningsplatser, eftersom vissa arter återanvänder sina bon år efter år. Därför är det förbjudet att förstöra bon även utanför häckningssäsongen. Under häckningssäsongen är alla fågelarter fridlysta, vilket innebär att byggnader inte får rivas under denna tid, även om svalor inte häckar i den byggnad som ska rivas. Innan en byggnad rivs ska det säkerställas att där inte finns platser där fladdermöss eller svalor förökar sig eller rastar. Avlägsnande av dessa arters häckningsplatser i en byggnad i samband med att byggnaden rivs kräver ett av NTM-centralen beviljat undantagstillstånd beträffande bestämmelserna om artskydd i enlighet med villkoren i 83 § i naturvårdslagen (9/2023).

Det gjordes en kartläggning av åkergrödor 2020 på våren då arten samlas på lekplatserna. Kartläggningen går ut på att man går runt till vattendragen och räknar eventuella hanar som ger ifrån sig ljud. Åkergrödan använder dammar, våtmarker samt havs- och sjövikar som lekplatser. I den norra delen av utredningsområdet finns det ett våtmarksområde, men där observerades inga åkergrödor.

På basis av terrängobservationerna bedömdes att det inom utredningsområdet inte förekommer några andra däggdjurs- eller kräldjursarter som är upptagna i bilaga IV (a) till Europeiska unionens habitatdirektiv.

Flygekorrekartläggningar 2023 och 2024

Med tanke på förekomsten av flygekorror förstärker kartläggningarna 2023 och 2024 bilden av att arten finns i området. Sett till terrängperioden 2020 gjordes det våren 2023 en observation av spillningar på en ny plats, då man i den nordvästra delen av området hittade enskilda spillningskulor och ett risbo och en holk som flygekorren eventuellt använder. Det mindre skogsområdet är gynnsamt för arten med tanke på ålders- och artstrukturen.



Boplatser som flygekorren eventuellt använder; en hålaspa och en öppning i fasad.

Ekologiska korridorer



På bilden visas de ekologiska korridorerna på planeringsområdet och i dess närmiljö.

Kärnområdena i naturen binds samman av ekologiska korridorer, längs vilka olika djurarter tar sig från ett område till ett annat. Med ekologiska korridorer avses rutter som växtlighet, exempelvis trädrader, ger skydd åt och som går från ett mer omfattande grönområde till ett annat. Den mest kritiska arten med tanke på korridorerna på planeringsområdet är flygekorren som förekommer både på området och de kringliggande närområdena. För en art som tar sig fram genom glidflykt är höjden på trädbeståndet en kritisk faktor. I företagsparken har de enhetliga skogsområdena splittrats till följd av byggandet och de skogbevuxna korridorerna mellan dem är svaga. Dessa korridorer är ofta smala trädzoner invid gatorna och det är viktigt att bevara dem för att garantera möjligheterna att ta sig fram för arten som har ett relativt utbrett område som sitt habitat. Att bevara exempelvis den trädbevuxna zonen i riktning med spårområdet och vid behov komplettera den med trädplanteringar stöder att arten fortsatt skyddas. Bevarandet av den trädbevuxna korridoren bredvid spårområdet gör det också möjligt för flygekorren att ta sig till de på den södra sidan belägna områdena där den förekommer.

3.1.6 Kommunala infrastrukturnätverk



Företagsparkens fastighetstekniska beredskap motsvarar de nuvarande markägoförhållandena och den nuvarande fastighetsbildningen. Kommunaltekniken överensstämmer med de industriella standarderna och markägaren har hand om och underhåller kommunaltekniken och energiförsörjningen på området.

Under huvudleden som går tvärs igenom området, Strömbergs parkväg, löper en underjordisk rörtunnel, en kulvert. Därifrån förgrenar sig mindre tunnlar till olika byggnader. Vid MM-byggnaden finns ingången till nödutgången som leder från kulverten upp till markytan (se bilden nedan).

Tidigare var nätverken för energiförsörjning, värme, tryckluft, tele- och datakommunikation samt även vatten- och avloppsrören placerade i kulverten, men idag finns största delen av infrastrukturnätverket utanför tunneln.

Vatten- och avloppsnät

Vattenlednings- och avloppsnätet finns huvudsakligen utanför kulverten, eftersom infrastrukturen vid behov har flyttats någon annanstans.

Väster om maskinfabriken (NN-byggnaden) i områdets norra del löper huvudavloppsröret som belastar tre tomter.

Fjärrvärme

På området finns ett fjärrvärmenät som till största delen ägs av markägaren och till vilket alla byggnader har anslutits. Problemet med nätverket ligger däri att en del av dragningarna löper genom byggnader.

I företagsparken i områdets södra del har Vasa Elektriskas fjärrvärmeenhet ett distributions-/faktureringsställe som markägaren använder för att distribuera el till området. Distributionen av fjärrvärme har planerats så att den betjänar den nuvarande fastighetsmassan.

Elnät

Vasa Elektriska har tre distributionsställen för el i företagsparken. Genom dessa distribuerar markägaren el till området.

Data- och telekommunikation

Det löper data- och telekablar både i rörtunneln och på andra håll på området. I rörtunneln finns även privata kablar som ägs av olika telebolag. Om placeringen av dessa har överenskommit separat med markägaren.

Tryckluft

Tryckluftsroren löper huvudsakligen i rörtunneln.

3.1.7 Trafik

Biltrafik

Anslutning till stadens gatunät

Företagsparken ligger i hörnet av riksvägarna 3 och 8 och därmed invid goda landsomfattande trafikförbindelser. Roparnäsvägen är den huvudsakliga matarförbindelsen inom trafiknätet på området. Strömbergsgatan, som löper parallellt med riksväg 8, fungerar som matargata för trafiken från Förbindelsevägen till området och riksväg 3 som matargata för parallellvägen, Strandlandsvägen.

Strömberg Park ansluter sig till gatunätet utanför området genom nio fordonanslutningar. Infartsanslutningarna till området har fått namn efter respektive port och namnen används fortfarande även om flera portbyggnader har försvunnit under årens lopp. De så kallade Koppporten, Norra porten, Huvudporten och Transformatorporten betjänar motortrafiken. Vargvägens port betjänar moped-, cykel- och fotgängartrafiken från Högbacken och Mellanvägens port motsvarande trafik från Melmo. Utöver fyra infartsanslutningar som fått sina namn efter portbyggnaderna finns det även tre anslutningar från Strömbergsgatan till det område som idag används som en stor parkeringsplan. Från Östra Bangatan norr om spårområdet finns idag två anslutningar till företagsparken, söder om både TK-byggnaden och KK-byggnaden. Resten av Östra Bangatan färdigställs senare. Där har det planerats en tomtanslutning till tomten i företagsparkens södra del.



Gatuvy vid Östra Bangatans anslutning söder om KK-byggnaden. Högspänningslaboratoriets bågformade fasad kan urskiljas i ändan av Strömbergs parkväg som förgrenar sig från anslutningen. På högra sidan av vägen står VO-byggnaden. På vänstra sidan finns ett nyss anlagt parkeringsområde.

Från Koppporten finns en trafikljusstyrd anslutning direkt till Roparnäsvägen. Vid Transformatorporten går Dynamovägen ihop med Melmovägen. Från Strömbergsgatan finns anslutningar till Förbindelsevägen, Roparnäsvägen och Strandlandsvägen. Efter att Östra Bangatan har anlagts bildar den en ringväg som förenar Roparnäsvägen med Strömbergsgatan.

Rutten för tunga specialtransporter genom Vasa stad löper längs Strömbergs parkväg och Dynamovägen, vilket gör att specialtransporter utanför företagsparken belastar trafiknätet på området.

Interna förbindelser inom området

Eftersom T-tomten är så stor har det skapats ett internt förbindelsenät för området. Det omfattar följande leder: Strömbergs parkväg, Dynamovägen, Strömlinjen, Formarevägen, Apparatgränd, Elberg och Elvägen. Utöver de namngivna körbanorna finns det på området även förbindelser som saknar namn och som leder direkt till byggnadernas gårdar.

Tvärs genom området löper Strömbergs parkväg, och Dynamovägen utgör en förlängning av den. Tillsammans bildar dessa en tydlig huvudgata på området. Längs huvudgatan på området kör även lokaltrafikens bussar. Därtill finns det ett antal anslutningar för både motortrafik och cykel- och fotgängartrafik från byggnadernas gårdar till huvudleden.

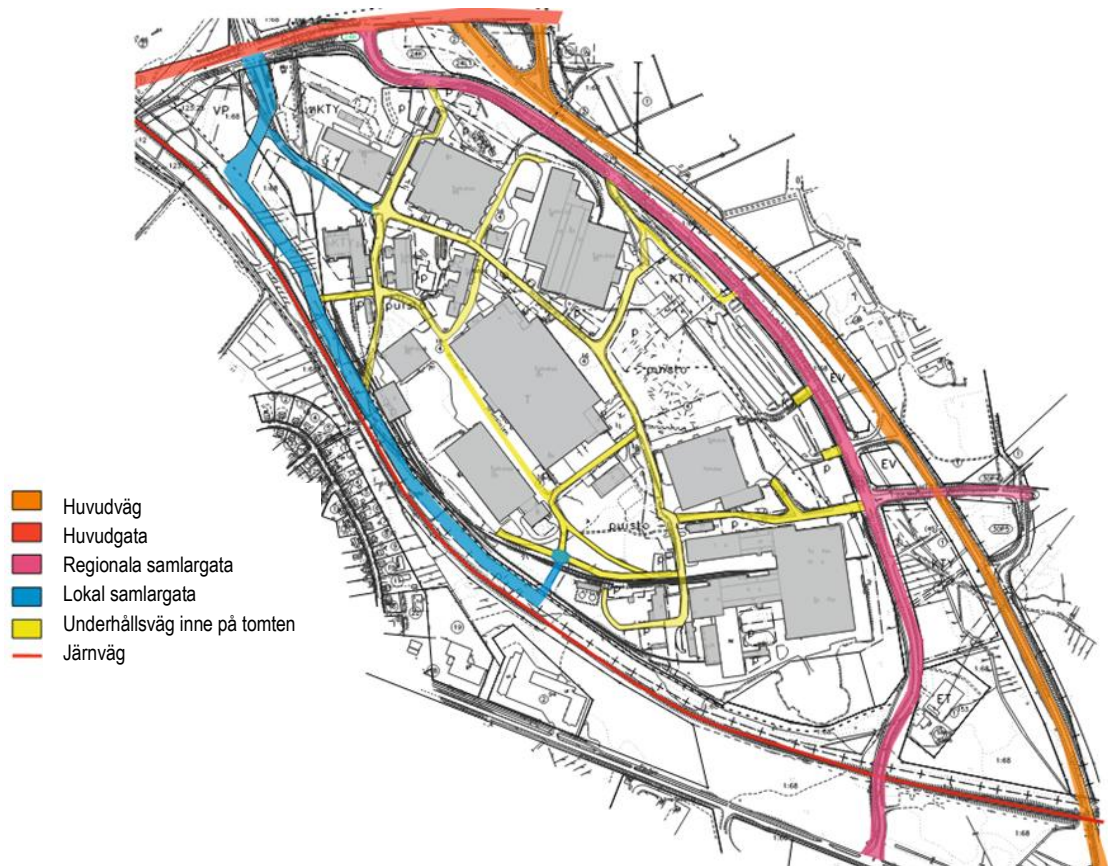


Strömbergs parkväg mot norr. Till höger syns lastningsområdet vid GG-byggnaden och till vänster TST-byggnaden.

Företagsparkens interna vägnät kompletteras av Strömlinjen och Elvägen som bildar en ringväg från och till Strömbergs parkväg runt KT-byggnaden. Strömlinjen, som ansluter till KT-byggnadens och de närliggande byggnadernas gårdar, används förutom som körbana även för lastning, lossning och lagring av gods. Därför kör både tung trafik och truckar längs de olika avsnitten av Strömlinjen.

På området gäller den allmänna hastighetsbegränsningen på 40 km/h. Vägnätet är utsatt för hårt slitage, eftersom den tunga trafiken på området av service- och produktionsmässiga skäl är omfattande. Därtill kör även specialtransporter genom området så gott som dagligen. Tung trafik kör till och från produktionsanläggningarnas lastningsgårdar. Lastningsområdena har förbättrats under de senaste åren genom att bygga lastbryggor och lägga till lastningsdörrar i byggnadernas fasader.

Extra trafik genom området har identifierats som problematisk inom det nuvarande trafiknätet. Trafiken i fråga kör mellan de östra stadsdelarna och centrumet då folk försöker undvika de trafikljusstyrda anslutningarna på Roparnäsvägen.



Trafiknätet på detaljplaneområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger inom kollektivtrafikzonen i stadsstrukturen. Då detaljplaneändringen utarbetas betjänas området av två lokaltrafiklinjer som kör genom området: linje 4 som kör mellan Gerby och flygstationen samt linje 44 som kör mellan flygstationen och Salutorget. Bussrutten går längs Strömbergs parkväg och Dynamovägen, och det finns sammanlagt sju hållplatser på området. På Strömberggatan finns hållplatser för linje 9 som kör mellan Gerby och flygstationen. Nära korsningen mellan Östra Bangatan och Roparnäsvägen finns hållplatser för linjerna 1 och 2 som kör mellan Aspås och Västervik respektive Gamla Vasa och Västervik.

Trots att företagsparken betjänas av flera lokaltrafiklinjer finns det bara få fortsatta förbindelser till olika stadsdelar från området och dessutom är körtiden lång, vilket är problematiskt.

Spårtrafik

Strömberg Park byggdes i tiden invid en riksomfattande järnvägsförbindelse. Två järnvägsstickspår för godstransporter har lett till området, närmare bestämt till centrallagret (TK) och maskinfabriken (NN) och Transformatorfabriken (FF). Stickspåren ska avlägsnas, eftersom de hamnar under Östra Bangatans sträckning.

Gång- och cykeltrafik

Huvudcykellederna löper bredvid körbanan i riktning med Strömberggatan, Strömbergs parkväg och det avsnitt av Östra Bangatan som redan har anlagts. Det finns flera anslutningar till

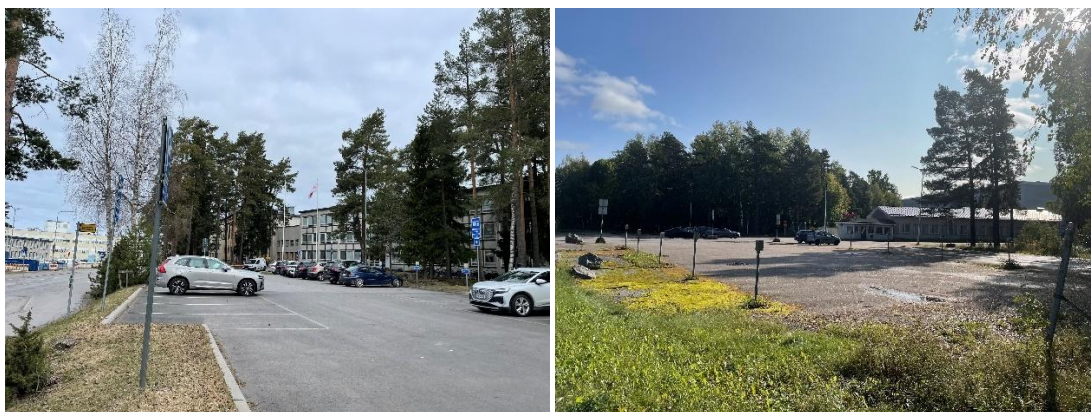
företagsparken från de omgivande gatorna: på fyra ställen på Strömbergsgatan, både väster och öster från Roparnäsvägen samt via plankorsningen över järnvägen från Högbacken i söder.

På Strömbergsgatan och Östra Bangatan finns en smal grönzon som skiljer körbanan från gång- och cykelvägen. På Strömbergs parkväg ligger gång- och cykelvägen fast vid körbanan men byggs upphöjd med en kantsten.

Parkering

Tidigare har fordonen huvudsakligen parkerats på de stora parkeringsområdena vid Strömbergsgatan. För att förkorta gångavstånden har man så småningom sökt allt flera parkeringsplatser i närheten av byggnaderna.

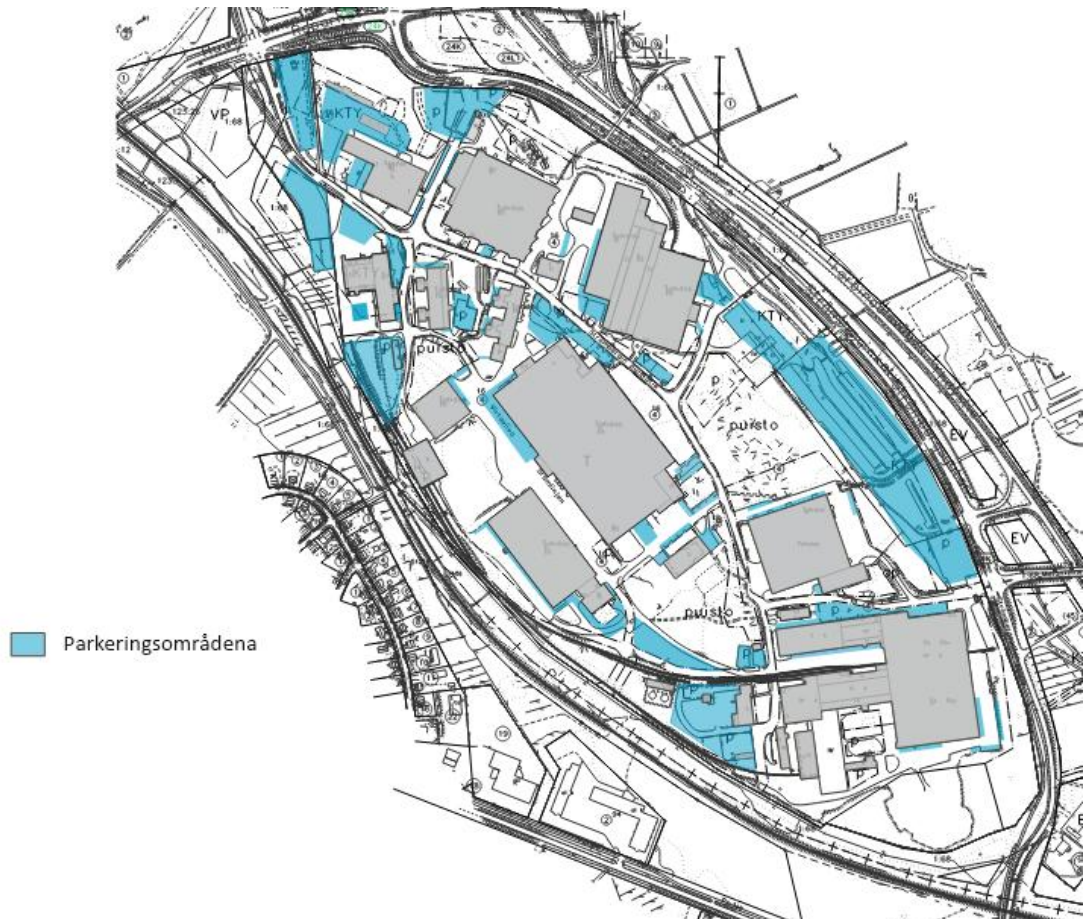
Idag är parkeringsområdena på området antingen små och ligger i närheten av ingångarna till byggnaderna eller stora och ligger relativt långt från byggnaderna. De största parkeringsområdena finns vid Strömbergsgatan, i närheten av korsningen mellan Strömbergs parkväg och Kopparporten samt i norra ändan av Formarevägen.



Exempel på olika stora parkeringsområden i företagsparken. Parkeringsområdet för några tiotals bilar söder om MM-byggnaden och det fältliknande parkeringsområdet för drygt hundra bilar vid TSK-byggnaden. Bådaddera avgränsas av trädbeståndet, vilket är karakteristiskt för området.

I och med att området bildar en stor tomt har det varit möjligt att tillämpa bilplatsbestämmelserna på hela tomten. Med planändringen ändras tomtindelningen på området och den stora T-tomten delas in i flera mindre. Då ska bilplatsbestämmelserna enligt detaljplanen uppfyllas separat på respektive tomt, vilket innebär att det på några av tomterna behövs betydligt flera bilplatser. Eftersom antalet bilplatser fastställs utifrån antalet kvadratmeter våningsyta i respektive byggnad, är behovet av bilplatser avsevärt för de större byggnadernas del. På de i förhållande till byggnadens storlek mindre tomterna, såsom den för MM-byggnaden, blir detta en utmaning.

Parkeringsplatserna på området har inte inventerats desto närmare och därför är deras exakta antal inte känt. För att möjliggöra en flexibel användning av parkeringsplatserna kommer en del av de nya parkeringsplatserna att placeras på LPA-områdena (kvartersområden för bilplatser), eftersom platserna på dessa områden i parkeringsberäkningen i detaljplanen kan inkluderas på olika tomter.



De nuvarande parkeringsområdena inom detaljplaneområdet.

Totalantalet parkeringsplatser på området är tillräckligt med tanke på det nuvarande antalet användare. Parkeringsplatsernas användningsgrad varierar emellertid mellan de olika delarna av området. Vid Strömbergs parkväg råder det på vissa ställen brist på parkeringsplatser, medan de vidsträckta parkeringsplanerna på områdets kanter sällan används i full utsträckning. Till exempel ligger parkeringsplanerna vid Strömbergsgatan långt från de byggnader som är i användning och det är klart att de anställda försöker hitta en ledig parkeringsplats så nära den byggnad där deras enhet finns som möjligt. Dessutom är de aktuella parkeringsplanerna ställvis i dåligt skick på grund av tjälbildning.



Det finns parkeringsplatser för cyklar i anslutning till ingången vid ett flertal byggnader. På området finns flera olika typer av cykelställ och en del parkeringsplatser är dessutom täckta. Det saknas cykelställ i närheten av vissa ingångar eller så är parkeringsplatserna för få

jämfört med antalet cyklar som ska parkeras. Detta leder till att cyklarna på vissa ställen parkeras okontrollerat.

Möjligheterna till cykelparkering varierar på området. Det finns parkeringsplatser för cyklar främst invid ingångarna till byggnaderna och parkeringen sker delvis okontrollerat. Det finns inte cykelställ med tak i närheten av alla byggnader och ofta saknas det till och med cykelställ i anslutning till ingångarna. Ett undantag utgör de massiva cykeltak i natursten och trä mellan BB- och RR-byggnaderna som ritats av Alvar Aalto.

3.1.8 Markägoförhållanden

Tomterna på detaljplaneområdet är i privat ägo. De flesta tomterna ägs av ABB. Kiinteistö Oy Aadamus äger tomt nr 905-24-156-8. Gatuområdena och parken ägs av Vasa stad och järnvägsområdet av finska staten.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, utredningar och beslut som gäller detaljplaneområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av det system för planering av områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som styr planläggningen. Statsrådet beslutade om nya riksomfattande mål för områdesanvändningen 14.12.2017. Med beslutet ersatte statsrådet det beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen som det fattade 2000 och justerade 2008. Utgångspunkten för målen är att minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt att förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Ett centralt mål är att anpassa sig till klimatförändringen och extrema väderfenomen.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

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

Med denna detaljplaneändring stöds uppnåendet av följande mål:

- **Hållbara färd sätt** (bättre förhållanden för cykling [genom att bestämma om antalet och kvaliteten av parkeringsplatser för cyklar, möjliggöra parkering och laddning av elcyklar (gasverk), anlägga en ny cykelväg tvärs genom företagsparken samt genom att komplettera cykelnätet vid körbanorna])
- **Ett effektivt trafiksystem** (genom att planmässigt möjliggöra anläggandet av resten av Östra Bangatan och flytta tung trafik bort från huvudgatan)
- **En livskraftig natur- och kulturmiljö** (genom att ha kvar RKY-området i aktiv företagsanvändning, för då finns det ett ekonomiskt och funktionellt motiv till att underhålla det värdefulla byggnadsbeståndet, genom att bevara skogsområdena som enhetliga helheter och de trädbevuxna passagerna mellan skogsområdena).

Vasas strategi för åren 2022–2025

Stadsfullmäktige har 14.2.2022 godkänt huvudmålen i Vasa stads strategi:

- 100 000 invånare
- Att vara Finlands lyckligaste och tryggaste stad
- Att utöka antalet arbetsplatser
- Klimatneutralitet 202X

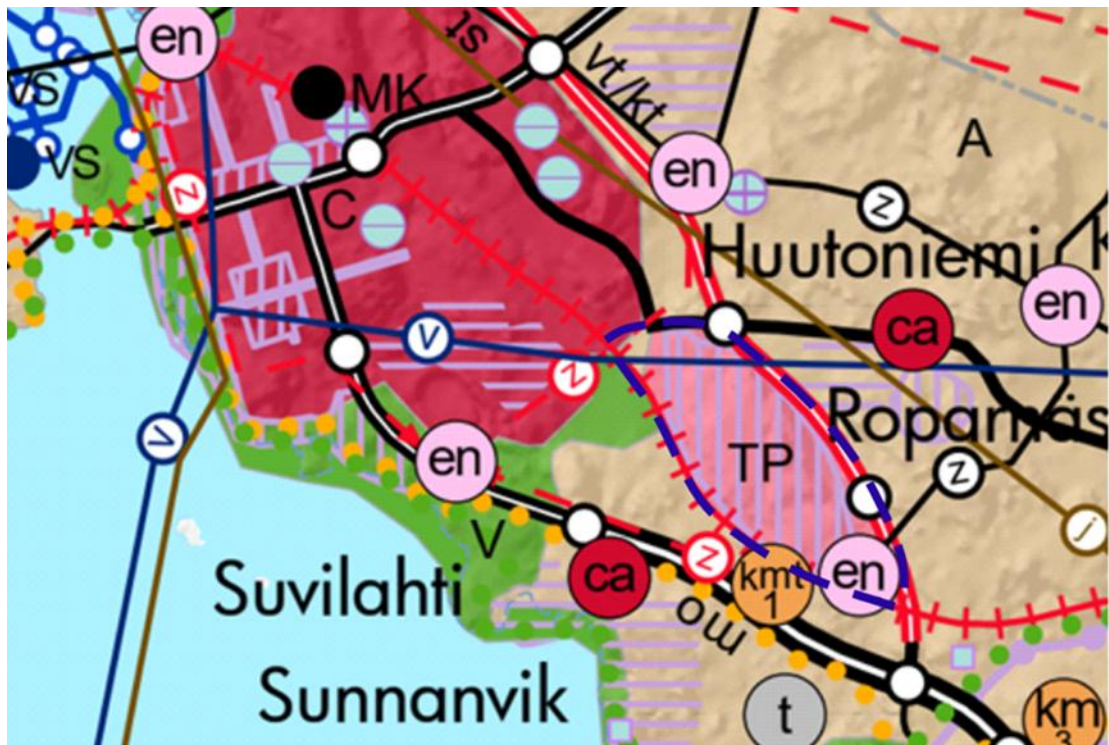
samt följande temaprogram inom ramen för vilka huvudmålen verkställs:

- Välmående och kompetenta Vasa
- Attraktiva Vasa
- Klimatneutrala Vasa
- Möjliggörare

Detaljplaneändringen för Strömbergs företagspark bidrar till uppnåendet av de utvecklingsmål som fastställs i stadens strategi genom att stödja näringslivet i staden och främja verksamhetsförutsättningarna och konkurrenskraften för företagen i företagsparken. Indirekt återspeglas stödet för näringslivet i positiv bemärkelse även i invånarnas välbefinnande och dessutom stöder till exempel samarbetet mellan företagen i företagsparken och högskolorna kompetensmålet genom utbildningsprogram och arbetspraktik.

Ändringen av detaljplanen för ett näringsområde stöder stadens strategiska mål om att utöka antalet arbetsplatser. För att målet ska kunna uppnås är det viktigt att de ändringar som detaljplaneändringen möjliggör till exempel i fråga om användningsändamål gör att obebyggda tomter bebyggs.

Landskapsplan



Området som detaljplaneändringen gäller i den gällande landskapsplanen 2040.

Landskapsplanen 2040

För detaljplaneområdet gäller Österbottens landskapsplan 2040, som vann laga kraft 11.9.2020. I landskapsplanen anvisas detaljplaneområdet som arbetsplatsområde (TP). Området har fastställts som en byggd kulturmiljö av riksintresse (lila vertikala linjer). Genom det sydöstra hörnet av området löper en kraftledning (z).

Norr om planområdet anvisas beteckningen Ny vägsträckning eller vägavsnitt som ska förbättras jämte anslutningsarrangemang och en planskild anslutning samt på södra sidan Banavsnitt som ska förbättras. Söder om området finns ett område för energiförsörjning (en) samt en utrymmesreservering för en stor enhet för utrymmeskrävande specialvaruhandel (kmt1). Området för centrumfunktioner (c) i stadens centrum gränsar till norra sidan av området. Centrumen för närservice (ca) i Roparnäs och Sunnanvik ligger cirka en kilometer från detaljplaneområdet.

Landskapsplanen 2050

Österbottens förbund har övergått till rullande planläggning, och därför beslöt landskapsstyrelsen 28.9.2020 att inleda utarbetandet av landskapsplanen 2050. Planen utarbetas så att den täcker hela landskapet och i den behandlas alla de delområden som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Delområden som främst ska uppdateras jämfört med gällande landskapsplanen 2040 är enligt landskapsstyrelsens beslut emellertid energiförsörjning och marktäkt.

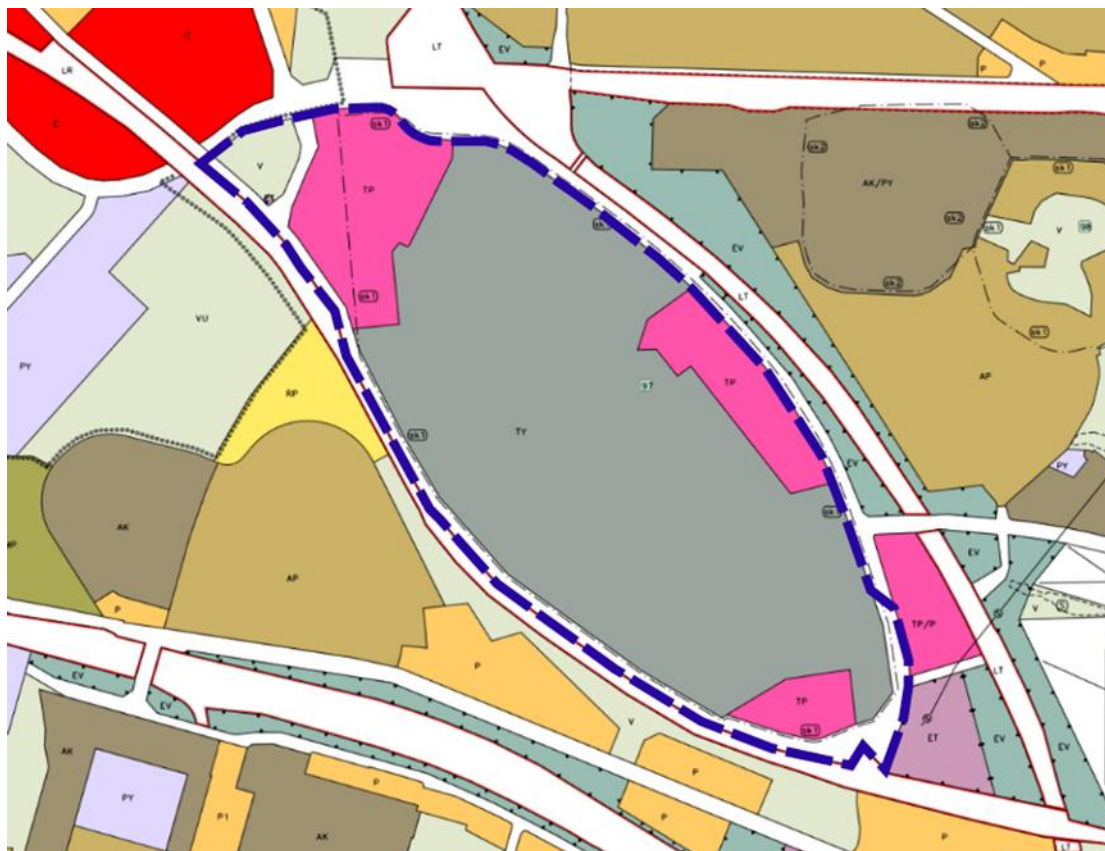
Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till landskapsplanen 2050 var framlagt 2–31.3.2022 och planutkastet 27.4–31.5.2023. Det 16.9.2024 daterade förslaget till landskapsplan 2050 hålls framlagt 23.9–25.10.2024. Österbottens förbunds landskapsfullmäktige har behandlat förslaget till landskapsplanen 2050 på nytt och godkänt Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt sammanträde 7.4.2025. I den nya landskapsplanen anvisas samma beteckningar för detaljplaneområdet som i landskapsplanen 2040.

Generalplanen 2030

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 försörjning (ET). *Området reserveras för anläggningar och konstruktioner för samhällsteknisk försörjning.*



Området som detaljplaneändringen gäller i generalplanen.

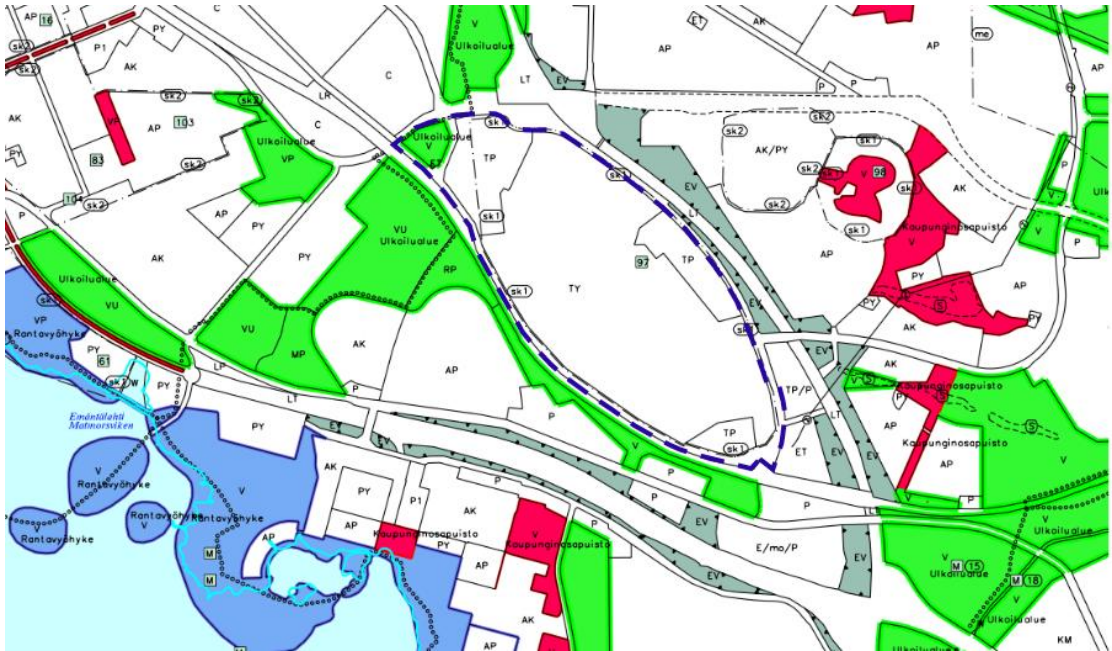
Största delen av området anges med beteckningen sk-1 som ett med tanke på kulturmiljön nationellt värdefullt område. För området gäller följande bestämmelse: *Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet 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 miljöötgärder och ett rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen sökas.* Företagsparken har anvisats som skyddsobjekt med nummer 97 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 beskrivs området med namnet ABB Strömbergs fabriksområde.

Grönområdesstrukturen i anslutning till generalplanen 2030

I Vasas grönområdesstruktur anvisas parken i norra delen av detaljplaneområdet som friluftsområde (grönt). Den gränsar till området mellan Roparnäsvägen, Kopparporten och järnvägen.

Skogsremsan bredvid järnvägen utanför detaljplaneområdet anvisas likaså som friluftsområde. Den ingår i ett mera vidsträckt nätverk av friluftsområden.

ak1102 Strömbergs företagspark
Detaljplanebeskrivning, 29.9.2025



Utdrag ur kartan över grönområdesstrukturen i anslutning till Vasa generalplan 2030.

Skyddsbeslut

Strömbergs företagspark ingår i den byggda kulturmiljön av riksintresse "Strömbergs industri- och bostadsområde". 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

Inom planeringsområdet gäller delar av tre olika detaljplaner:

Ak885 från 2005

- Hela företagsparken, parken i norra delen, spårområdet, EV-området och ett avsnitt av Strömbergsgatan.

Ak1095 från 2019

- Ett avsnitt av Östra Bangatan.

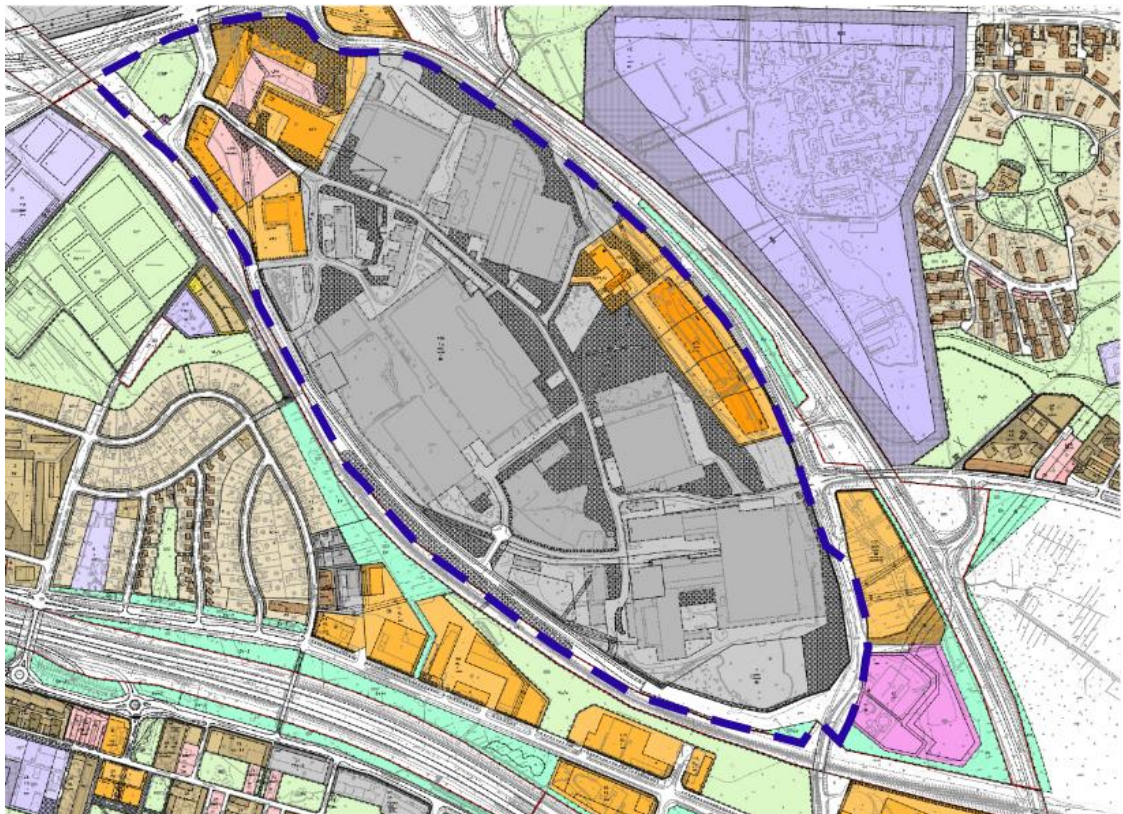
Ak1097 från 2020

- Tomt nr 10 vid Strömbergsgatan.

ak885

Huvudsakligen gäller på detaljplaneområdet detaljplan nr 885, som vann laga kraft 11.4.2005. Där anvisas det följande användningsändamål för området:

- Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). *Där får inte placeras sådana anläggningar som orsakar lukt eller andra luftföroreningar i omgivningen eller som medför en bullernivå som överskrider 55 dB vid gränsen till ett kvartersområde som reserveras 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 nivån +2m.*
- Kvartersområde för bilplatser genom vilket körförbindelse får ordnas till angränsande tomter (LPA)
- Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning på vilket en transformatorstation på högst 30 m² får byggas (ET-1)
- Park (VP)



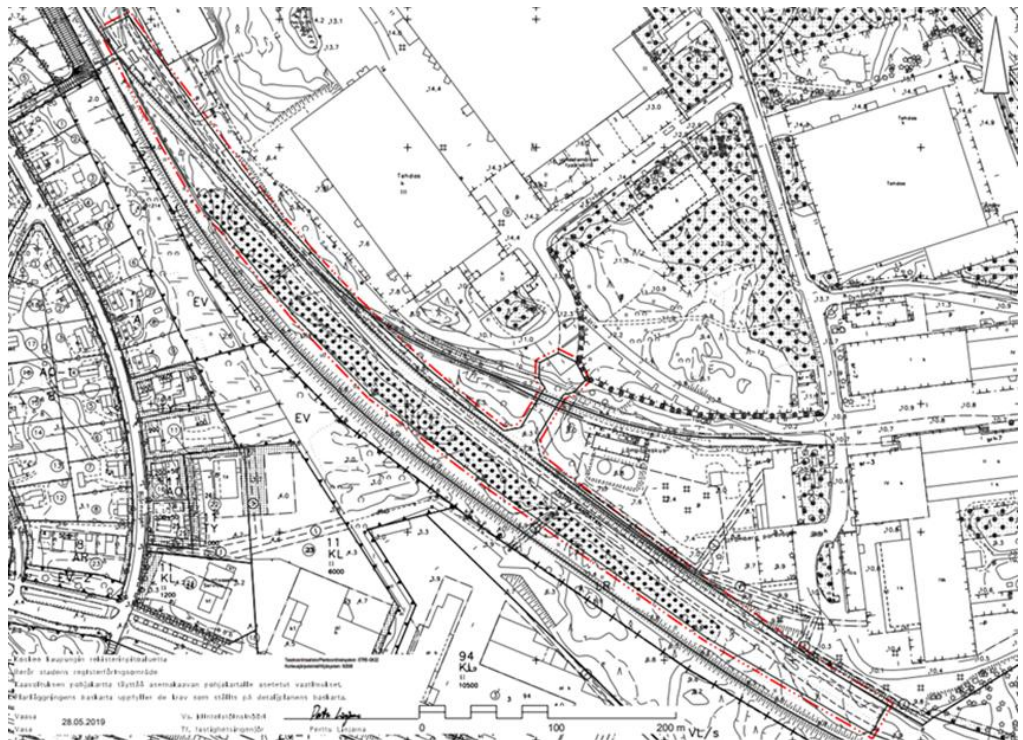
Området som detaljplaneändringen gäller i detaljplanesammanställningen.

Den stora T-tomten skyddas med s-beteckningen *område där miljön bevaras*. För tomten gäller följande bestämmelse: *Området är ett betydande kulturhistoriskt objekt, där särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, planteringarna och områdets övriga delar bör bevaras. Vid tillbyggnad och reparationer bör särskild uppmärksamhet fästas vid att åtgärderna inte leder till att objektets kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga värden förstörs. Museimyndigheterna ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan beslut om tillståndet meddelas.*

Flera av byggnaderna skyddas i detaljplanen. Sex av byggnaderna på området anvisas med objektsskyddsbeteckningen *sr-3 Byggnad som ska skyddas. En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas*. 13 byggnader anvisas med objektsskyddsbeteckningen *sr-9 En med tanke på områdets historia eller karaktär viktig byggnad*. Fasaden på tre byggnader anvisas med *sr-7 Del av fasad som ska skyddas*. Med beteckningen *sr-10 Konstruktion som ska bevaras (stengärdesgård e.d.)* skyddas de cykelställ med tak som ritats av Alvar Aalto samt stenmurarna mellan BB- och RR-byggnaderna. På KTY- och LPA-tomtarna i områdets norra del samt på T-tomten finns gott om trädbestånd som skyddas i detaljplanen med följande bestämmelser: *trädrad som ska bevaras, träd som ska skyddas och del av område där trädbeståndet ska bevaras*. Förutom till att bevara styrs det i detaljplanen också till att plantera nya träd på området med följande bestämmelse: *del av område där det ska planteras träd respektive en trädrad*. I parken i norra delen av området anvisas *en med tanke på landskapsstrukturen viktig våtmark (w-1)*. Våtmarken omfattas av följande bestämmelse: *Växtligheten på området ska värnas. På området ska anvisas ett vattenmotiv som stöder de naturliga fuktighetsförhållandena på området*.

KTY-tomtarna enligt detaljplanen i norra delen av området och vid Strömbergsgatan har inte genomförts.

ak1095



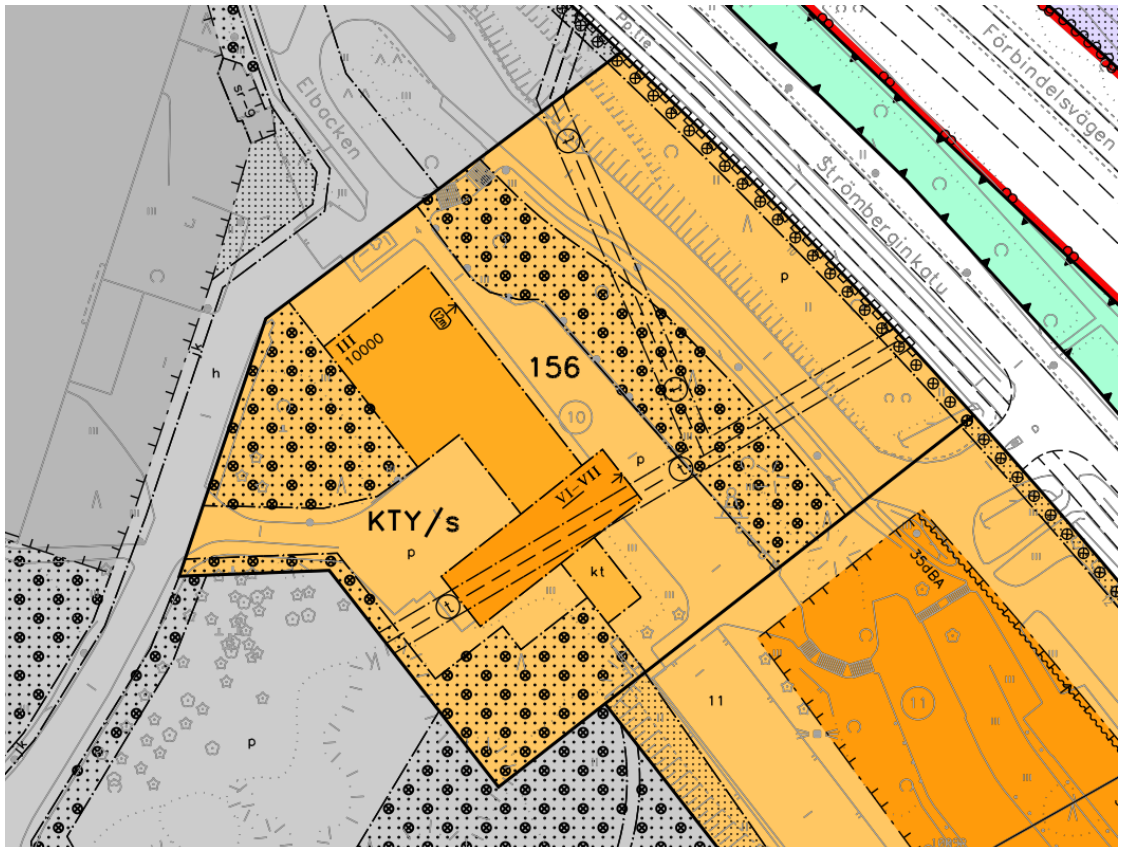
Utdrag ur detaljplan ak1095 som gäller på Östra Bangatan.

En del av Östra Bangatan, som avgränsar företagsparkens södra kant, ligger inom området för en nyare detaljplan, ak1095. Detaljplan nr 1095 vann laga kraft 19.11.2019. I planen har sträckningen av Östra Bangatan ändrats på grund av att det på området har hittats en plats där flygekorren förökar sig och rastar. Till följd av detta har en del av kvartersområdet omvandlats till gatuområde. Genom att omvandla en del av kvartersområdet till gatuområde har man åstadkommit en anslutning och en infartsgata från Östra Bangatan till företagsparken.

Inom området för trädbestånd som ska bevaras gäller följande bestämmelse: *På området har konstaterats platser enligt 49 § i naturvårdslagen där flygekorren förökar sig och rastar. Därför ska trädbeståndet bevaras och skötas så att dessa platser och det trädbestånd som skyddar dem bevaras.*

Vad gäller Östra Bangatan ändras i den detaljplaneändring som utarbetas just nu gatuområdets gränser jämfört med den gällande detaljplanen i och med att gatuområdet kring infartsgatan till företagsparken breddas och rätas ut som en förlängning av Elvägen.

ak1097



Utdrag ur plankartan ak1097.

För tomten på Elbacken 4 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. Efter att detaljplaneändringen för Elbacken har vunnit laga kraft har det i den lilla skogen norr om centralkontoret gjorts ett flertal observationer av flygekorre. Därför anvisas skogen som en plats där arten förökar sig och rastar i planändringen.

Stadens markpolitiska program

Vasa stadsfullmäktige godkände ett nytt markpolitiskt program för staden 9.12.2019.

Byggnadsordning

Vasa stads byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2019. Då detaljplaneändringen utarbetas pågår också en uppdatering av byggnadsordningen.

Byggförbud

Området är inte belagt med byggförbud.

Baskarta

Baskartan över planeringsområdet har justerats och godkänts 11.4.2024. Den uppfyller kraven på detaljplanens baskarta.

Tomtindelning

På området gäller följande tomtindelning:

- 905 2324, godkändes 16.6.2004

Ledningsservitut

Uppgifter om kablar och ledningar på området har begärts av Vasa Vatten, Vasa Elektriskas Fjärrvärme, Vasa Elnät, Johtotieto Oy, Suomen Erillisverkot, JNT och Elisa.

Det finns mycket underjordisk infrastruktur på området. Då den gällande detaljplanen utarbetades var infrastrukturnätverken annorlunda än idag. Det har också gjorts ändringar i nätverken. I och med att det genom detaljplaneändringen anvisas en ny tomtindelning för området, behöver även infrastrukturen ändras.

I den gällande detaljplanen belastas tomterna av följande servitut:

- På tomterna 905-24-156-1, -2 och -3 har Vasa Vatten bestående rätt att placera och använda avloppsledningar på ett sex meter brett område.
- På tomterna 905-24-156-7 och -8 finns ett servitut för telefon-, el- och vattenledningar. Servitutsområdet är tio meter brett.
- På tomt 905-24-156-10 finns ett servitut för en högspänningsledning och en datakabel.
- På den stora tomten 905-24-156-9 finns ett flertal servitut (vatten-, telefon-, el- och värmeledningar samt en högspänningsledning och en datakabel).

Markanvändningsavtal

Det ingås ett markanvändningsavtal mellan staden och den privata markägaren. I avtalet kommer man överens om i vilken utsträckning markägaren deltar i kostnaderna för samhällsbyggnad.

4. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

Detaljplaneändringen inleddes på initiativ av den största markägaren på planeringsområdet. Planeringsprocessen inleddes genom stadsmiljönämndens beslut i samband med att Planläggningsöversikten för år 2023 godkändes 30.11.2022. Detaljplaneprocessen anhängiggjordes när planläggningsdirektören 31.5.2023 fattade beslut om att programmet för deltagande och bedömning ska läggas fram.

Önskemålen gällande markanvändning från den som ansöker om planändring, den andra privata markägaren samt staden anges i denna detaljplanebeskrivning. Markanvändningsavtalet mellan staden, den privata markägaren och ledningsverken godkänns av stadsstyrelsen i samband med godkännandebehandlingen av detaljplaneändringen.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Vilka som är intressenter och vilka möjligheter de har att påverka framgång av programmet för deltagande och bedömning (PDB).

Intressenter i detaljplanearbetet är:

- Ägare och arrendatorer av planområdet och grannfastigheterna samt alla som bor där
- Övriga användare av planområdet
- Stadens sakkunnigmyndigheter:

Planläggningen, Fastighetssektorn, Kommuntekniken, Byggnadstillsynen, Miljösektorn, Idrottsservicen, Vasa Vatten.

- Övriga myndigheter och samarbetsparter:

NTM-centralen i Södra Österbotten, Regionförvaltningsverket, Österbottens förbund, polisinspektionen i Österbotten, Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheten, Vasa Elnät Ab, Vaasan Voima Oy, Suomen Turvallisuusverkko Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj.

4.2.2 Deltagande och växelverkansförfaranden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 8–22.6.2023. Information om framläggandet av planen lämnades i enlighet med Planläggningens gällande praxis.

HÖRANDE I BEREDNINGSSKEDET:

Planutkastet har varit framlagt 17.12.2024–16.1.2025. Under tiden för framläggandet ordnades ett diskussionsmöte som var avsett för ledningen för de företag som har verksamhet i företagsparken. I diskussionsmötet deltog hyresgäster i byggnaderna på området och ABB:s enheters chefer, totalt ca 40 personer.

OFFENTLIGT FRAMLÄGGANDE:

Planförslaget har varit framlagt 10.6–1.8.2025. Information om framläggandet av planen lämnades i enlighet med Planläggningens gällande praxis.

4.2.3 Myndighetssamarbete

Planläggningsarbetet görs i samarbete med representanter för de olika intressentgrupperna. Första myndighetssamrådet i anslutning till detaljplaneändringen hölls 13.4.2023. Representerade vid samrådet var stadens Planläggning, Museiverket, Österbottens landskapsmuseum, NTM-centralen, Trafikledsverket och Österbottens förbund. Myndigheternas ställningstaganden i korthet:

Museiverket: Det finns inga sådana byggnader på området som skyddas i lag och därför är Österbottens museum ansvarsmuseet i fråga om planändringen. Därmed ska utlåtanden begäras av landskapsmuseet.

Österbottens landskapsmuseum: Det hur den nya tomtindelningen påverkar kulturmiljön på området väcker oro. Hittills har området haft en enda ägare och miljön har använts på ett enhetligt sätt. Det finns knappast några staket i de inre delarna av området. Hur kan byggandet och användningen styras så i fortsättningen att områdets enhetliga totalkaraktär består? Ett av styrverktygen kunde vara bygganvisningar. De byggnadsinventeringar som gjordes i början av årtusendet är förtjänstfulla men behöver uppdateras. Skyddsbebyggelser får strykas endast av vägande skäl.

NTM-centralen: Värdena för en kulturmiljö av riksintresse och även flygekorrarnas levnadsförhållanden bör beaktas i planen. Det gäller att granska om det är skäl att samtidigt också utarbeta en underjordisk detaljplan. Byggnadsbranden som inträffade på området våren 2023 visar att det också är en säkerhetsfråga att industriområden är rymliga. Skyddsfrågor torde inte ha ändrats så mycket jämfört med tidpunkten då den föregående detaljplanen utarbetades. Planen ska beredas noggrant på grund av skyddsfrågorna och eftersom områdets karaktär ändras.

Trafikledsverket: Planeringen av en bättre järnvägsförbindelse mellan Seinäjoki och Vasa pågår och målet är att planen godkänns under 2023. Eventuella ändringar i järnvägsområdets avgränsningar bör behandlas med Trafikledsverket så att järnvägsplanen och detaljplanen motsvarar varandra. Ansvarig för landsvägstransporteras del är NTM-centralen i Södra Österbotten.

Observera: Det ökade utrymmesbehovet till följd av att hastigheten på sträckan mellan Seinäjoki och Vasa höjs uppdateras i detaljplanerna som en planändring som täcker alla banavsnitt som ska breddas. Därför ingår spårområdet söder om Strömberg Park inte i företagsparkens detaljplaneområde efter utkastskedet.

Österbottens förbund: Landskapsplanen 2050 bereds just nu och målet är en lagakraftvunnen plan i slutet av 2024. Kulturmiljön på området ska behandlas som en helhet som täcker både naturliga och byggda delar. Vad gäller flygekorrar bör ekologiska korridorer och förbindelsebehov som sträcker sig utanför detaljplaneområdet beaktas. Det bör undersökas om det på området kan utnyttjas förnybara energilösningar. Eftersom planeringsområdet består av ett stort arbetsplatsområde bör särskild uppmärksamhet fästas vid att området kan nås med kollektivtrafik och med cykel.

4.3 Mål för detaljplaneändringen

4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet och mål som uppkommit under planläggningsprocessen

Målet för detaljplaneändringen är att uppdatera detaljplanen för området, omvärdera trafik- och parkeringsarrangemangen samt att fastställa byggnadsskyddets och det kompletterande byggandets omfattning.

Tomtindelningen som föreslagits i detaljplanen, där den stora T-tomten delas in i flera mindre tomter, förutsätter att ansvaret för att underhålla gatuområden överförs till staden. Då måste infrastrukturen enligt de industriella standarderna på området kommunaliseras. Det förhandlas om kostnaderna för åtgärden under åren 2024–25.

ABB:s mål

- Området bevaras som arbetsplatsområde.
- Den gällande detaljplanen utarbetades i en situation där området öppnades för allmänheten och där man från den stora tomten styckade av de delar på områdets kanter som bäst lämpade sig som separata tomter. Nu bereds det ett skede där även resten av de tomter som ska överlåtas till utomstående aktörer styckas av från ABB:s tomt.
- En ny kvarters- och tomtindelning som möjliggör att den stora T-tomten delas in i flera mindre för olika aktörer att äga och hyra.
- Beteckningarna för tomternas användningsändamål fastställs på nytt. Det har inte uppförts kontorsbyggnader på området på två decennier och därmed behöver användningsändamålet för dessa tomter granskas.
- Avsikten är att åstadkomma flera ändamålsenliga lokaler som motsvarar efterfrågan på området. Under de senaste åren har det funnits en stor efterfrågan på mångsidiga produktionslokaler där lager, logistik och lätt produktion kan placeras.
- Strömbergs parkväg, som löper tvärs genom företagsparken, och Dynamovägen omvandlas till gator som staden ansvarar för. Därtill borde en del av Strömlinjen och Elvägen anvisas som gator och ansvaret för att underhålla dem överförs till staden.
- Flyttning av rutten för specialtransporter från Strömbergs parkväg till Östra Bangatan för att lugna ner trafiken inom det interna gatunätet på området.
- Placering av parkeringsområdena så att de i fortsättningen ligger centralt i närheten av ingångarna till byggnaderna.
- Det önskas att byggnadsskyddsbezeichnung stryks för några av byggnaderna. Detta motiveras med att byggnaderna i fråga är i dåligt skick och står oanvända samt med önskemålet om att ersätta byggnaderna med nybyggnader som möjliggör andra användningsändamål.

Kiinteistö Oy Aadamus mål

- Tomtens gränser flyttas så att parkeringsområdet i hörnet av Strömlinjen och Strömbergs parkväg finns på TK-byggnadens tomt, eftersom parkeringsområdet i fråga används av dem som arbetar i byggnaden och av deras gäster. Dessutom är målet att bygga ut tomten så att parkerings- och lastytor på norra sidan av TK-huset får plats på tomten.
- Byggrätten för centrallagret justeras så att den motsvarar det nuvarande läget, vilket möjliggör att byggnaden kan bevaras.
- Undersök möjligheterna till ytterligare byggnation på tomten.

Stadens mål

- Det anvisas ingen bostadsproduktion på området för Strömberg Park.
- Med plan undersöker utrymmeskrävande handel på området, däremot inte centruminriktad fackhandel, stora detaljhandelsenheter eller dagligvaruhandel.
- För strukturering av markanvändningen på området ska frågor som gäller följande delområden avgöras: 1. ny fastighetsbildning som möjliggör nya tomter, 2. relationen mellan byggd miljö och naturmiljö, 3. trafikförbindelserna inom området och förbindelserna till stadens gatunät, 4. hur parkeringen ska struktureras.

- Området delas in i flera tomter och då ska det finnas fungerande och trygga gatuförbindelser till alla tomter.
- Det säkerställs att kommunaltekniken, energiförsörjningen och datakommunikationen fungerar då infrastrukturen ändras så som den nya tomtindelningen kräver.
- Den underjordiska infrastrukturen placeras huvudsakligen på gatuområdet men beaktas vid behov också som servitutsområden på kvartersområdena.
- Dagvatten behandlas tomtspecifikt för att vattnet inte ska belasta de intilliggande tomterna.
- En ny förbindelse till stadens gatunät (Östra Bangatan)
- Trygga och trivsamma rutter för gång- och cykeltrafiken (till exempel till personalmatsalen)
- En ny cykelväg som löper tvärs genom företagsparken och kopplar ihop stadsdelarna kring parken
- Cykelparkeringen koncentreras till cykeltaken i närheten av ingångarna till byggnaderna. Användning av de befintliga stödbyggnaderna som cykelgarage möjliggörs (inkl. gasverk).
- Antalet parkeringsplatser dimensioneras så att parkeringsområdesreserveringarna räcker till för att tillgodogöra parkeringsbehovet efter att byggnaderna enligt den byggrätt som anvisas för området har uppförts.
- I planen anvisas minimiantalet parkeringsplatser.
- För parkeringen anvisas parkeringsområden som används av flera olika tomter (LPA-områden) samt mindre parkeringsområden i närheten av byggnaderna på tomterna.
- Målet är att för ruten för specialtransporter, som idag löper genom området, hitta en alternativ sträckning på Östra Bangatan. Beslutet om var rutterna för specialtransporter ska löpa fattas av NMT-centralen i Birkaland.
- Skyddsbezeichnungarna bedöms. Byggnadsbeståndet värderas av en värderingsgrupp och skyddsbestämmelserna fastställs efter värderingen.
- För att den helhet som bildas av naturen och den byggda miljö som värderats som en byggd kulturmiljö av riksintresse ska kunna bestå, är utgångspunkten för planeringen att områdets enhetliga karaktär bevaras.
- Parkområdena strukturerar omgivningen och ger området karaktär. Gammalt trädbestånd, i synnerhet stora träd, bevaras i så stor utsträckning som möjligt.
- Befintligt och nytt trädbestånd tas till vara vid anläggningen av parkeringsområdena.
- Direktivarten på och kring området beaktas genom att det med planbeteckningar och planbestämmelser styrs till att bevara trädbeståndet.

4.3.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 8–22.6.2023. Det lämnades in 11 förhandsutlåtanden och en åsikt om programmet. Nedan följer ett sammandrag av de förhandsutlåtanden och den åsikt som lämnades in om programmet för deltagande och bedömning med Planläggningens bemötanden:

NTM-centralen: Utlåtandet är indelat i följande teman i enlighet med myndighetens avdelningar/ansvarsområden:

Trafik

I utlåtandet påpekas att ruten för specialtransporter genom företagsparken bör beaktas vid planeringen. Därtill ska man i samband med detaljplaneändringen bedöma detaljplanens

eventuella konsekvenser för trafiken inom det omgivande nätverket av landsvägar samt beakta den pågående planeringen beträffande Förbindelsevägen. Vägplanen för Förbindelsevägen mellan riksväg 3 och Smedsbyvägen väntar just nu på godkännande.

Översvämningsskydd

Nordvästra delen av detaljplaneområdet är låglänt och ligger enligt översvämningsskartläggningarna inom ett område för havsöversvämningar. Mellan området och havet finns en pumpstation och ett flertal vägområden och därför anser NTM-centralen att området förmodligen inte blir översvämmad av havsvatten. I nordöstra delen av detaljplaneområdet finns ett nyttområde för dikningssammanslutningen Pitkänlahden ym. maiden kuivatus. Dikningssammanslutningen har rätt att även i fortsättningen underhålla dikena.

Naturskydd

Platserna där flygekorren, som förekommer på området, förökar sig och rastar samt de ekologiska korridorerna mellan kärnområdena bör beaktas vid planeringen.

Kulturmiljö och byggnadsskydd

Byggnadsinventeringen på området bör vid behov kompletteras till den delen den gäller det nyare byggnadsbeståndet. Vad gäller eventuellt kompletterande byggande bör möjligheten att bygga parkeringsutrymmen under jord undersökas för att den parkliknande stadsbilden ska kunna bevaras.

Områdesanvändning

Det bör utarbetas en dagvattenutredning. Förekomsten av eventuella sura sulfatjordar bör beaktas vid planeringen. Planmaterialet bör kompletteras till den delen det gäller Österbotens landskapsplan 2050.

Planläggningens bemötande: Vad gäller trafiknätet i företagsparken har det gjorts en utredning år 2019 samtidigt som det senast har gjorts planändringar på området (ak1095 Östra Bangatan och ak1097 Elberg 4). I samband med utredningen identifierades problematiska punkter inom det nuvarande trafiknätet och gjordes en trafikräkning i syfte att ta reda på de dåvarande trafikmängderna. Utifrån utredningen av nuläget och de ändringsbehov som då var kända gjordes det en bedömning av hur trafikflödena kommer att fördela sig över det planerade nya trafiknätet. Tyngdpunkten i utredningen har legat i att utreda nuläget för företagsparkens interna trafiknät och att bedöma vilka konsekvenser de kommande ändringarna kommer att innebära. Prognosen för hur trafikmängderna kommer att fördela sig över det nya gatunätet visar via vilka anslutningar trafikflödena övergår till gatunätet utanför området. Vid behov ska det utredas vilka konsekvenser detaljplanen eventuellt har för trafiken inom nätverket av landsvägar kring området.

Körbanans bredd på huvudrutten genom området, Strömbergs parkväg och Dynamovägen, möjliggör de tunga transporter som idag färdas längs rutten för specialtransporter. I detaljplanen anvisas huvudrutten som gatuområde och vid planering av dess dimensionering beaktas utrymmesbehovet för tung trafik. Målet är att flytta rutten för specialtransporter till ringvägen som går i en cirkel runt området efter att Östra Bangatan har blivit färdig. Planändringen gör det möjligt att flytta rutten för specialtransporter, men beslutet om flyttning fattas mellan staden och NTM-centralen i Birkaland.

Eftersom dikena är av stor betydelse för hantering av dagvatten styrs det med planbestämmelserna till att bevara de öppna dikena på olika håll på området. Planändringen hindrar inte att

dikningssammanslutningen fortsätter underhålla dikena inom sitt nyttoområde i nordöstra delen av området.

NTM-centralen har fattat beslut om platsen där flygekorren förökar sig och rastar nära spårområdet i planeringsområdets västra del. Skogen i fråga och de platser där arten förmodligen förökar sig och rastar och som identifierats utifrån de artkartläggningar som staden gjort samt även de för arten viktiga trädbevuxna ekologiska korridorer mellan livsmiljöerna innanför och utanför området anvisas i planen som områden där trädbeståndet ska bevaras.

Byggnadsinventeringen har uppdaterats som en del av detaljplanearbetet. Eftersom det är så dyrt att bygga under jord, är det inte sannolikt att parkering genomförs i form av underjordiska konstruktioner på området. Detaljplanen möjliggör emellertid att en del av parkeringen vid sidan om parkering på marknivå också sker i parkeringshus. På samma sätt som med underjordisk parkering är strävan med parkering i flera våningar att skogarna bevaras som en del av områdets karaktär.

Som bakgrundsmaterial till planen utreds den nuvarande situationen med dagvattensystemet på området och bedöms hur det ska ändras till följd av de ändringar som detaljplaneändringen möjliggör exempelvis i fråga om mängden bebyggd yta. Det är en viktig del av utredningsarbetet att ta reda på nuläget för dagvattensystemets konstruktioner, eftersom det har varit oklart var exempelvis dagvattenrören löper.

Enligt Geologiska forskningscentralens datamodell som beskriver förekomsten av sura sulfatjordar är sannolikheten för sura sulfatjordar mycket liten på detaljplaneområdet. Det beror på jordmånen på området och att området är beläget på en hög åsrygg ovanför havet. Trots att det är osannolikt med sura sulfatjordar på detaljplaneområdet, ingår det i planbestämmelserna en allmän bestämmelse om skyldigheten att innan byggandet inleds utreda förekomsten av sura sulfatjordar och hur de ska behandlas.

Fingrid: *Fingrid har inga kraftledningar eller annan verksamhet på detaljplaneområdet och därmed inte heller något att yttra sig om angående planändringen.*

Planläggningens bemötande: *Beaktas på listan över myndigheter till vilka det skickas en utlåntandebegäran i följande hörandeskeden.*

Österbottens förbund: *Den byggda kulturmiljön av riksintresse ska beaktas som helhet vid planeringen. Planarbetet gäller ett betydande arbetsplatsområde och därför är det viktigt att fästa uppmärksamhet vid att området är tillgängligt även med cykel och kollektivtrafik. De enhetliga ekologiska förbindelser som sträcker sig utanför detaljplaneområdet bör beaktas vid planeringen i synnerhet på grund av direktivarten som förekommer på området.*

Planläggningens bemötande: *Ett viktigt mål för detaljplaneändringen är att bevara karaktären hos den enhetliga fabriksmiljön av riksintresse. Den splittring av ägarstrukturen som planändringen möjliggör kan emellertid följa med sig nya markägares önskemål om exempelvis hur gårdarna ska behandlas eller om gränsstaket på de nya tomterna. Därför styrs planeringen av byggnaderna och gårdsområdena relativt noggrant i planen. En viktig faktor i landskapet är områdets skogbevuxna karaktär som dessutom stöder områdeshelheten.*

Vid planeringen av det interna trafiknätet inom planeringsområdet och hur det ska ansluta sig till det omgivande gatunätet främjas förutsättningarna för cykling och kollektivtrafik.

Detaljplanen styr till att bevara träd på områdets kantzoner och inne i kvarteren. Trädbestånd ska bevaras som enhetliga kontinuum mellan kvarteren för att den för området karakteristiska skogbevuxna framtoningen ska kunna bevaras och det fortsatt ska vara möjligt för direktivarten att förflytta sig mellan de olika delarna av området och även utanför det. Särskilt viktigt är det att bevara den skogbevuxna ekologiska korridoren i riktning med järnvägen och därför styrs det med trädplanteringar till att stärka denna förbindelse.

Österbottens museum: Strömberg Park utgör en unik och kulturhistoriskt värdefull helhet. Byggnaderna på området har ritats av några av sin tids främsta arkitekter. Området har ursprungligen byggts upp för ett enda bolag, men i och med att produktionen har ändrats har också lokaler hyrts ut till ett flertal olika företag. Området har emellertid huvudsakligen lyckats bevara sin öppna och parkliknande karaktär, något som är viktigt att beakta också i framtiden. Man ska undvika att ingärda tomter eller i övrigt visuellt splittra området.

Det har gjorts ett flertal olika utredningar om den byggda miljön på området, men det är uppenbart att dessa behöver uppdateras. Vid uppdateringen av byggnadsinventeringen bör man även granska interiörernas värden och hur bra de har bevarats.

Planläggningens bemötande: Som bakgrundsmaterial till den föregående detaljplaneändringen gjordes två kulturmiljöutredningar i vilka man i enlighet med den rådande skyddspraxis fokuserade på det äldsta byggnadsbeståndet på området. På grund av detta och de ändringar som skett i byggnaderna under två decennier har det varit klart att byggnadsinventeringen behöver uppdateras. Byggnadsbeståndet i företagsparken har under våren och sommaren 2024 inventerats och värderats av en värderingsgrupp med representanter för staden och Österbottens museum. Avsikten med värderingen har varit att bedöma vilka byggnader, vilka delar av byggnader eller vilka byggnadshelheter som är av särskild betydelse för det värdefulla helhetsintrycket av Strömberg Park. Som bakgrund till detta beslut har arbetsgruppen fastställt respektive byggnads värden. Efter värderingen har det fastställts vilka byggnader som ska skyddas och vilka skyddsbestämmelser som behövs för detaljplaneändringens utkastskede. Diskussionen om byggnadsskyddet på området fortsätter efter framläggandet i utkastskedet då arbetsgruppen utökas med representanter för NTM-centralen. I detta sammanhang är avsikten att specificera skyddsnivån och komma med ett mera ingående skyddsförslag för planförslaget.

Österbottens räddningsverk: Företaget som är verksamt i företagsparken har en anhängig ansökan om kemikalietillstånd hos Tukes. Det ska begäras ett utlåtande om planändringen av Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES).

Planläggningens bemötande: Det skickas en utlåtandebegäran till TUKES i alla skeden av framläggandeprocessen.

Polisinrättningen i Österbotten: Inga kommentarer om planändringen.

Planläggningens bemötande: Antecknas som inkommet.

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

Planläggningens bemötande: Antecknas som inkommet.

Telia: Telia har ett flertal kablar på detaljplaneområdet. Om anläggningen av gator eller motsvarande orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om dessa minst 12 veckor före flyttningens behov. Flyttningarna sker i regel på bekostnad av den som beställer flyttningen.

Planläggningens bemötande: *Beaktas vid planeringen och informationen.*

TUKES: Verksamhetsutövaren planerar att förlägga en stor kemikalieanläggning i Hitachi Energys produktionsanläggning (i FF-byggnaden). Olycksutredningen av branden våren 2023 har visat att verksamheten i anläggningen i fråga innebär omfattande hantering och lagring av farliga kemikalier, vilket gör att det behövs ett nytt tillstånd. Verksamhetsutövaren ska lämna in en ansökan till Tukes. Anläggningen kan beviljas ett kemikaliesäkerhetstillstånd endast om detaljplanen möjliggör omfattande hantering och lagring av farliga kemikalier. Därför borde tomtbeteckningen vara T/kem eller så borde det i planbestämmelserna ingå en bestämmelse om att tomten lämpar sig för en kemikalieanläggning. Tukes bedömer förutsättningarna för anläggningen vid sin egen tillståndsbehandling, men än så länge finns det ingen information om bedömningar av olycksrisker eller vilka konsekvenser anläggningen skulle ha för området utanför företagsparken.

Planläggningens bemötande: *Planläggningen har förordat tillståndssökandens ansökan om kemikaliesäkerhetstillstånd, eftersom verksamheten enligt ansökan inte skulle hindra den markanvändning som planeras vid ändringen av detaljplanen för området.*

I april 2024 har sökanden av kemikaliesäkerhetstillståndet beslutat lämna området för Strömberg Park under år 2027.

Fastighetsägaren vill styra verksamheten på området så att den inte orsakar miljöstörningar och vill därför inte möjliggöra omfattande hantering och lagring av farliga kemikalier på området i fortsättningen. Därför möjliggörs dylik verksamhet inte med en planbeteckning eller bestämmelse i samband med planändringen.

Vasa Elnät: I utlåtandet konstateras att den kommande tomtindelningen medför behov av att göra ändringar i elnätet. På de vägområden som övergår till att förvaltas av staden ska Elnätet anlägga ett nytt nätverk av jordkablar med medelspänning från vilket det är möjligt att anlägga nya elanslutningar till området.

Därtill påminns det i utlåtandet om grunden i elmarknadslagen: det finns en elanslutning till varje fastighet. Om två intilliggande fastigheter har samma ägare, kan de ha en gemensam elanslutning. På ett allmänt område kan det endast finnas Elnätets elledningar och därför borde alla fastigheter gränsa till ett allmänt område.

Planläggningens bemötande: *Det planeras ett nytt nätverk för elinfrastruktur i samband med planändringen i samarbete mellan ledningsverket, markägaren och staden. I markanvändningsavtalet avtalas om kostnaderna och tidtabellen för ändringarna i nätverket.*

Vasa Vatten: I utlåtandet konstateras att detaljplaneområdet är väldigt utmanande med tanke på vattentjänster eftersom rörsystemen delvis löper genom byggnaderna på området. Markägaren ska på egen bekostnad kartlägga vattentjänstlinjerna, kontrollera deras skick och tillhandahålla informationen elektroniskt så att det kan fastställas vilka linjer som ska utnyttjas. I planen anvisas ett tio meter brett servitutsområde för de rörsystem som kommer att

utnyttjas. Vatten- och avloppsrör måste flyttas bort från kulverten och saneras på markägarens bekostnad. En annan möjlighet är att ABB och den nya tomtägaren eller den nya arrendatorn ingår ett ömsesidigt avtal om rören, vilket befriar Vasa Vatten från ansvaret.

Planläggningens bemötande: *Det planeras ett nytt nätverk för vatteninfrastrukturen i samband med detaljplaneändringen i samarbete mellan ledningsverket, markägaren och staden. I markanvändningsavtalet avtalas om kostnaderna och tidtabellen för ändringarna i nätverket.*

Privatperson a: En invånare inom det Högbacken påpekar att det förutom Roparnäs och Sunnanvik också ska nämnas Högbacken under punkt *Plansituation* i programmet för deltagande och bedömning. Invånaren önskar att man i planarbetet fäster uppmärksamhet vid att den kommande verksamheten i företagsparken inte förorsakar oskäligen bullerolägenheter för området utanför företagsparken. Hen nämner att ventilationsmaskinrummen är en sådan konkret detalj vid planeringen av vilken bullernivån ska beaktas.

Planläggningens bemötande: *Under rubriken Plansituation i programmet för deltagande och bedömning anges vilka planbeteckningar som anvisas för detaljplaneområdet och dess närmaste omgivning i planer på olika nivåer (landskaps-, general- och detaljplanen). I Österbottens landskapsplan 2040 anvisas som närservicecentrum (ca) endast Roparnäs och Sunnanvik, eftersom de bildar stadsdelscentrum inom sina respektive storområden och har flera tjänster än exempelvis bostadsområdena Högbacken och Melmo. Även om Högbacken inte anvisas med en separat planbeteckning i landskapsplanen och därför inte nämns i texten om plansituationen är det en viktig del av planprocessen att invånarna på området hörs. Bostadsområdet ligger ju ändå invid Strömbergs företagspark.*

I den nuvarande detaljplanen begränsas miljöolägenheterna från företagsverksamheten med planbestämmelser och det kommer att finnas en motsvarande bestämmelse också i den nya detaljplanen. I och med att företagsparken ligger nära bostadsområden styrs den verksamhetsart som möjliggörs med planen så att den så bra som möjligt passar invid denna känsliga verksamhet. Det är emellertid omöjligt att helt undanröja bullerolägenheterna från industriell verksamhet.

4.4 Redogörelse för detaljplaneutkastet

4.4.1 Planutkastet

I planutkastet anvisas KTY-tomterna invid Strömbergsgatan som kvarter för industribyggnader (TY) där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Antalet tomter minskar från fyra till ett, då tomterna, som ligger bredvid varandra, slås ihop. Byggnadsytan för tomterna invid Strömbergsgatan anvisas som omfattande i kvarterets mellersta del, vilket innebär att byggnadsmassan får utformas relativt fritt. Tomtexploateringen.

Två KTY-tomter och ett LPA-område på norra sidan av Strömbergs parkväg i den norra delen av området kring Koppasporten samt tre KTY-tomter och ett LPA-område på södra sidan av parkvägen stryks och i stället för dem anvisas två tomter för industri- och lagerbyggnader (T).

TK-byggnaden tomtens utvidgas så att kvarteret sträcker sig ända till gränsen mellan Strömbergs parkvägs och Strömlinjens gatuområden på så sätt att det parkeringsområde som kvarterets byggnad använder anges vara en del av kvarteret. Dessutom utvidgas tomtens mot

Kopparporten för att det i den delen av tomten som ligger närmast huvudgatan ska finnas tillräckligt med utrymme för ett lastningsområde samt för tung trafik.

Den stora T-tomten (nr 9) i den gällande detaljplanen delas in i flera kvarter och tomter:

- Norr om Strömbergs parkväg anvisas en tomt som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) och två tomter som kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).
- Söder om Strömbergs parkväg anvisas två tomter som kvartersområden för verksamhetsbyggander (KTY) och två tomter som kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T) samt tre tomter som kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).



Planutkastet.

Del av kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader stryks och på dessa platser anvisas fyra kvartersområden för bilplatser (LPA) på olika håll i företagsparken.

T-tomtens gränser i södra delen av området ändras så att den östra gränsen flyttas till Strömbergsgatan. Tomten får en infart från Östra Bangatan.

Byggrätten för byggnaderna anvisas i kvadratmeter våningsyta. Byggrätten för de skyddade byggnaderna anvisas i enlighet med den använda våningsytan med en noggrannhet av 50 kvadratmeter våningsyta. För de övriga byggnadernas del har byggrätten avrundats uppåt till närmaste hundra eller tusen kvadratmeter våningsyta i förhållande till den använda byggrätten alltefter byggnadens storlek. För några byggnader fastställs en större byggrätt som möjliggör en ringa tillbyggnad. Byggandets höjd styrs av den maximala höjden på byggnadens fasad i meter.

I kvarteren har markanvändningen styrts genom fastställande av de tomtdelar där det befintliga trädbeståndet ska bevaras eller de delar av området där träd ska planteras. Genom dessa beteckningar styr man det så att de platser främst vid huvudgatan på området bevaras som har en central ställning för områdets parkliknande karaktär. För kvartersområdena anvisas de delar som har reserverats för ledningar och underjordiska ledningar i enlighet med de befintliga och de framtida el-, fjärrvärme- och vattentjänstlinjerna.

Övriga områden

Skogen mellan spårområdet, Roparnäsvägen och Kopparporten anvisas som ett område för närrekreation (VL)/park (VP).

Transformatorstationen i södra hörnet av VL/VP-området anvisas som ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service (ET).

Den mindre skogen mellan spårområdet, Östra Bangatan och Strömbergsgatan anvisas som ett skyddsgrönområde (EV).

Trafikregleringar

I detaljplaneändringen ges följande parkeringsnormer som gäller kvartersområdenas bilplatser (bp) och cykelplatser (cp):

- byggnader som skyddas 1 bilplats/100 m² vy samt 1 cykelplats/100 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy samt 1 cp/50 m² vy
- industri- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy samt 1 cp/200 m² vy.

Parkering sker antingen på tomten eller i kvartersområden för bilplatser (LPA). Cykelplatsernas läge och kvalitet styrs av följande bestämmelse: *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.*

Strömbergs parkväg, Dynamovägen, en del av Strömlinjen och Elvägen anvisas som gatuområden. Även den nya cykelvägen tvärs genom området anvisas som gata.

Anslutningsförbudet anvisas för gränserna mot kvarteren Östra Bangatan, Strömbergs parkväg och Roparnäsvägen, förutom körförbindelserna.

Dimensionering

Detaljplaneändringen omfattar i utkastskedet 82 ha.

Planområdet är fördelat på olika funktioner enligt följande:

Kvartersområde för industri och lagerbyggnader (T): 31,6 ha

kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY): 28,6 ha

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY): 5,6 ha

Kvartersområde för bilplatser (LPA): 2,9 ha

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET): 0,02 ha

Skyddsgrönområde (EV): 0,2 ha

Område för närrecreation (VL): 1,4 ha

Gatuområde: 11,7 ha

Genom detaljplaneändringen anvisas byggrätt enligt följande:

För industri- och lagerbyggnader (T) totalt: 129 700 m² vy

kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY): 165 000 m² vy

För verksamhetsbyggnader (KTY) totalt: 33 700 m² vy

Kvartersområde för bilplatser (LPA) totalt: 2300 m² vy

Totalt: 331 200 m² vy

Av byggrätten på T-kvartersområden får högst 45 procent användas för affärs- och kontorsbyggande. Av byggrätten på KTY-kvartersområden får högst 45 procent användas för industri- och lagerbyggande. Hela planområdets områdesexploatering är 0,4 och kvartersområdenas exploatering är 0,47. Enligt planutkastet minskar byggrätten på planområdet med totalt 50 000 m² vy i förhållande till den gällande detaljplanen.

4.4.2 Kvartersområden

I utkastskedet anvisas i detaljplanen kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T), industri- och lagerbyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY), verksamhetsbyggnader (KTY), byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning samt bilplatser (ET). Med användningsändamålsbeteckningen TY anvisas de tomter som idag är obebyggda och även de byggnader för vilkas del planen gör det möjligt att stryka skyddsbezeichnung och ersätta byggnaderna med nybyggnader. För de befintliga produktionsbyggnaderna anvisas som användningsändamål både T och TY, alltefter byggnadens historia, nuläge och framtida målbild.

Målet för planändringen är att värna om områdets enhetliga helhetsintryck, vilket består av en riklig, huvudsakligen gammal växtlighet samt av ett relativt homogent byggnadsbestånd i fråga om både fasadfärger och fasadmaterial. Därför styrs kvalitetsnivån på den byggda miljön och naturmiljön med planbeteckningar och -bestämmelser inom samtliga kvartersområden.

För tomterna anges att delar av trädbeståndet ska bevaras, dessa är befintliga skogsdungar och mindre trädgrupper. Det trädbestånd som ska bevaras invid områdets huvudgata, Strömbergs parkväg, stöder bevarandet av områdets parkliknande karaktär. Det trädbestånd som ska bevaras på områdets yttre kanter fungerar som ett skyddsgrönområde i riktning med de omgivande trafik- och gatuområdena. Förutom det trädbestånd som ska bevaras anvisas på några punkter att nya träd bör planteras. Förutom trädbeståndet har på kvartersområdena anvisats de största parkeringsområdena för att de områden som har anvisats genom parkering ska struktureras genom växtlighet och genomföras vårdat på det sätt som anges i planbestämelsen.

Nybyggandet på samtliga kvartersområden bör anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet

så att det bildas en enhetlig gatuvy mot huvudgatan på området när det gäller byggsättet, materialen och färgsättningen. Byggnadens helhetsgestalt ska vara tydlig, blockaktig och lugn. Antalet färger på fasaden får vara högst två och huvudfärgen ska vara ljus, varm och naturnära. I likhet med färgerna får även antalet fasadmateriäl vara högst två och materialen ska ha matt yta. Material som passar ihop med det befintliga byggnadsbeståndet är tegel, puts, täckmålat trä, fintvättad betong, räfflad och fintvättad färgbetong. Taket ska vara sadeltak eller plant i byggnader med stort stomdjup.

Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna ingår som bilaga till planbeskrivningen. Nedan beskrivs respektive användningsändamål:

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY)

I planutkastet anvisas totalt fyra tomter som kvartersområden för verksamhetsbyggnader. Byggrätten på tomterna fastställs i kvadratmeter våningsyta. På tomterna har byggrätten fastställts i kvadratmeter våningsyta.

Av tomternas byggrätt får högst 45 procent användas för produktionslokaler. Med bestämmelsen tillåts placering av sådana industri- och lagerlokaler på kvartersområdet som inte orsakar miljöstörningar.

Vid Strömbergsgatan anvisas en KTY-tomt för vilken det anvisas samma byggnadsyta och byggrätt som i den gällande detaljplanen. Byggnadsytan och byggrätten för de tre KTY-tomterna vid Strömbergs parkväg anvisas enligt de befintliga byggnaderna, eftersom byggnaderna skyddas med sr-beteckningarna.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T)

I planutkastet anvisas totalt sex tomter som kvartersområden för industri- och lagerbyggnader. Byggrätten på tomterna anvisas i kvadratmeter våningsyta.

Högst 45 procent av byggrätten får användas till byggande av verksamhetslokaler. Med bestämmelsen tillåts placering av kontors-, forsknings-, utställnings-, utbildnings-, butiks- och restauranglokaler eller motsvarande lokaler samt lokaler för idrotts- och fritidsverksamhet på kvartersområdet.

I HH-byggnaden på TY-tomten möjliggörs med en separat beteckning *ma* om byggnadsyta in- kvarteringslokaler för korttidsboende för anställda på området.

Kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY)

I planutkastet anvisas totalt sju tomter som kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Byggrätten på tomterna anvisas i kvadratmeter våningsyta. Högst 45 procent av byggrätten får användas till byggande av verksamhetslokaler. Med bestämmelsen tillåts motsvarande funktioner som kan räknas som byggande av verksamhetslokaler som på T-tomterna. In- kvarteringslokaler möjliggörs inte på någon av TY-tomterna.

T- och TY-tomter

Markanvändningen när det gäller stora produktionsanläggningars tomter styrs genom att man fastställer sådana träd- och skogsområden som ska bevaras på området och som har en central ställning med tanke på bevarandet av områdets parkliknande karaktär. Skogsområdet i mitten av området bildar även i fortsättningen områdets centralpark.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

I utkastskedet anvisas vid områdets gränser fyra LPA-områden för allmän parkering vilka betjänar dem som anländer till området från olika färdriktningar. I planbestämmelsen anvisas för bilarna i vilket kvarter respektive LPA-område reserveras. LPA-områdenas kvalitet styrs också med följande bestämmelse:

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.*

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)

Vasa Elektriskas område i södra hörnet av parken på planområdets norra sida bevaras som sådan. Det anvisas även i fortsättningen som ET-område där transformatorstationer får placeras.

4.4.3 Gatuområden och inre körrutter till tomterna

I utkastskedet anvisas på planeringsområdet nya gatuområden, då delar av de områden som i den gällande planen har reserverats för områdets interna servicetrafik (h) anvisas som gatuområden. Som gatuområde anvisas:

- slutdelen av Strömbergs parkväg, som i den gällande planen ännu inte är en gata
- Dynamovägen
- den del av Strömlinjen som finns mellan TK- och BB-byggnaderna, och som dess förlängning den rutt som går samman med Östra Bangatan
- Det avsnitt av den nya cykelvägen som fortsätter från Strömlinjen till Östra Bangatan.
- Det avsnitt av den nya cykelvägen som löper längs Apparategränd.
- det avsnitt av Elvägen som finns mellan Östra Bangatan och Strömbergs parkväg och som är beläget mellan KK-, KT- och TST-byggnaderna.

I samband med anvisandet som gatuområden preciseras namnen enligt principerna för allmän gatunamngivning. Avsikten med detta är att klarlägga områdets adressförteckning och sålunda möjligheterna att röra sig på området. Därtill har Kopparporten, Strömbergs parkvägs norra del och Östra Bangatan, som i den gällande planen är gatuområden, anvisats som gatuområden även i utkastskedet.

I och med att slutdelen av Östra Bangatan blir klar möjliggör detta även dirigering av trafiken in och ut från området på fler ställen än tidigare. I planet föreslås totalt två anslutningsgator från Östra Bangatan (Strömlinjen och Elvägen) och tre tomtanslutningar direkt till den tomt som ligger längst i söder på området, till FF-byggnadens tomt och till KK-byggnadens tomt. Den nordligaste anslutningsgatan är en viktig tillfart till KT-byggnadens parkeringshall och de bredvidliggande parkeringsplatserna. Den möjliggör även en ny förbindelse för godstrafik som anländer till TK-byggnaden. Den mellersta anslutningsgatan är en utrymningsväg från KT-byggnadens parkering och fungerar även som en rutt för godstrafik som anländer till lastningsområdet vid byggnadens södra gavel. Den fjärde anslutningen är en tillfart och utrymningsväg främst för byggnaderna på FF-byggnadens tomt. Den kunde fungera som en ny anslutning för specialtransportrutten till området, om specialtransportrutten flyttades från Strömbergs

parkväg till Östra Bangatan. Anslutningen längst i söder är en tomtanslutning direkt till T-tomten längst i söder på området.

Nya fotgångar- och cykelleder anvisas intill de nya gatorna samt befintliga interna servicerutter till tomterna i dessa delar där cykel- och gångtrafikens andel saknas i nuläget. Strömbergs parkväg är ett undantag från detta. I översiktsplanen för gatuområdet stryks körbanans gång- och cykelväg på norra sidan på en cirka 300 meter lång sträcka vid centrumskogen och GG-byggnaden. Bakgrunden till denna lösning är målet att dirigera bort gång- och cykeltrafiken från GG-byggnadens lastningsområde, som befinner sig i närheten av korsningen av Strömbergs parkväg och Dynamovägen. Den tunga trafiken till och från lastningsområdet utgör en trafiksäkerhetsrisk med tanke på den korsande gång- och cykelleden.

Genom området anvisas en ny cykelväg som möjliggör tvärgående trafik och en rak förbindelse från Roparnäs till Högbacken.

4.4.4 Parkering

Bildandet av nya tomter samt ändringar av tomternas användningsändamål och parkeringsdimension har medfört ett behov av ändring av antalet parkeringsplatser jämfört med den gällande detaljplanen.

I planutkastet har man försökt trygga områdets skogsliknande karaktär genom parkeringsområdenas placering och de planeringsbestämmelser som gäller dem.

I utkastskedet har som dimensionering för antalet parkeringsplatser använts Vasa stads parkeringspolitik, som stadsfullmäktige godkände 19.3.2018, till de delar som dimensioneringen fastställts enligt användningsändamålet:

Minimiantal bilplatser (bp) och cykelplatser (cp):

- byggnader som skyddas 1 bp/100 m² vy samt 1 cp/100 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy samt 1 cp/50 m² vy

I parkeringspolitiken har antalet parkeringsplatser för produktions- och lagerlokalerna inte dimensionerats. För deras del har man kommit fram till följande dimensionering: industri- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy samt 1 cp/200 m² vy.

I likhet med bilparkeringen anvisas i planen ett minimiantal parkeringsplatser för cyklar. Vidare styrs parkeringens kvalitet genom skyldigheten att se till att en del av parkeringen har platser med ramlås och är utrustad med skyddstak. Man kan svara på behovet av laddning av elcyklar genom att iståndsätta gasanläggningar för deras förvaring. I byggnaderna kunde även placeras redskap för underhållet av cyklarna. Genom att utveckla cykelparkeringen vill man uppmuntra arbetstagare och besökare att använda cykeln som fortskaffningsmedel. Cyklar som kan lånas för den interna trafiken inom ett stort område kunde vara ett behändigt alternativ för att röra sig från en byggnad till en annan.

LPA-kvarteret

I syfte att möjliggöra en smidig användning av parkeringsplatserna har en del av parkeringsplatserna anvisats för placering i kvartersområden för bilplatser (LPA-områden), där flera tomters parkeringsplatser kan anvisas. I utkastskedet anvisas fyra LPA-områden på olika sidor av området, vilka betjänar dem som kommer till området från olika håll.

I utkastskedet möjliggör planen att det på Dynamovägens LPA-områden förutom ett parkeringsområde på marknivå också får byggas parkeringsanläggningar. Bakgrunden till detta är att det är mycket svårt att förutse antalet arbetstagare i hela företagsparken under ett tidsspänn på flera årtionden, och att exempelvis en måttlig bilplatsbestämmelse/dimensionering för de skyddade byggnaderna nödvändigtvis inte motsvarar det faktiska parkeringsbehovet. Parkeringsanläggning kan byggas etappvis enligt behov.

4.4.5 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

Hörnet närmast stadens centrum anvisas som rekreationsområde till skillnad från den gällande detaljplanen där det anvisas som park (VP). Ändringen motiveras med målet att bevara området som sådan mångformig skog i naturstillstånd som det är idag. Genom området går ett öppet dike som ska bevaras. Diket är betydelsefullt eftersom det jämnar ut fuktbalansen i närområdet. Dessutom återspeglar parken i anslutning till företagsparkens infart mot centrum områdets skogsliknande identitet. Därför bör den befintliga växtligheten bevaras i så stor omfattning som möjligt.

Skyddsgrönområde (EV)

På Östra Bangatans obebyggda sträckning på området mellan Strömbergsgatan och spårområdet finns ett mindre skyddsgrönområde. Enligt planbestämmelsen ska man på området trygga att flygekorren, som skyddas med stöd av naturvårdslagen, kan röra sig mellan kärnområdena i habitatet. Detta åstadkoms genom att man bevarar området som skog eller genom att området sköts så att en tillräcklig kronslutenhet bevaras med tanke på flygekorrens möjligheter att förflytta sig. Därtill konstateras det att trädbeståndet vid behov ska utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö.

4.4.6 Detaljplanebestämmelser

Detaljplanebestämmelserna framgår i sin helhet av plankartan.

4.4.7 Utlåtanden och åsikter som inkommit under beredningsskedet

Detaljplaneutkastet har varit framlagt 17.12.2024 –16.1.2025. Sammanlagt 11 utlåtanden och en åsikt om utkastet lämnades in. Nedan följer en sammanfattning av de inlämnade utlåtandena och åsikten om planutkastet med Planläggningens bemötanden:

Det lämnades in 8 utlåtanden och en anmärkning om förslaget. Nedan följer ett sammandrag av de inlämnade utlåtandena och anmärkningen med Planläggningens bemötanden:

ABB: Det viktigaste ändringsförslaget i utlåtandet av den som ansökt om planändringen gäller den tvärgående cykelväg genom företagsparken som föreslogs i utkastskedet och som anvisats som gatuområde. I planutkastet ligger gatan som reserverats för gång och cykling invid Apparategränd och gatan som reserverats för gång och cykling, där även servicetrafik är tillåten, ligger mellan Strömlinjen och Östra Bangatan. Enligt utlåtandet skulle placeringen av cykelvägen i närheten av Apparategränd och den angränsande fabriksbyggnadens (LP) lastningsområde innebära en säkerhetsrisk för fotgängare och cyklister som använder rutten. Lastningsområdet som avgränsas av byggnader, höjdskillnader och vegetation utsätts för en betydande belastning från tung trafik (i genomsnitt 60–70 fordon per dygn). Utöver varutransporterna används samma lastningsområde för de dagliga avfallstransporterna från fabriksbyggnaderna

(LP, MM) på båda sidorna om Apparategränd. Korsningen mellan Apparategränd och Strömbergs parkväg är livligt trafikerad på grund av fordonstrafik och gångtrafik till den närliggande matsalsbyggnaden, och den nya cykelvägen skulle potentiellt öka trafikmängden på området. Ett gatuområde för cykelvägen parallellt med Apparategränd skulle förhindra att tung trafik kör från Strömbergsgatans infartsgata till det lastningsområde som eventuellt anläggs öster om cykelvägen. I stället för att använda Apparategränd föreslås det att den tvärgående gång- och cykeltrafiken skulle gå via de befintliga gatorna, Kopparporten eller Dynamovägen. Cykelvägen mellan Strömlinjen och Östra Bangatan, som är tillåten för servicetrafik, upplevs som problematisk, eftersom den stör rutten för varutransporter till källarlocalerna i den närliggande byggnaden (NP). Gång- och cykelvägen längs Strömlinjen anses vara ett tryggt alternativ, som leder fotgängare och cyklister över spårområdet längs Roparnäsvägen i stället för via plankorsningen nära porten vid Vargvägen. I anslutning till den ovan nämnda fabriksbyggnaden (NP) föreslås det att tomten utvidgas så att lastningsområdet framför källarlocalerna ligger på tomten. I fråga om varutransporterna framläggs det i utlåtandet att det behöver vara möjligt att köra från lastningsområdet på norra sidan av fabriksbyggnaden (MM) öster om Apparategränd till Elbacken.

Planläggningens bemötande: *Den livliga trafiken med olika färdsätt samt bristen på utrymme vid lastningsområdet i Apparategränd är en utmanande ekvation, och därför har alternativa rutter för cykelvägen undersökts på avsnittet mellan Strömbergs parkväg och Strömbergsgatan. I förslagsskedet har gatuområdet för cykelvägen anvisats längs Formarevägen. Till följd av detta måste parkeringen invid Formarevägen omorganiseras.*

Den del av den tvärgående cykelvägen som ligger på avsnittet mellan Strömlinjen och Östra Bangatan har tagits bort i förslagsskedet. Därmed går den befintliga körrutten i ett kvartersområde för bilplatser (LPA) som en rutt inom kvarteret. Genom planbestämmelsen för LPA-området möjliggörs en körförbindelse genom parkeringsområdet till de angränsande tomterna. Bestämmelsen möjliggör varutransporter längs den befintliga rutten till det befintliga skyddstaket (VK). Gatuområdet för cykelvägen har tagits bort, eftersom målet är att utöka användningen av gång- och cykelleden på den intilliggande, välskötta Strömlinjen och att anvisa den befintliga körrutten som gatuområde skulle ha krävt vägförbättringar. Dessutom är det problematiskt att öka antalet användare av plankorsningen vid porten vid Vargvägen, eftersom en underfart under spårområdet som den gällande detaljplanen möjliggör inte kan genomföras på grund av brist på utrymme till följd av anläggandet av Östra Bangatan. En tidigare anslutning norrifrån för gång- och cykeltrafik från företagsparken till Östra Bangatan via Strömlinjen möjliggör en längre vy längs spårområdet än om anslutningen skulle ske via den tvärgående cykelvägen. En längre vy mot spårområdet möjliggör längre observation av plankorsningen, vilket förbättrar trafiksäkerheten.

I förslagsskedet utvidgas tomten till byggnaden (NP) nära Östra Bangatan så att, utöver lastningsområdet som nämns i utlåtandet, även skyddstaket (VK) som ligger söder om det tas med som en del av tomten. Således anvisas en del av LPA-området som i utkastskedet anvisats som kvartersområde för bilplatser som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T).

Kommuntekniken har undersökt anläggandet av en körrutt från gårdsoområdet på den norra sidan av MM-byggnaden till Elbacken och kommit fram till att byggandet av en körramp skulle kräva massiva och kostsamma stödkonstruktioner på grund av höjdskillnaderna. Som

alternativ till rampen har det föreslagits en ändring av de interna körarrangemangen på tomten genom att utvidga lastningsområdet. Utvidgningen av lastningsområdet har möjliggjorts i utkastskedet genom att minska områdesavgränsningen för trädbeståndet som ska bevaras i förhållande till den gällande detaljplanen. I förslagsskedet har körrutten som markägaren önskar möjliggjorts genom att minska området med raster för trädbeståndet som ska bevaras, vilket gör att det bildas en åtta meter bred öppning mellan trädbeståndet och byggnadens byggnadsyta. Detaljplanen möjliggör en körramp, men det är markägaren som bedömer om det är lönsamt att bygga en ramp och fattar beslut om byggandet.

NTM-centralen:

Trafik

I utlåtandet konstateras att NTM-centralen inte har något att anmärka gällande trafikmiljön i det här skedet, då det i beskrivningen i utkastskedet har konstaterats att planlösningens konsekvenser för det omgivande landsvägsnätet kommer att utvärderas mer noggrant i förslagsskedet.

Naturskydd

I den västra delen av planområdet ska skogsområdet mellan LPA-, T- och TY-tomtarna beaktas i planen som ett område där flygekorren förökar sig och rastar.

Översvämningsskydd och dränering

De nybyggnader som möjliggörs genom planen i den nordvästra delen av området ska placeras på en nivå av minst +2,0 m enligt höjdsystemet N2000.

Förorenad mark

De kända ställena med förorenad mark på området ska beaktas i samband med eventuellt byggande. På det resterande området ska behovet av markundersökningar bedömas från fall till fall med beaktande av områdets historia.

Kulturmiljö och byggnadsskydd

Beteckningen sr-5 saknas för Transformatorporten på plankartan.

Avgränsningen av fasadbestämmelsen (sr-7) för maskinfabriken och den nya motorfabriken (KT-byggnaden) bör förtydligas på plankartan.

I planbestämmelsen sr-10 motsvarar den finsk- och svenskspråkiga versionen inte varandra beträffande ordet *noudattaa/iakttas* i den sista meningen. I den svenskspråkiga bestämmelsen borde exempelvis ordet *"följas"* användas.

Det föreslås att bestämmelsen sk-1 utvidgas så att den inte bara omfattar bygglov, utan även andra åtgärder som kan förändra områdets yttre karaktär. Bestämmelsen skulle kunna formuleras på följande sätt: *Museimyndigheterna ska beredas möjlighet att ge ett utlåtande om sådana åtgärder som innebär förändringar för områdets byggnader och landskap.*

Områdesanvändning

I förslagsskedet ska man till NTM-centralen lämna in materialet om hur detaljplaneprojektet framskrider, inklusive utredningarna.

Planläggningens bemötande: *I utkastskedet har den lilla skogen nära Östra Bangatan i västra delen av detaljplaneområdet anvisats med beteckningen s-1 som "en del av område som ska skyddas och på vilken det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar". Bakom beteckningen ligger NTM-centralens och Planläggningens avgörande om att skogen i fråga är en sådan plats enligt naturvårdslagen där en strikt*

skyddad art förökar sig och rastar. Avgörandet baserar sig på observationer (spillningar, risbon) som gjorts i skogen under flera olika kartläggningsår. Läsbarheten av beteckningen s-1 har förbättrats på plankartan i förslagsskedet.

Utlåtandet beaktas till den del det gäller översvämningsskydd och förorenad mark. I de allmänna bestämmelserna regleras hur man innan ett byggprojekt inleds ska ta reda på om marken är förorenad, om det förekommer eventuella sura sulfatjordar samt vilka sanerings- och behandlingsåtgärder som eventuellt behövs. Såsom det nu är ligger byggnadsytan för nybyggnaden i områdets nordvästra del huvudsakligen ovanför nivå +2 m ö.h., men det är också möjligt att höja byggnadens grunder med utfyllnader. Översvämningshanteringen i nordvästra delen underlättas av Östra Bangatan, som ligger mellan det öppna diket väster om nybyggnaden och byggnaden. I samband med anläggandet av gatan höjdes gatuområdet åtminstone till nivå +2.5 m ö.h.

Före framläggandet i utkastskedet har Planläggningen informerat NTM-centralen om att beteckningen sr-5 för Transformatorporten saknas. Skydds-beteckningen för Transformatorporten fanns inte med på den utskrivna plankartan som hade bifogats planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut. I beskrivningen hade skyddet av portbyggnaden emellertid beaktats.

Avgränsningen av beteckningen sr-7 har gjorts tydligare och den svenskspråkiga versionen av beteckningen sr-10 har reviderats i förslagsskedet.

Planläggningen har konstaterat att bestämmelsen för beteckningen sk-1 behöver kompletteras. NTM-centralens utlåtande bekräftade detta. I förslagsskedet har planbestämmelsen kompletterats enligt följande: Museimyndigheterna ska beredas möjlighet att ge ett utlåtande om sådana åtgärder som innebär förändringar för områdets byggnader och landskap innan beslut om tillståndet meddelas.

Koy Aadomus: I utlåtandet frågas om detaljplaneutkastet gör det möjligt att bevara de nuvarande tomtanslutningarna.

Planläggningens bemötande: Detaljplaneändringen har utgått från att de befintliga anslutningarna från tomten till både Strömbergs parkväg och Strömlinjen bevaras. Den trädrad som ska planteras och som anvisas på parkvägen förpliktar inte till att plantera träd längs hela gatan och vid de befintliga anslutningarna, utan beteckningen står för målbilden där det står en rad träd längs gatan med undantag av de trädlösa ställen som behövs för tomtanslutningar.

Österbottens förbund: I utlåtandet uppges att landskapsfullmäktige 16.12.2024 har godkänt Österbottens landskapsplan 2050. Den godkända landskapsplanen ersätter den föregående landskapsplanen 2040. Förbundet påminner om sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning i anslutning till planändringen där det i synnerhet betonade hur viktigt det är att den värdefulla kulturmiljön bevaras i planarbetet. Enligt utlåtandet i utkastskedet har målet beaktats bra och förbundet har inget att anmärka på i fråga om det.

Planläggningens bemötande: Antecknas som inkommet och beskrivningen kompletteras med ett omnämnande av att Österbottens landskapsplan 2050 framskrider.

Österbottens museum: Enligt utlåtandet pågår värderingen av objekten ännu och därför kan museet till vissa delar inte ta ställning till alla planlösningar. Utgångspunkten är att man samlas för att fortsätta värderingsarbetet och värdera objekten med något osäkra värden samt att man tar fram skyddsrekommendationer för skyddsbeteckningar för kulturhistoriskt värdefulla objekt.

I utlåtandet konstateras att de bakomliggande orsakerna till att skyddsbeteckningar ströks i utkastskedet bör motiveras närmare i detaljplanehandlingarna. Det uppmanas till att i planarbetet undersöka om det är möjligt att utvidga beteckningen sr-3 för båghallsdelen av FF-byggnadens högspänningslaboratorium så att den omfattar hela norra väggen.

Enligt museet har de små byggnaderna på industriområdet viktiga värden med tanke på områdets användningshistorik och den värdefulla kulturmiljöhelheten och de ska bevaras. Det kan hittas ny användning för byggnaderna i fråga, på samma sätt som gasverken i tegel kan användas för förvaring av elcyklar.

Vad gäller naturmiljö konstateras det i utlåtandet att de skogbevuxna områdena och de klippiga ställena i terrängen är en värdefull del av områdets identitet och att de bör värnas. Kvartersområden för bilplatser (LPA) skulle göra dessa för området karakteristiska skogsområden betydligt mindre och därmed hota områdets värden.

Planläggningens bemötande: *Utgångspunkten har varit att fortsätta och specificera diskussionen om områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnaders värden och skyddsbeteckningar efter framläggandet i utkastskedet. Under framläggandet har det samlats in respons av myndigheter som stöd för avgörandet av skyddsfrågorna. Arbetet kring skyddsfrågorna fortsatte i februari–mars 2025. Först ordnades det en gemensam arbetsförhandling för Planläggningen, Österbottens museum och NTM-centralen och därefter samlades Planläggningen och museet ännu för att fortsätta diskussionen om några byggnader.*

Skyddsbeteckningarna för de olika byggnaderna har specificerats i förslagsskedet efter förhandlingarna med myndigheterna och markägaren. Därför har planbeskrivningen kompletterats till den del den gäller skyddsbeslut med en närmare beskrivning av situationen för respektive byggnad med osäkra värden och skyddsgrunder; varför byggnaden antingen anvisas eller inte anvisas med en sr-beteckning. För FF-byggnadens del har skyddet av fasaderna (i synnerhet dem som skyddas i den nuvarande planen) granskats, men på grund av ändringarna i dessa och de ringa konsekvenserna för landskapet kom man fram till att inte anvisa dem med beteckningen sr. I stället skyddas i förslagsskedet högspänningslaboratoriet med beteckningen sr-3 på samma sätt som i utkastskedet och den nuvarande planen. Vad gäller de små stödbyggnaderna anvisas gasverken och skyddstaket i trä med en sr-beteckning, eftersom målet är att bevara de befintliga byggnaderna i stället för att eventuellt ersätta dem med nybyggnader av motsvarande storlek. Stödbyggnaderna i fråga bildar ett viktigt historiskt lager och utgör även en med tanke på skalan viktig del av byggnadsbeståndet på området. Det styrs till att dylika byggnader bevaras i en situation där små byggnader har försvunnit från området under de senaste årtiondena.

Med planändringen styrs till att en så stor del som möjligt av det befintliga och med tanke på arterna och landskapet värdefulla trädbeståndet bevaras. I fråga om arealen anvisas det i den detaljplan som bereds att en större del av trädbeståndet ska bevaras än i den nuvarande

planen. Lastnings- och parkeringsområdena på industriområdet tar emellertid upp en stor del av tomternas yta. För att områdets lummiga karaktär ska kunna bevaras ska trädbestånd bevaras i synnerhet längs huvudgatorna. Genom att man med stöd av naturvårdslagstiftningen bevarar platser där flygekorren, som förekommer på området, förökar sig och rastar gör man det möjligt att bevara flera små skogar. Genom att skydda en art bidrar man dessutom till att livsmiljön för ett större antal arter bevaras. Trots att byggrätten som detaljplaneändringen möjliggör är mindre och parkeringsdimensioneringen lättare än i den nuvarande planen, ökar trycket på att placera parkeringsplatser i de befintliga skogarna då ett stort industriområde delas in i flera tomter och det fastställs en parkeringsdimensionering för varje tomt. De parkeringsområden som anvisas i planen (kvartersområden för bilplatser samt tomtspecifik parkering) anvisas under beredningen av planen emellertid i mån av möjlighet på sådana ställen som är asfalterade för att behovet av att avlägsna träd ska vara så litet som möjligt. Strävan är att minimera parkeringsområdenas konsekvenser för landskapet genom att med planbestämmelserna styra till att så många av de befintliga träden som möjligt bevaras och att nya träd och buskar planteras på parkeringsområdenas kanter mot gatan samt att rader med parkeringsrutor struktureras med träd.

Suomen Erillisverket: Planändringen påverkar inte Suomen Erillisverket Oy:s affärsverksamhet med nätoperatörstjänster.

Planläggningens bemötande: Antecknas som inkommet.

Telia: Telia har kablar på detaljplaneområdet. Om byggande i anslutning till detaljplanen orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om dem minst 12 veckor före det eventuella flyttningens behovet. Flyttningarna sker i regel på beställarens bekostnad då marken är bar.

Planläggningens bemötande: Antecknas som inkommet. Informationen vidarebefordras till markägaren.

TUKES: Enligt utlåtandet visar de utredningar och tillsynsuppgifter som man har tillgång till inget hinder för planändringen. På planändringsområdet finns en anläggning för omfattande hantering och lagring av farliga kemikalier. Anläggningen övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och konsultationszonen är 0,5 kilometer. De största farorna med anläggningen hör samman med lagringen av brännbara vätskor. Enligt Tukes uppgifter kommer verkningsområdena för eventuella olyckor vid anläggningen att finnas på verksamhetsutövarens område.

Planläggningens bemötande: Antecknas som inkommet.

Vasa Elektriska, fjärrvärmeenheter: Fjärrvärmens huvudlinje har enligt överenskommelse beaktats på servitutsområdet. Beteckningen för servitutsområdet bör dock ändras till att avse fjärrvärme (I = värme).

Planläggningens bemötande: Beteckningen korrigeras.

Vasa Elnät: I planutkastet har den allmänna bestämmelsen om placeringen av transformatorstationerna, vilken begärts i det preliminära utlåtandet, beaktats.

Planläggningens bemötande: Antecknas som inkommet.

Vasa Vatten: Den som ansökt om planändringen har som mål att få vattentjänsternas stamlinjer och andra gemensamma ledningar flyttade från kvartersområdena till gatuområdet. I områdets norra del i ändan av Kopparporten bör servitutsområdena inrättas för några ledningar. Sökanden har lovat bygga och bekosta de flyttningar av ledningar som planändringen förutsätter, de övriga nödvändiga saneringarna och de nya vattentjänstlinjerna. Från vattentjänstlinjernas schakt bör förorenad mark samt kulvertar (underjordiska rörtunnlar) avlägsnas. Samarbetet under planarbetet fortsätter och Vasa Vatten fungerar vid behov som sakkunnig i planeringen och övervakningen av vattentjänstinfrastrukturen samt godkänner de material som används vid ändringsarbetena.

Planläggningens bemötande: *Enligt översiktsplanen för vattentjänster har största delen av vattentjänstledningarna placerats på ett område som i planen anvisas som offentlig gata. Några servitutsområden har placerats på kvartersområdena främst på den del av området som har reserverats för områdets interna servicetrafik, för att en så stor del av kvarteret och tomten som möjligt ska vara ett område som är fritt från servitut. I och med den fortsatta planeringen av vattentjänsterna och den övriga infrastrukturen, avancerar förhandlingarna om fördelningen av kostnaderna mellan planändringssökanden, ledningsverken och staden exempelvis till en överenskommelse om markanvändningsavgifterna.*

Vasa miljöförening: I utlåtandet föreslås att naturutredningen borde kompletteras med mer heltäckande naturtyps- och METSO-livsmiljöutredningar.

De värdefullaste skogsdelarna i fråga om skogsnatur konstateras vara skogar som lämpar sig för flygekorren, skogar med murkna träd samt övriga skogar av klass I och II med METSO-värden. Dessa skogar borde i förslagsskedet anvisas med beteckningen luo. Om luo-beteckningen inte används, ska utkastskedets planbeteckning för skog som ska bevaras ändras enligt följande: "Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras så att åtgärder som är nödvändiga för naturvård tillåts (främst åtgärder av säkerhetsskäl). På området bör kärnområden för flygekorren bevaras samt i övriga skogar åtminstone ett tillräckligt trädbestånd för att flygekorren 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. Huvuddelen av grövre (brösthöjdsdiameter över 20 cm) murkna träd som ska fällas bör lämnas som död liggande ved."

På T-tomten i områdets södra del ska i förslagsskedet anvisas en bredare zon som har trädbestånd och som ska bevaras/utvecklas för tryggheten av ekologiska korridorer för flygekorren och andra skogsarter, eftersom den trädförbindelse som föreslås i utkastskedet är för smal, bland annat på grund av risken för vindskador.

Planläggningens bemötande: *Naturutredningen i anslutning till Strömbergs planändring har gjorts på samma detaljnivå och med samma metoder som generellt tillämpas i planläggningens naturkartläggningar.*

På plankartan över området finns flera områdesgränsbeteckningar för specialområden, vilket försvårar plankartans läsbarhet. Det är ställvis utmanande att hitta enskilda beteckningar på kartan, trots de beteckningar om plantekniska ändringar som har gjorts i förslagsskedet (indexlinjer, flytt av beteckningar). Planläggningen anser att områdesreserveringen luo är

överlappande redan med den skyddsbezeichnung som kommer att anges för området (Del av område där landskapets skogbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras) och att den skyddsbezeichnung som används är ett bättre sätt att skydda och komplettera den viktiga korridoren för flygekorren och de övriga organismerna när det gäller området. I förslagsskedet har man således stannat för att använda utkastskedets beteckning, men den har kompletterats till exempel i fråga om murkna träd, vilket har lyfts fram i utlåtandet, till att lyda:

”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. De murkna träden som ska fällas ska lämnas som död liggande ved i de inre delarna av skogsdungarna. Området ska skyddas under byggplatstiden, framför allt det trädbestånd som finns nära kvarterets gräns”.

Den framtida användningen av tomten i områdets södra del begränsar trädzonen, men i planändringen märks en trädzon ut som är bredare än i den nuvarande planen, vilket förbättrar situationen för samtliga organismer. Trädbeståndet på tomten har avlägsnats på grund av saneringen av förorenad jord, vilket förklarar trädens nuvarande placering på tomtens randområden. På Östra Bangatans gatuområde anvisas en trädrad som ska planteras, vilket underlättar för flygekorren att förflytta sig från ett område till ett annat, särskilt på lång sikt när träden växer till sig.

2. Logistikregementet: I utlåtandet föreslås att en bestämmelse om vindkraft fogas till de allmänna bestämmelserna: ”För uppförandet av vindkraftverk som är över 50 meter höga (totalhöjden från markytan) ska ett utlåtande begäras av Försvarsmaktens stab.”

Planläggningens bemötande: Enligt den allmänna bestämmelsen om förnybar energi gör planändringen det möjligt att på byggnadernas tak placera anordningar som är avsedda för utnyttjande av solenergi samt andra anordningar som producerar förnybar energi. Anordningar som placeras på tak, till exempel vindturbiner som är avsedda för produktion av vindkraft, är till dimensionerna klart mindre än motsvarande anordningar som placeras på marknivå. Dimensionerna för anordningar som placeras på tak styrs av en planbestämmelse, enligt vilken anordningarna ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av konsekvenserna för stadsbilden och landskapet. Höga, vertikala vindturbiner som syns i landskapet är inte i enlighet med bestämmelsen. Således kommer en vindturbin med ett höjdläge på 50 m ö.h., som nämns i utlåtandet, inte att placeras på området. Förutom vertikala vindturbiner har lågbyggda vindturbiner i linje med taknocken blivit en lösning för produktionen av vindkraft, något som i de flesta fall, inklusive Strömbergs planområde, har mindre konsekvenser, såsom att de passar bättre in i landskapet. Höjden på vindturbiner och andra anordningar som placeras på området styrs av Finavias uppgifter om hinderytan. Enligt Finavia varierar den hinderytan på området som inte får överskridas mellan +60 och 140 meter MSL (genomsnittlig havsnivå).

4.5.8 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från de inkomna utlåtandena och vidarebearbetningen. Detaljplanekartan och -bestämmelserna har justerats på följande sätt:

- I utkastskedet fanns skyddsbeteckningen sr-5 för Transformatorporten inte med på den utskrivna plankartan som hade bifogats till planläggningsdirektörens beslut. I beskrivningen finns portbyggnaden med på listan över byggnader som ska skyddas. Den saknade sr-5-beteckningen och bestämmelsen för den har lagts till.
- Den näst sista meningen i bestämmelsen för beteckningen sk-1 har ändrats enligt följande: *Museimyndigheterna ska beredas möjlighet att ge ett utlåtande om sådana åtgärder som innebär förändringar för områdets byggnader och landskap innan beslut om tillståndet meddelas.* Syftet med ändringen är att utöka museimyndigheternas rätt att ge utlåtanden sett till bestämmelsen i utkastskedet.
- Skyddsbestämmelserna för byggnadsbeståndet har preciserats enligt följande:
 1. Beteckningen sr-5 anvisas, i avvikelse från planutkastet, för både gasanläggningarna samt skyddstaket i trä (VR). I den gällande detaljplanen är byggnaderna i fråga skyddade med beteckningen sr-9. I förhållande till de utredningar som gjordes vid utarbetandet av den föregående planen har värdena på de aktuella byggnaderna inte förändrats och skyddet i fråga om de små byggnaderna är rimligt för markägaren. Byggnader i mänsklig skala har försvunnit från området efter att de tidigare utredningarna gjorts, vilket gör att bevarandet av dessa tre byggnader har betonats.
 2. Den ursprungliga delen av centrallagret (TK) anvisas med beteckningen sr-3 för att byggnadsdelens många arkitektoniska detaljer ska kunna bevaras.
 3. Fasaden på den nya transformatorfabriken (GG) mot Dynamovägen anvisas med skydds-beteckningen sr-7 för att bevara fasaden som skickligt anpassats till terrängen.
- På KTY-tomten i kvarter 176 möjliggörs att skyddstaksdelen på den södra sidan av Centrallagrets ursprungliga del kan byggas om till inomhusutrymme genom byggnadsytan och byggrätten. Planen möjliggör placering av nya byggnader med en våning på tomten, till exempel för lagerändamål. Byggnadsytorna för dem anges som riktgivande, vilket möjliggör en närmare utredning av lämplig placering i genomförandeskedet.
- Gatuområdet för den tvärgående cykelvägen, där servicekörning är tillåten, har strukits mellan Strömlinjen och Östra Bangatan. Gatuområdet för cykelvägen längs Apparategränd har också strukits.
- Gatuområdet för den tvärgående cykelvägen har anvisats längs Formarevägen.
- Som en följd av flyttningen av cykelvägens gatuområde har gränsen mellan kvarteren 172 och 173 flyttats från Apparategränd till Formarevägen.
- Kvartersområdet för bilplatser (LPA) längs Östra Bangatan har anvisats i mindre storlek. Skyddstaket (VK) som i utkastskedet fanns på LPA-området kommer i förslagsskedet att finnas på kvartersområdet för industribyggnader (T) med ytbehandlingsanläggningen (NP). Den befintliga rutten placeras på LPA-området i stället för på gatuområdet som i utkastskedet.

- Bestämmelsen för cykelparkering har ändrats enligt följande på plankartan: Alla byggnader omfattas av en standard som kräver en cykelplats per tre anställda. Minimidimensioneringen av cykelplatser baserad på antalet anställda dimensionerar antalet cykelplatser bättre för att möta behoven i området, snarare än byggnadernas antal kvadratmeter. Dimensioneringen baserad på de stora industrihallarna i området skulle leda till att ett onödigt stort antal cykelplatser genomförs. Det är viktigt att notera att detaljplanen endast styr minimiantalet cykelplatser.
- För KTY-tomten i kvarter 173 anvisas samma dimensionering för parkeringsplatser som tomtens har i den lagakraftvunna detaljplanen. Den avviker från den pågående detaljplaneändringen för affärs- och kontorslokalernas del, där en parkeringsplats ska anvisas per 70 m²vy i stället för per 50 m²vy.
- Möjlighet finns att bygga parkeringshus på LPA-området i kvarter 173 med en muntlig bestämmelse och byggrätt. Markeringen är otydlig i utkastskedet, så den kontrollerades i förslagsskedet.
- I bestämmelsen om ET-området invid Kopparporten i norra delen av planområdet har omnämmandet om kvartersområdet strukits. Det är fråga om ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
- Symbolen för servitutsområdet i det sydvästra hörnet av området har ändrats från bokstaven z för el till bokstaven l för fjärrvärme. *Del av område nära servitutsområdet, där landskapets skogbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras.* Gränsen för servitutsområdet har ändrats och en del har ersatts med område som ska planteras, eftersom det befintliga trädbeståndet inte kan ligga på servitutsområdet på grund av reparations- och förnyelseåtgärder på den underjordiska infrastrukturen.
- Även på områdets övriga trädbevuxna områden vid tidpunkten för utarbetandet av detaljplanen tillämpas samma princip, enligt vilken servitutsområdet anvisas som område som ska planteras och trädbeståndet runt servitutet anvisas som del av område som ska bevaras.
- I bestämmelsen för ledningsservitut läggs h = dagvatten till, eftersom det i kvarter 173 anvisas ett servitutsområde för ett dagvattenrör. Som en förlängning av servitutsområdet anvisas ett riktgivande område för det befintliga öppna diket.
- I kvarter 173 anvisas ett körservitut för den del av område som reserverats för den interna servicetrafiken (h) från Strömbergs parkväg till KTY-tomten, det vill säga för den körförbindelse som anvisas som serviceväg. Med körservitutet möjliggörs genomfart genom T-tomten till KTY-tomten.
- I kvarter 175 anvisas ett servitutsområde för ett spillvattenavlopp.
- På servitutsområdet för spillvattenavloppet som är beläget på kvartersområdet för bilplatser (LPA) i kvarter 175 möjliggörs genom en bestämmelse placering av en pumpstation för avloppsvatten.
- Betecknings sättet för transformatorernas byggnadsytor har ändrats enligt följande princip: på området med raster för trädbeståndet som ska bevaras (del av område där landskapets skogbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras) anvisas transformatorernas byggnadsytor som bindande och till övriga delar som riktgivande.

- På gatuområdet vid Östra Bangatan har en trädrad som ska planteras lagts till. Utgångspunkten för trädraden är att göra det möjligt för flygekorren att förflytta sig från ett område till ett annat på lång sikt, när de planterade träden har vuxit sig tillräckligt stora med tanke på artens förflyttning.
- Bestämmelsen för beteckningen *del av område där landskapets skogsbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras* har kompletterats enligt följande: *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. De murkna träden som ska fällas ska lämnas som död liggande ved i de inre delarna av skogsdungarna. Området ska skyddas under byggplatstiden, framför allt det trädbestånd som finns nära kvarterets gräns.*
Områdesavgränsningarna för skogsdungarna som bestämmelsen gäller har justerats för att motsvara den nuvarande situationen.
- En del av området med trädbestånd som ska bevaras på T-tomten i kvarter 173 avgränsas till åtta meters avstånd från fabriksbyggnadens fasad för att möjliggöra en infart till Elbacken vid det trädlösa området.
- Trädraden som ska planteras har anvisats längs Elvägen.
- Träd som ska bevaras har tagits bort från TY-tomten som gränsar till Strömbergs parkväg i kvarter 175.
- Byggnadsyta för transformator har lagts till i T-tomten i kvarter 173.
- Gränserna för LPA-området i kvarter 174 och parkeringsområdet på T-tomten i kvarter 173 har justerats.
- På T-tomten i kvarter 172 och på TY-tomten i kvarter 173 har en underjordisk förbindelsegång som förbinder tomternas byggnader markerats med planbeteckningen "ma" som ett underjordiskt utrymme.
- De allmänna bestämmelserna har utökats med följande bestämmelse: *Innan detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov för ändringar och reparationer beviljas för en byggnad utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen – för tomtens byggnadsyta om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen märks ut som byggnadsyta.*
- Stycket *avstånd mellan byggnaderna* i de allmänna bestämmelserna har strukits som onödigt, eftersom byggnadstillsynen övervakar brandsäkerheten i tillståndsskedet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ändringar som gjorts mellan utkastskedet och förslagskedet samt med motiveringar till dessa.

Med undantag för parkeringsanläggningen och transformatorstationerna möjliggör detaljplanen totalt 330 940 m² vy egentlig byggnation, för vilken parkering dimensioneras. Parkeringsanläggningen och transformatorstationerna utgör stödbyggnader för de egentliga arbetsplatsbyggnaderna. I planändringen är hela planområdets områdeexploatering 0,42 och kvartersområdenas exploatering är 0,5. Byggrätten i de gällande detaljplanerna är totalt 380 000 m² vy. Byggrätten inom planområdet minskar med totalt cirka 50 000 m² vy jämfört med den gällande detaljplanen, när byggrätten för parkeringsanläggningen inte räknas med.

5.1.2 Kvartersområden

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T)

Som kvartersområden för industri- och lagerbyggnader anvisas följande:

- kvarter 172
- en tomt i kvarter 173
- två tomter i kvarter 174
- en tomt i kvarter 175.

Med planen möjliggörs att de befintliga produktionsbyggnaderna bevaras samt anvisas måttliga utbyggnadsmöjligheter. Markanvändningen på tomterna regleras genom bestämmelser om vilka delar av trädbeståndet som ska bevaras och vilka delar av tomterna som ska förseas med planteringar. Dessa grönstrukturer spelar en central roll för att företagsparkens parkliknande karaktär ska kunna bevaras.

Den stadsbildsmässiga betydelsen av området norra del mot staden framhävs i och med att den utgör en viktig del av stadsbilden för både förbipasserande trafik längs Roparnäsvägen och dem som anländer till området. Byggnadsytan för nybyggnaderna på T-tomten i kvarter 172 har fastställts så att infarten till området får en portliknande karaktär.

Byggrätten på tomterna anvisas byggnadsspecifikt i kvadratmeter våningsyta. Högst 45 procent av byggrätten får användas till byggande av verksamhetslokaler. Med bestämmelsen tillåts placering av kontors-, forsknings-, utställnings-, utbildnings-, butiks- och restauranglokaler eller motsvarande lokaler samt lokaler för idrotts- och fritidsverksamhet på kvartersområdet. På kvartersområdet får inte placeras sådana funktioner som förorenar luften eller verksamhet som överskrider de riktvärden för buller som statsrådet har fastställt. Byggnadernas höjder regleras i regel genom våningstal, men höjden på byggnaden på den separata T-tomten i områdets södra hörn får inte överstiga 15 meter.

På tomten söder om Dynamovägen i kvarter 174 möjliggörs inrättandet av tillfälliga inkvarteringsutrymmen i den befintliga HH-byggnaden för arbetstagare i området. Planen möjliggör att högst en våning används för inkvarteringsutrymmen. På byggnadsytan för denna byggnad anges beteckningen *ma700*. Denna beteckning innebär att högst 700 m² vy får användas för inkvarteringsändamål. Byggrätten har justerats så att den motsvarar HH-byggnadens nuvarande våningsyta. Därför har våningsytan för inkvarteringsutrymmena ändrats efter förslagskedet.

Kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY)

Som kvartersområden för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art anvisas följande:

- tre tomter i kvarter 173
- en tomt i kvarter 174
- två tomter i kvarter 175
- en tomt i kvarter 176

För produktionsbyggnaderna anvisas en måttlig utbyggnadsmöjlighet, med undantag för den utbyggnadsyta mellan TY-tomterna i kvarter 175 som gör det möjligt att täcka lastningsområdet mellan KT- och KK-byggnaderna. Byggrätten på tomterna anvisas byggnadsspecifikt i kvadratmeter våningsyta. Högst 45 procent av byggrätten får användas till byggande av verksamhetslokaler. Med bestämmelsen tillåts motsvarande funktioner som kan räknas som byggande av verksamhetslokaler som på T-tomterna. På kvartersområdet får inte placeras funktioner som förorenar luft, vatten eller mark och inte heller sådan verksamhet som överskrider de riktvärden för buller som statsrådet har fastställt.

Infarten i den norra delen av området framhävs genom att byggnadsytorna för nybyggnader längs Strömbergs parkväg anvisas som ett portliknande element. Längs gatan ska det på TY- och T-tomterna byggas vid den fasadlinje som anges med en pil. Vid gatuområdena intill infarten (Strömbergs parkväg, Kopparporten) anvisas träd som ska planteras för att områdets lumiga karaktär ska kunna bevaras.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY)

Som kvartersområde för verksamhetsbyggnader anvisas följande:

- en tomt i kvarter 173
- två tomter i kvarter 175
- en tomt i kvarter 176

Byggrätten på tomterna anvisas byggnadsspecifikt i kvadratmeter våningsyta. För KTY-tomten i kvarter 173 anvisas samma byggnadsyta och byggrätt som i den gällande detaljplanen ak1097. Byggnadsytan och byggrätten för totalt tre KTY-tomter i kvarteren 175 och 176 anvisas enligt de befintliga byggnaderna, eftersom byggnaderna skyddas med sr-beteckningar. Byggrätten för den befintliga byggnaden på KTY-tomten i kvarter 176 har korrigerats så att den motsvarar den faktiska våningsytan. Därtill har det gjorts möjligt att skyddstaket på södra sidan av den aktuella byggnadens ursprungliga byggnadsdel byggs om till ett slutet utrymme.

Av tomternas byggrätt får högst 45 procent användas för produktionslokaler. Med bestämmelsen tillåts placering av sådana industri- och lagerlokaler på kvartersområdet som inte orsakar miljöstörningar. Vilken verksamhet som tillåts i byggnaderna har preciserats enligt följande: På kvartersområdet får inte placeras funktioner som förorenar luft, vatten eller mark och inte heller sådan verksamhet som överskrider de riktvärden för buller som statsrådet har fastställt.

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Tre parkeringsområden inom kvarteren 173, 174 och 175 anges som kvartersområden för bilplatser (LPA). I planbestämmelsen anges för vilket kvarters bilar respektive LPA-område är avsett. Dessutom möjliggörs anordnande av körförbindelse till de tomter som gränsar till LPA-området. Detaljplanebestämmelserna styr till att avgränsa och strukturera parkeringsområdena genom att bevara delar av det befintliga trädbeståndet och komplettera områdena med nya träd och andra planteringar. Vid planeringen av parkeringsområdena ska även möjligheten

till dagvattenabsorption beaktas. På LPA-områdena i kvarteren 173 och 175 får en avloppsvattenpumpstation placeras. På LPA-området i kvarter 173 får en parkeringsanläggning i två våningar placeras. Parkeringsanläggningen bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön.

Styrning av stadsbilden

Förändringar inom alla kvartersområden styrs med planbeteckningar och -bestämmelser för att anpassas till det värdefulla helhetsområdet.

Planområdet är en byggd kulturmiljö av riksintresse. På grund av denna status styrs åtgärder inom området mer omfattande med planbestämmelser än vad som vanligtvis är brukligt på företagsområden. Huvuddelen av området omfattas av områdesskyddsbezeichnung sk-1:

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.

Planbestämmelsen styr markägaren att föra förhandlingar med museimyndigheten vid planering av reparation, ändring eller utvidgning av byggnader samt att vid planering av trädfällning konsultera staden och ansöka om tillstånd för miljöåtgärder.

Fasadmaterial och färger

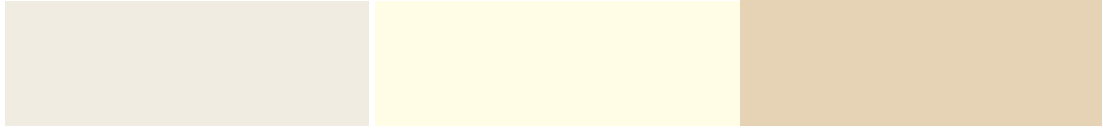
Ny- och reparationsbyggande styrs så att det anpassas till den befintliga byggnadsbeståndet på följande sätt:

Nya byggnader, byggnadsdelar och konstruktioner ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden så, att det bildas en enhetlig gatuvy i huvudgatan Strömbergs parkvägs riktning när det gäller byggsättet, materialen och färgsättningen.

Särskilt mot huvudgatan är det centralt att bevara ett harmoniskt intryck. För att anpassa nybyggnader till det befintliga byggnadsbeståndet styrs deras yttre utformning att likna de befintliga byggnaderna vad gäller volym, färgsättning, taktyp och fasadmaterial.

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.





Exempel på fasadfärger enligt planen.

Byggnaderna i området, som har uppförts under flera årtionden, har varierande fönsteröppningar. I detaljplanen styrs man i första hand mot att genomföra vertikala fönster i enlighet med områdets första byggnadsetapp.

Tekniska anordningar och reklamanordningar

Både reklamanordningar och tekniska anordningar (ventilationsmaskinrum etc.) ska utformas som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får fästas till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam i litet format.

Gårdsområden

Utformningen och dimensioneringen av gårdsområden styrs på följande sätt:

Gårdsarrangemanget på tomten bör anpassas till den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön. Byggnadernas placering och höjdläge samt gårdsområdenas strukturering ska göras med iakttagande av de naturliga terrängformationerna. Utgångspunkten är att berg-hällar 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.

Syftet med planbestämmelsen är att bevara så mycket som möjligt av det för området typiska, åldersblandade trädbeståndet samt höjdryggens topografi med dess nivåskillnader och bergmaterial.



Öppna berg, höjdskillnader och skogar som gränsar till bebyggelse är karaktäristiska för området.

För att bevara områdets vårdade helhetsintryck styrs lagring och avfallshantering av följande planbestämmelse:

Avfallshantering och övriga s.k. smutsiga funktioner samt lagring ska placeras utanför

huvudgatan Strömbergs parkvägs gatuvyer eller skyddas med tak, planteringar som är gröna året runt eller med insynsskydd.

Inhägnande

I utgångsläget är inhägnande av tomter inte lämpligt i ett värdefullt område där målet är att bevara områdets öppna karaktär. Därför styrs inhägnande enligt följande:

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 parkvägs riktning. Stängslen på intilliggande tomter ska ansluta till varandra på ett naturligt sätt. I synnerhet långa stängsel ska mjukas upp med anslutande planteringar.



Skogig helhetskaraktär

Träd ska bevaras och nya träd planteras för att upprätthålla områdets grönskande helhetsintryck enligt följande planbeteckningar: *Del av område där landskapets skogsbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras, Områdesdel, där träd ska planteras, Trädrad som bör bevaras och kompletteras, Landskapsmässigt/stadsbildmässigt viktigt träd som ska skyddas och Trädrad som ska planteras.* Planbestämmelsen styr att trädområden ska bevaras mångsidiga både vad gäller artmångfald och visuellt intryck:

Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras --. Områdets skogsbotten ska bevaras och den befintliga vegetationen ska kompletteras med mångsidig vegetation. För att främja mångfald, rekommenderas att plantera olika typer av träd: På området ska olika trädslag planteras mångsidigt, t.ex. tall, ek, rönn, björk eller al, så stora plantor som möjligt.



Bevarandet av gamla, bredkrönta tallar är väsentligt på grund av deras utseende. Även en enskild tall på en parkeringsplats eller vid en gata påminner om områdets grönska. Därför styrs utformningen av parkeringsområden enligt följande:

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

- gamla träd bevaras
- parkeringsområdena struktureras med träd- och buskplanteringar.



5.1.3 Övriga områden

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)

Vasa Elektriskas område i södra hörnet av parken på planområdets norra sida bevaras som sådan. Det anvisas även i fortsättningen som ET-område där transformatorstationer får placeras.

Område för närrekreation (VL)

Den lilla skog i områdets norra del som avgränsas av Roparnäsvägen och Kopparporten anvisas som område för närrekreation. Det öppna diket tvärs genom området ska bevaras. Området ska bevaras som en mångsidig skog med många skikt som sköts enligt växtunderlaget. Befintlig växtlighet, i synnerhet björkar, bevaras i möjligaste mån.

Skyddsgrönområde (EV)

På Östra Bangatans obebyggda sträckning på området mellan Strömbergsgatan och spårområdet finns en liten skog som anvisas som skyddsgrönområde. Området ska bevaras som en mångsidig skog med många skikt där det ska tryggas att den utifrån 78 § i naturvårdslagen

skyddade flygekorren kan röra sig mellan kärnområdena i olika livsmiljöer. Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att en tillräcklig kronslutenhet bevaras med tanke på flygekorrens möjligheter att förflytta sig. Trädbeståndet på området ska vid behov utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö.

Gatuområde

Genom detaljplaneändringen anvisas både nya och befintliga gator inom detaljplaneområdet som gatuområden: slutdelen av Strömbergs parkväg, Dynamovägen, Elvägen och Strömlinjen mellan Strömbergs parkväg och Östra Bangatan, Kopparporten och Östra Bangatan. På de aktuella gatuområdena placeras såväl en körbana för motorfordon som en gång- och cykelled. Längs Formarevägen anvisas ett gatuområde för cykeltrafik. Totalt cirka 11 ha av planområdet består av gatuområde.

På det avsnitt av Östra Bangatan som ännu inte var anlagt då planen utarbetades anvisas en rad träd som ska planteras mellan körbanan och gång- och cykelleden. Längs Strömlinjen, invid gränsen mellan gatu- och kvartersområdena, anvisas ett med tanke på landskapet/stadsbilden viktigt träd som ska skyddas.

5.1.4 Trafik och parkering

Den parkering som verksamheten på kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader (T, TY) och kvartersområdena för verksamhetslokaler (KTY) förutsätter sker på tomterna samt på kvartersområdena för bilplatser (LPA). Tre LPA-områden anvisas i anslutning till infartslederna. Med planbeteckningen styrs vilka kvarters bilar som får placeras på LPA-områdena.

I planen fastställs parkeringsnormer för olika funktioner enligt följande:

Minimimängd bilplatser och cykelplatser

- skyddade byggnader 1 bp/100 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy
- produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy
- alla anläggningar 1 cp / 3 anställda

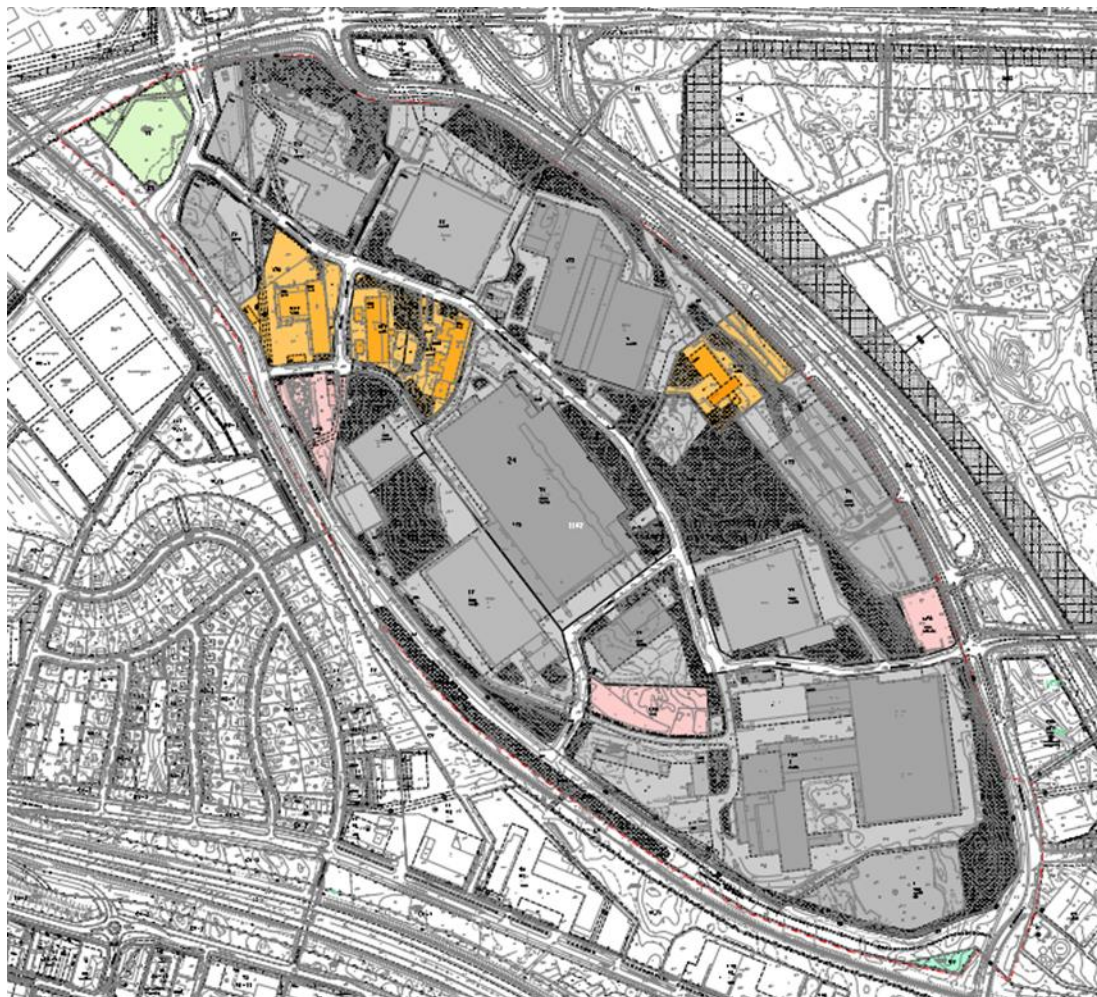
Det behov av parkeringsplatser som byggandet som detaljplaneändringen möjliggör orsakar har uppskattats vara följande, om hela den våningsyta som planen möjliggör genomförs:

Kvarter	Antal parkeringsplatser
Kvarter 172 totalt	184
Kvarter 173 totalt	1072
Kvarter 174 totalt	715
Kvarter 175 totalt	1190
Kvarter 176 totalt	156

Det bör noteras att antalet bilplatser ovan har beräknats genom en dimensionering där byggnaderna har det maximala antal verksamhetslokaler som detaljplanen tillåter.

Vid gränserna mot gatuområdena Östra Bangatans, Strömbergsgatan och Kopparportens införs anslutningsförbud för kvartersområdena, med undantag för befintliga infarter samt de avsnitt där en eventuell ny infart skulle placeras exempelvis för nära en annan infart med hänsyn till siktförhållanden.

5.1.5 Planförslag och Illustration av planen



Utdrag ur planförslaget.

De byggnadsytor som i planen anvisas för nybyggande möjliggör ett flertal olika nybyggnader. I illustrationen i planen visas en möjlig lösning enligt den detaljplan som håller på att utarbetas, men den är inte någon plan för hur området ska genomföras.



Det nya byggande som planändringen möjliggör anvisas med gult.

I samband med planändringen har det gjorts upp en ny tomtindelning för området. Tomtnumreringen anges inte på plankartan. Tomtindelningsskartorna läggs fram samtidigt med planförslaget och som tomtindelning föreslås följande:

Ny tomt	Gammal tomt
905-24-172-1	905-24-156-1 905-24-156-2 905-24-156-3 905-24-156-9
905-24-173-1	905-24-156-3 905-24-156-9
905-24-173-2	905-24-156-9
905-24-173-3	905-24-156-10
905-24-173-4	905-24-156-11 905-24-156-12 905-24-156-13 905-24-156-14
905-24-173-5	905-24-156-9
905-24-173-6	905-24-156-9
905-24-174-1	905-24-156-9
905-24-174-2	905-24-156-9
905-24-174-3	905-24-156-9
905-24-174-4	905-24-156-9 905-24-156-15
905-24-175-1	905-24-156-9
905-24-175-2	905-24-156-9
905-24-175-3	905-24-156-9
905-24-175-4	905-24-156-9
905-24-175-5	905-24-156-9
905-24-175-6	905-24-156-9
905-24-176-1	905-24-156-4 905-24-156-5 905-24-156-6 905-24-156-7
905-24-176-2	905-24-156-7 905-24-156-8 905-24-156-9

På föredragningslistan för stadsmiljönämndens möte 28.5.2025 har av misstag angetts en felaktig tomtindelning. Felet är inte betydande, eftersom själva kartdelen, koordinaterna och tomtbildningen är korrekt angivna. Felet finns i förteckningen över de fastigheter som bildar den nya planenheten. På listan förekommer bokstaven "k" i stället för orden "osa" (del) eller "koko" (hela). Den felaktiga tomtindelning som godkändes av nämnden har i likhet med planförslaget varit framlagd 10.6–1.8.2025. Tomtindelningen kan justeras efter framläggandet till exempel utifrån responsen från de berörda parterna. Samtidigt korrigeras felet i förteckningen innan processen för godkännande av tomtindelningen inleds.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplanen utarbetas så att den byggda miljön och naturmiljön värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. Planändringen genomför de nämnda målen.

I planändringen anvisas med beteckningen sk-1 Strömbergs industri- och bostadsområde som är en byggd kulturmiljö av riksintresse. Avgränsningen anvisas i enlighet med den riksomfattande inventeringen så att den täcker industriområdet, eftersom detaljplaneområdet inte omfattar det område som numera kallas Aaltoparken och som ursprungligen byggs som bostadsområde för de anställda.

För byggnaderna på området anvisas byggnadsskyddsbebyggelser (sr-3,-5, -7 ja -10) på basis av den uppdaterade byggnadsinventeringen, värderingsgruppens värdering och tjänsteinnehavarnas totalbedömning.

De platser där flygekorren förökar sig och rastar anvisas med beteckningen s-1 på basis av naturkartläggningssuppgifterna och skyddsbeslutet som NTM-centralen i Södra Österbotten har fattat: *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.* Med bestämmelsen styrs till att det i de delar av området där trädbestånd ska bevaras bevaras tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna förflytta sig. I södra delen av området anvisas den smala lilla skogen i riktning med spårområdet som en ekologisk korridor för flygekorren med beteckningen L-1.

5.3 Planens konsekvenser

Detaljplaneändringen är av fastighetsteknisk karaktär i och med att det på området anvisas en ny kvarters- och gatustruktur. De fastighetstekniska ändringarna har ringa konsekvenser för användarna, om man bortser från den tid då gator och underjordisk infrastruktur anläggs.

Om den bygggrätt som anvisas i planen genomfördes fullt ut, skulle det innebära ungefär en femtedel mera bygggrätt på området jämfört med situationen och byggnadsbeståndet vid den tidpunkt då detaljplanen utarbetades. Jämfört med det som den nuvarande planen möjliggör minskar bygggrätten med cirka 50 000 m² vy, vilket innebär cirka 17 procent mindre bygggrätt. Det nybyggande som möjliggörs i planen styrs så att det så bra som möjligt ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet.

Det styrs till att bevara områdets skogbevuxna karaktär för att området även i fortsättningen ska kunna utgöra ett lummigt och parkliknande arbetsplatsområde. Jämfört med den nuvarande detaljplanen ökar mängden trädbestånd som ska bevaras i någon mån. På några tomter är ändringen emellertid negativ.

Planen gör det möjligt att den nuvarande verksamheten på området fortsätter normalt och främjar näringslivets verksamhetsmöjligheter för företagen på planeringsområdet. Dessutom gör den nya föreslagna kvartersindelningen att även nya fastighetsägare kan etablera sig på området.

Jämförelseobjektet för en bedömning av detaljplaneändringens konsekvenser är ett 0-alternativ som går ut på att detaljplanen inte ändra och den gällande planen skulle styra hur området utvecklas. I det fallet är det möjligt att komplettera företagsparken med verksamhetsbyggnader av flervåningshuskaraktär som skulle ha 4–6 våningar och vara belägna på områdets norra sida kring Kopparporten och invid Strömbergsgatan. De verksamhetsbyggnader som planen

möjliggör är huvudsakligen högre och skiljer sig till skalan från områdets befintliga byggnadsbestånd. Det har ändå inte funnits någon efterfrågan på byggande av verksamhetslokaler, och tomterna har varit obebyggda i två decennier. Samtidigt har produktionsverksamheten behov av nya utrymmen i lokaler av hallkaraktär med hög våningshöjd och omfattande till bottenytan. Planändringen möjliggör byggande av hybridbyggnader med mångsidigare funktioner som bättre svarar på efterfrågan och dessutom även på efterfrågan på produktionslokaler.

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planeringsområdet är en del av Strömbergs industri- och bostadsområdes nationellt värdefulla kulturmiljö (RKY-område), som är fastställd av Museiverket. I inventeringsbeskrivningen konstateras: *De olika enheterna vid Strömbergs produktionsanläggning vid Vasa fabriker samt arbetarnas bostadshus ligger luftigt utspridda i en skogsmiljö efter en detaljplan av arkitekt Alvar Aalto i mitten av 1940-talet.*

Statsrådets beslut 14.12.2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Beslutet förutsätter att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapsnivå och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet.

Med tanke på den byggda kulturmiljön är det viktigt att undersöka om den presenterade detaljpanelösningen står i strid med kulturvärdena hos den byggda kulturmiljön av riksintresse och om detaljplaneändringen äventyrar områdets särskilda värden och särdrag.

Byggnaderna i företagsparken har inventerats och värderats i en värderingsarbetsgrupp som består av representanter för staden och Österbottens museum. Representanter för NTM-centralen i Södra Österbotten har deltagit i fastställandet av byggnadsskyddet genom att kommentera värderingsarbetsgruppens förslag till värdering och skyddsbebyggelser. Syftet med utvärderingen har varit att bedöma vilka byggnader, vilka delar av byggnader eller vilka byggnadshelheter som är av särskild betydelse för det värdefulla helhetsintrycket av Strömberg Park. Som bakgrund till detta beslut har arbetsgruppen fastställt respektive byggnads värden. Efter arbetsgruppens värdering fastställs vilka byggnader som ska skyddas samt noggrannare skyddsbestämmelser. Förutom de värden som har fastställts för byggnaden inverkar följande aspekter på skyddsbestämmelsens utvärdering: 1) skyddets rimlighet för fastighetens ägare, 2) byggnadens skick och 3) den helhet som ska omfattas av skyddet och dess genomförbarhet. I Strömbergs fall framhävs de aspekter som räknas upp och som ska beaktas i utvärderingen av skyddsbestämmelserna, eftersom det är fråga om en aktiv industrimiljö.

Klassificeringen av skyddsbestämmelserna i den gällande planen har setts över i samband med planändringen, och i plan gäller områdesskyddet (sk-1) samt dessutom skyddas byggnader och konstruktioner genom fyra olika skyddsbestämmelser: sr-3, sr-5, sr-7 och sr-10. Genom planändringen skyddas de värdefullaste byggnaderna och konstruktionerna på området genom de planbestämmelser som har räknats upp ovan samt genom sk-1-beteckningen för områdeshelhet. I bestämmelsen till varje beteckning beskrivs kvaliteten på skyddet.

Genom skyddet styrs bevarandet av områdets norra, äldsta del med byggnader. Syftet med planändringen är att utvecklandet av företagsparken ska orsaka så få ändringar som möjligt i RKY-områdets helhet eller upplevelsen av den. Detaljplanen möjliggör inga sådana ändringar

som väsentligt skulle stå i konflikt med kulturmiljövärdena; planen äventyrar inte heller områdets särdrag eller särskilda värden.

Med tanke på den historiska kontinuiteten är det motiverat att detaljplaneområdet vidareutvecklas som industriområde. Syftet med planändringen är att öka antalet företagstomter i Vasa. Strömberg Park är i fråga om sitt läge, sina trafikförbindelser och den befintliga företagsstrukturen ett optimalt område med tanke på en utvidgning av funktionerna.

Planändringen gör det möjligt att utveckla företagsparken, eftersom endast en del av den byggrätt som den gällande detaljplanen möjliggör har använts och eftersom det finns flera obebyggda tomter. Genom ändringen av användningsändamålet ändras de obebyggda kvartersområdena för verksamhetsbyggnader (KTY) till Kvartersområden för industribyggnader (T, TY). Nybyggande som planändringen möjliggör förläggs i huvudsak på de parkeringsområden som tas ur bruk. Uppskattningen är att områdets dragningskraft ökar när de obebyggda tomternas användningsändamål ändras till att bättre motsvara efterfrågan.

Företagsparken befinner sig i närheten av stadens centrum intill livligt trafikerade vägar, vilket innebär att områdets nordvästra hörn närmast områdets centrum har stor betydelse stadsbildsmässigt. Området kallas Koppportens område efter namnet på den portbyggnad som fanns där tidigare. För denna norra sida av företagsparken gäller miljömässigt och stadsbildsmässigt höga mål, och därför styrs den framtida strukturen mycket detaljerat genom detaljplanen.

Genom detaljplaneändringen minskas byggrätten på området i förhållande till de nu gällande detaljplanerna. Byggrätten i de gällande detaljplanerna är totalt 380 000 m² vy. Den byggrätt som har realiserats på området är 265 000 m² vy. Genom detaljplaneändringen anvisas totalt 330 000 m² vy i byggrätt (exklusive parkeringsanläggning), vilket innebär att byggrätten i och med detaljplaneändringen minskar med 50 000 m² vy. Byggnadsytorna anvisas glest så att planen möjliggör flexibelt genomförande av kvartersområdena och ändringar av tomtindelningen enligt behov.

På företagstomterna är byggsättet beroende av branschen och verksamhetens karaktär hos de företag som etablerar sig på området. Byggrätten ska förläggas i minst två våningar, om man önskar realisera all den byggrätt som detaljplanen möjliggör. På tomterna behövs utrymme för den växtlighet som ska bevaras, parkeringen, lastningen och servicetrafiken.

Byggandets omfattning och byggnadernas storlek anpassas till den befintliga byggda miljön. För kvartersområdena har anvisats områden för det trädbestånd som ska bevaras och planteras, så att kvarterens kanter förverkligas som enhetliga zoner med träd, bortsett från ställena för fordonsanslutningar. Till följd av att byggnadsytorna i planändringen anvisas så glest, är det svårt att exakt bedöma konsekvenserna av att byggrätten genomförs.

Eftersom planeringsområdet finns på ett RKY-område, styrs byggsättet genom planbestämmelser. De kvalitetsmässiga målen för ny- och reparationsbyggande är strängare än på industriområden i genomsnitt. Genom detaljplanebestämmelserna styrs fasadstruktureringen, material, färger samt lastningsområden och -konstruktioner. För området eftersträvas en enhetlig, fridfull helhet av gamla och nya byggnader, där byggnadernas förenande faktor är en ljus fasadfärgsättning.

5.3.2 Konsekvenser för samhällsekonomin

Genomförandet av planen förutsätter att planeringsområdets interna gatunät utvidgas samt ändringar i de samhällstekniska nätverken.

En ändring av tomtens interna rutter till gator orsakar kostnader, eftersom stadens gatuhållningsskyldighet gäller gator. Skyldigheten omfattar planering, anläggning och underhåll av gator samt andra åtgärder som vidtas för samordnande av gatuområdet och infrastrukturen under det. Efter anläggandet enligt planen fattar staden ett gatuhållningsbeslut om överföring av gatuområdena. I och med överföringen av gatuområdena inriktas underhållskostnaderna på staden. De årliga underhållskostnaderna beräknas till ca 38 000 euro.

I det följande specificeras de ändringsbehov som gäller infrastrukturen:

- Ändringsarbeten gällande de nuvarande tomternas interna rutter som byggs om till gator, t.ex. Dynamovägen. I samband med byggandet av gatan ska dräneringen ordnas så att dagvattnet inte rinner över till de bredvidliggande tomterna.
- Spillvattenavloppen och vattenledningarna samt el- och fjärrvärmeledningarna ska flyttas till gatuområden eller andra allmänna områden, med undantag av de underjordiska linjer som man kommit överens om då planen har utarbetats och för vilka servitutsområden anvisas.
- Gatubelysningen ska avskiljas till ett eget system, vilket innebär att gatubelysningen anvisas invid gatorna på gatuområdenas sida i stället för på tomternas sida.

Ansvarsfrågor och kostnadsfördelning för de infrastrukturförändringar som uppstår till följd av detaljplanens genomförande regleras i ett markanvändningsavtal som upprättas i samband med detaljplanen mellan staden, Vasa Vatten och de privata markägarna. När det gäller fjärrvärme-, el- och datakommunikationsnät, kommer markägaren överens om ändringsarbeten och kostnaderna för arbetena direkt med ägarna av näten.

Detaljplaneändringen medför ingen ny byggrätt eller andra motsvarande ändringar som skulle leda till en betydande värdeökning. Verksamhetslokalstomter omvandlas delvis till industritomter. Planen möjliggör en mer ändamålsenlig enhetsstorlek för tomterna och främjar därigenom deras bebyggbarhet.

Staden får inget arrende för de tomter som ägs av privata markägare, men genomförandet av byggnadsvolymen enligt detaljplanen genererar inkomster för staden i form av fastighetsskatt. Byggande enligt planen och den nya kvarterskonstruktionen gör det möjligt att förbättra verksamhetsmöjligheterna för ABB och de andra företagen på området, vilket säkerställer stadens beskattningsutfall under de kommande åren. Bland annat det större antalet arbetsplatser som medförs av byggandet av obebyggda tomter på planeringsområdet kan lokalt öka efterfrågan på kommersiella och offentliga tjänster samt på bostäder, om arbetstagare flyttar till närområdet. Övrigt näringsliv samt högskolor drar nytta av företagsparken genom samarbete och synergieffekter.

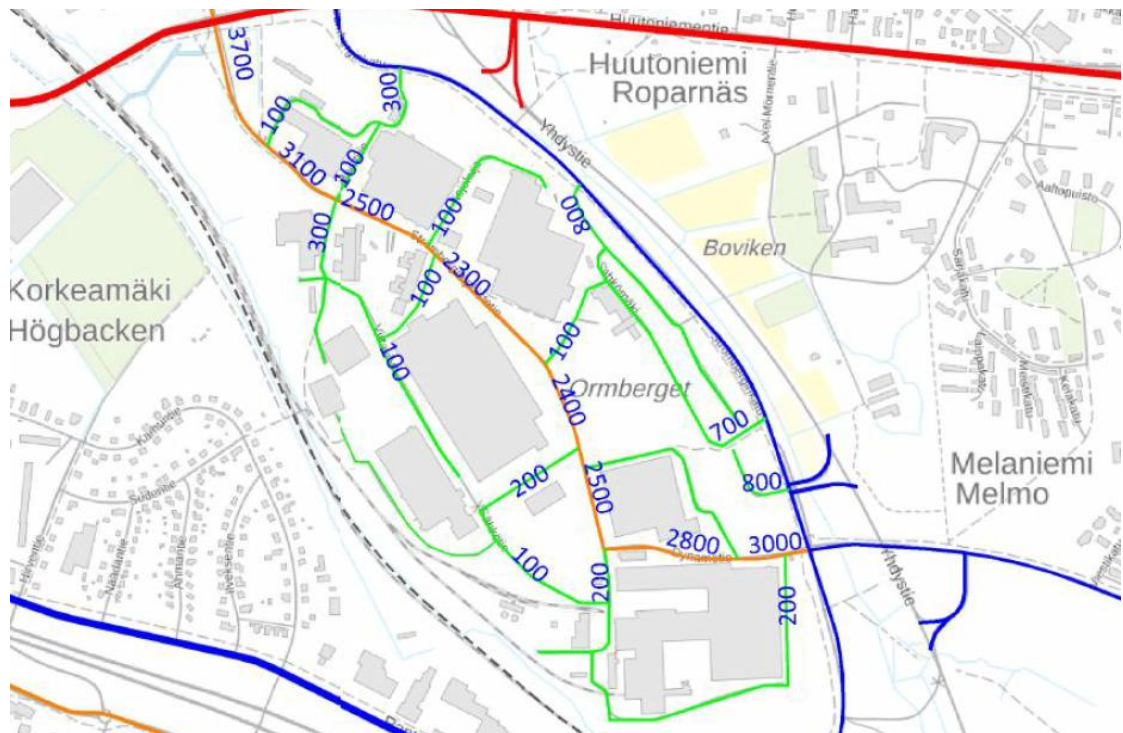
5.3.3 Konsekvenser för trafiken och parkeringen

Planeringsområdet finns på ett ställe som är attraktivt såväl lokalt som trafikmässigt i och med att det är beläget i närheten av huvudmatargatorna och de planskilda trafikplatserna vid Förbindelsevägen och riksväg 3.

Trafiken i företagsparken stöder sig på det befintliga trafiknätet utanför området i och med att

den del av Östra Bangatan som ännu inte har anlagts räknas som färdig eftersom den möjliggörs i detaljplanen. Genomförandet av planen förutsätter emellertid ändringar i det interna trafiknätet inom detaljplaneområdet, då den nya tomtindelningen kräver att det interna gatanätet utvidgas. Det interna gatanätet på området utvidgas när resten av Strömbergs parkväg samt Dynamovägen, som är en förlängning av den, Strömlinjen mellan Strömbergs parkväg och Östra Bangatan samt Elvägen mellan Strömbergs parkväg och Östra Bangatan anvisas som gatuområden. Syftet med det gatanät som planen möjliggör är att säkerställa tillträde och en fungerande förbindelse till de nya tomter som bildas.

Som bakgrundsmaterial till planändringen av företagsparken har markägaren år 2019 beställt en gatanäts- och parkeringsutredning av Ramboll. Det långsiktiga målet med utredningen har varit att undersöka de ändringsbehov som den nya tomtindelningen på området innebär med tanke på gatanätet och parkeringen. Innan det gjordes prognoser för framtiden utreddes trafikens nuläge. Fördelningen bedömd utifrån de dåvarande trafikmängderna enligt kartan nedan. Då arbetade cirka 2 900 personer på området.



Interna trafikmängder i företagsparken år 2019.

I trafikutredningen granskades hur trafiken fördelas över området men gjordes också kalkyler över trafikmängderna på området. Trafikvolymen uppskattades grovt till 4 000–5 000 fordon/dygn enligt det dåvarande antalet arbetsplatser. Vid beräkningen beaktades inte andra besökare på området förutom de anställda och mängden tung trafik räknades inte separat.

Jämfört med trafikutredningen 2019 har antalet anställda i företagsparken minskat något, under tiden för utarbetandet av planen minskade antalet till cirka 2 800. Ändringen av de obebyggda tomternas användningsändamål och att tomterna därmed eventuellt bebyggs skulle öka antalet anställda och mängden trafik jämfört med den tidpunkt då utredningen gjordes. Detta skulle medföra mer trafik såväl för områdets inre gatanät som för tomternas inre körvägar samt även öka trafikmängderna på de vägar som omringar företagsparken: Strömbergsgatan, Roparnäsvägen, Melmovägen och Förbindelsevägen. Till företagsparken anländer man

från olika riktningar via olika rutter och infartsleder. Trafikmängderna på de nuvarande trafiklederna, exempelvis Strömbergsgatan, kan öka utan att smidigheten i trafiken försämras eftersom trafiklederna är dimensionerade för större trafikmängder än i nuläget.

Planändringens inverkan på trafiken är mindre än den skulle vara i den gällande planen, eftersom planen möjliggör mindre nybyggande än i den nuvarande planen när det gäller mängden kvadratmeter våningsyta. En kalkylmässigt mindre mängd nybyggande skulle innebära färre användare och fordon i trafiken. För några tomters del ändras även beteckningen om användningsändamål från kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T och TY). Som en följd av ändringen skulle färre arbetstagare arbeta i produktionsbyggnader som uppförs på de obebyggda tomterna än i mer personalintensiva verksamhetslokaler, bland annat beroende på produktionsarbetets höga automatiseringsgrad.

Ändringen av användningsändamålet minskar även skyldigheten att bygga parkeringsplatser. På basis av den parkeringsdimensionering som anvisas i planändringen åläggs med tanke på T-tomterna en skyldighet att bygga färre parkeringsplatser än på KTY-tomterna. Behovet av parkeringsplatser minskar även av den uppluckrade parkeringsdimensioneringen jämfört med tidpunkten för när den gällande planen utarbetades. Med planen möjliggörs ett tillräckligt antal parkeringsplatser för att tillgodose parkeringsbehovet på området i en situation när de byggnader som har planlagts på de nuvarande parkeringsområdena har realiserats.

I de trafikräkningar som staden gjorde 2022 var trafikmängden per dygn på Strömbergsgatan cirka 1 200 fordon och på Förbindelsevägen cirka 13 000 vid Elbackens mätpunkt. De kommande trafikmängderna i företagsparken kan variera betydligt alltefter verksamhetens arbetsplats- och transportintensitet. Under planarbetet är det inte känt inom vilka sektorer eventuella framtida företag på området kommer att vara verksamma eller vilka andra särdrag de kommer att ha, och därför är det svårt att exakt uppskatta hur mycket trafik som planändringen eventuellt ger upphov till och hur trafiken fördelas över trafiknätet nära företagsparken.

I samband med detaljplanearbetet har man emellertid gjort en kalkyl där man har uppskattat i vilken utsträckning det byggande som planändringen möjliggör skulle påverka trafikmängderna på området. Vid beräkningen av trafikmängder har använts guiden för bedömning av trafikallsträng vid planering av markanvändning som miljöministeriet gett ut 2008. Guiden i fråga har använts allmänt i planläggningens parkeringsberäkningar i Vasa stad. Beräkningen av trafikmängder baserar sig på uppgiften om byggrätter och antalet anställda. Enligt guiden besöks arbetsplatsområdet av i genomsnitt 0,9 personer per anställd.

I planen möjliggörs totalt cirka 330 000 m² vy byggrätt på området. Av detta är andelen befintliga byggnader och byggnader som ska bevaras cirka 265 000 m² vy. Denna våningsyta i byggnader omfattar inte TST-, VO- och TSK-byggnaderna, för vilka det i planändringen inte föreslås någon skyddsbezeichnung avvikande från den gällande planen. Planändringen möjliggör nybyggande på cirka 65 000 m² vy. I dag är antalet anställda i företagsparken cirka 2 800 och den totala våningsytan i de befintliga byggnaderna cirka 265 000 m² vy, cirka 94 m² vy per varje anställd. Avrundat är tätheten i fråga om anställda 1 anställd/100 m² vy. Det nybyggande på 65 000 m² vy som möjliggörs i planen skulle innebära kalkylmässigt cirka 600–700 nya anställda på området, om antalet anställda räknades enligt den nuvarande tätheten. Därmed kunde det i framtiden arbeta cirka 3 400–3 500 personer på området. Det skulle innebära cirka 3 000 dagliga besök och därmed cirka 6 000 fordon/dygn. Den totala mängden anställda, cirka 3 500, är betydligt mindre än under toppåren på 1970-talet när cirka 6 000 personer

arbetade på området. Det som ändå har ändrats är att cyklarna ersatts med personbilar. I och med detta har det uppstått ett större behov av utrymme för fordonen att ta sig fram och för att parkera. Numera varierar dagligen antalet anställda som kommer till området, beroende bland annat på distansarbetspraxisen då vissa veckodagar är populärare som kontorsdagar. Om byggrätten som plan möjliggör utnyttjades fullt ut, skulle det öka trafikmängderna på området med cirka 1 000 fordon/dygn jämfört med kalkylen i 2019 års trafikutredning.

I trafikutredningen 2019 räknades tung trafik inte med i trafikmängderna. Enligt trafikvolymer i miljöministeriets guide skulle byggrätten på 330 000 m² vy, som planen möjliggör, ge upphov till totalt cirka 620 besök med paketbil och 190 besök med lastbil per dygn. Med den byggrätt som använts i de befintliga byggnaderna skulle siffrorna vara cirka 500 besök med paketbil och 160 besök med lastbil.

Utifrån beräkningar kommer den uppskattade trafikmängden till följd av planändringens genomförande inte att medföra några olägenheter för trafiken i de landsvägs- och gatunät som omger planområdet, eftersom det huvudsakligen redan bebyggda området finns i närheten av huvudleder. Den byggrätt som planen möjliggör kommer förmodligen att genomföras under en längre tid. Därmed fördelar sig de trafikmässiga konsekvenserna över flera år eller årtionden.

Förutom trafikmängder kan det förutspås att detaljplaneändringen också ändrar på det hur trafiken fördelas inom området och ansluts till de kringliggande gatu- och trafikområdena. I och med att Östra Bangatan anläggs ända till Strömbergsgatan möjliggörs en överföring av trafiken från Strömbergs parkväg till ringvägen som går i samma riktning. Detta underlättar trafiktrycket på parkvägen då trafikmängderna minskar på företagsparkens interna huvudgata. På grund av målet anvisas i detaljplanen en ny gatuförbindelse och flera nya tomtanslutningar på Östra Bangatan: Nya tomtanslutningar till T-tomterna samt Strömlinjen och Elvägen, vilka ska anvisas som gata, förenas till en ringgata. Detta resulterar i att en del av trafiken prognostiseras övergå till den södra ruten i företagsparken i stället för till Strömbergs parkväg. Detta gäller särskilt den genomfartstrafik som går genom företagsparken samt den tunga trafiken, eftersom ringgatan har färre anslutningar och mer gatuutrymme än företagsparkens interna huvudgata. Förutom att slutdelen av Östra bangatan anläggs, kommer det i framtiden att ske även en annan förändring som ökar trafikkapaciteten eftersom avsikten är att bygga om Förbindelsevägen till en fyrfilig väg. Byggandet av ringgatans slutdel och fördubblandet av Förbindelsevägens körfält ökar matarkapaciteten på de trafikleder som omger företagsparken betydligt och gör således trafiken smidigare än tidigare.

Genomförandet av den sista delen av Östra Bangatan och den rutt i planerna som har kallats Klemetsöspåret och som går i banans riktning från Kopparportens område norrut till Södra Klemetsö skulle möjliggöra ett enhetligt område från Strömberg Park och Klemetsö. Området skulle förenas av den smidiga trafikförbindelsen. Planerna för Klemetsöspåret är ännu inte färdiga, men det möjliggörs i planen genom att området norr om spårområdet mellan Kopparporten och Roparnäsvägen anvisas som gatuområde i likhet med den gällande detaljplanen. I den andra ändan av Företagsparken dimensioneras korsningen mellan Östra bangatan och Strömbergsgatan så att den lämpar sig för tung trafik och specialtransporter. På så sätt möjliggörs genom planändringen en överföring av ruten för specialtransporter i Vasa till en ny ringgata. Beslutet om överföringen fattas av NTM-centralen i Birkaland.

Ett alternativ för att komma sig till området är att anlita kollektivtrafiken, som utnyttjar de befintliga trafiklederna. Busshållplatserna på Strömbergs parkväg, Strömbergsgatan och

Roparnäsvägen kan enkelt nås från området. Busshållplatserna har beaktats vid dimensioneringen av gatuområdena. Den mer omfattande arbetsplatstrafiken som blir följden av det kompletterande byggandet på området kan öka efterfrågan på kollektivtrafik och således förbättra bussturens lönsamhet.

Gång- och cykelförhållandena utvecklas genom planändringen eftersom det anvisas fler gång- och cykelrutter och en större cykelparkering. På området anvisas en ny tvärgående gång- och cykelväg som gör det möjligt för de anställda och andra cyklister att enkelt ta sig till området från olika håll. Genom planändringen anvisas en ny tvärgående cykelväg till området mellan Strömbergs parkväg och Strömbergsgatan. Cykelvägen erbjuder en ny tvärgående förbindelse genom företagsparken. Den nya cykelförbindelsen behövs även eftersom den fungerar som en ersättande led under den tid planen utarbetas, i och med att cykelvägen invid Strömbergsgatans automatstation tas bort. Planändringen möjliggör en ny byggnad på det ställe där cykelvägen går, vilket innebär att om en byggnad uppförs så kommer cykelvägen att tas bort. Cykelvägen anvisas i förslagsskedet invid Formarevägen, avvikande från Apparatgränden i utkastskedet, på basis av en noggrannare utrymmesplanering. Den betjänar arbetstagare och andra som kommer till området via Förbindelsevägens överfart och från de östra stadsdelarna. Med planbestämmelserna styrs cykelparkeringens mängd, kvalitet och områdesmässig placering så att cykelplatserna huvudsakligen ska finnas i närheten av byggnadernas ingångar och att hälften av platserna ska placeras i ett utrymme med tak och möjlighet till ramlåsning. Målet är att förbättra fotgängarnas och cyklisternas möjligheter att ta sig fram i företagsparken. Nätet för gång- och cykeltrafik kompletteras så att det skapar trygga förbindelser till de olika byggnaderna samt från dem till kollektivtrafikens hållplatser och parkeringsområdena. Genom att med planen styra gång- och cykeltrafiken mot stabila lösningar inspireras användarna av området att gynna promenader, cykling och kollektivtrafik. Genom lösningarna kan behovet av bilåkning och parkering minskas.

5.3.4 Konsekvenser för sociala förhållanden

De områden som omger planeringsområdet skiljer sig från varandra i fråga om förmågan att tåla ändringar, eftersom områdena är olika till dimensionen, användningsändamålet och karaktären. Av denna anledning är konsekvenserna av genomförandet av planändringen olika för områdena.

Högbackens bostadsområde på områdets södra sida är det känsligaste av de omgivande områdena när det gäller förmågan att tåla ändringar. Därför har man i planarbetet och detaljplanebestämmelserna fäst mest uppmärksamhet på detta område.

Från de övriga väderstrecken omges området av funktioner (trafikområden) som är mindre känsliga för ändringar. Verksamheten på de här områdena tål bättre olika miljöstörningar, till exempel buller från produktionen eller från trafiken eller visuella störningar. I fråga om dessa områden gäller de mest betydande ändringarna smidigheten i trafiken.

Planändringens konsekvenser gäller främst levnadsförhållandena för dem som arbetar på området och för invånarna i närområdet. Det anvisas inget boende i detaljplaneändringen, eftersom företagsparken inte lämpar sig som trivsamt boendemiljö. Dessutom har verksamheten på området automatiserats i så hög grad under årens lopp att behovet av att ha personal på området dygnet runt och därmed även behovet av bostäder på området har försvunnit. I detaljplanen (ak598), som föregick den gällande detaljplanen, tilläts med en planbestämmelse

bostadslägenheter för den personal som på grund av verksamhetens karaktär ständigt är närvarande på T-tomterna. I och med att behovet av bostäder har försvunnit har bostadsbyggnaderna i områdets norra del rivits. Det finns emellertid behov av övernattningslokaler på området. Det är inte fråga om en bostadsbyggnad som möjliggör stadigvarande boende på området utan om en inkvarteringslokal för korttidsboende för gästarbetare. En del gäster anländer till området med stora arbetsfordon som på grund av utrymmesbristen är svåra att parkera vid de flesta inkvarteringsrörelserna i Vasa. Områdets miljökonsekvenser, såsom bullernivån och utsläppen i luften från verksamheten, har minskat sedan den föregående detaljplanen utarbetades i takt med att verksamheten har blivit renare och begränsningarna för utsläppen från industrin striktare. Därför skulle produktionsverksamheten orsaka mindre störningar i inkvarteringslokalerna i nuläget och det vore möjligt att på området placera lokaler som uppfyller förutsättningarna för kortvarigt boende. Inkvarteringslokalerna möjliggörs i den kontorsbyggnad som i dag huvudsakligen står tom. För att minimera eventuella störningar ska man i planerna för ändring av byggnaden och dess gård beakta det omgivande områdets och verksamhetens karaktär samt inkvarteringslokalernas konstruktiva förutsättningar vad gäller bland annat brandsäkerhet. Parkeringsplatser ska vara anvisade för sovplatser.

Den närmaste bosättningen finns på Högbacken, på södra sidan av järnvägsområdet på ett cirka 50 meters avstånd från planområdets gräns. Planändringen väntas inte ha någon betydande konsekvens för boendetrivseln, eftersom planändringen inte ökar byggrätten för företagsverksamhet och då det användningsändamål som för närvarande gäller för området inte ändras väsentligt. Mellan företagsparken och den närmaste bosättningen finns Bangatans gatuområde, järnvägsområde och skog, vilket innebär att det mellan de olika funktionerna finns både skyddande växtlighet och en trafikzon. Planområdets industrimiljö och den bredvidliggande bosättningen på Högbacken har levt och fungerat parallellt i decennier. Det här innebär att de som har bott länge i synnerhet på Högbacken känner till och också till viss del har vant sig vid företagsparkens ljudlandskap. Med planbestämmelserna styrs verksamhetens miljökonsekvenser för att företagsverksamheten ska medföra så lite olägenheter som möjligt för bostadsområdet.

Man försöker få nya företag och arbetsplatser till området. Antalet arbetsplatser som kommer att finnas på området är avhängigt av de branscher som de etablerande företagen representerar, eftersom exempelvis antalet arbetstagare inom produktionsarbete ofta är förhållandevis litet sett till produktionsutrymmets storlek. Det här beror på långtgående automatisering av produktionen. Kalkylmässigt kunde på området förläggas cirka 3300 arbetsplatser (1 arbetsplats/100 m² vy). Byggandet av företagstomter skulle öka antalet arbetstagare på området, vilket också kunde ha en indirekt inverkan på folkmängden, om arbetstagarna inte är lokala.

Planändringen gör det möjligt att på området placera utrymmen för sådan service som arbetstagarna använder sig av i vardagen, exempelvis inomhusidrottslokaler eller en restaurang. Genom att möjliggöra servicefunktioner med planen skapas välmående för dem som arbetar på området. Exempelvis gör en spelhall inomhus det möjligt att kombinera motion till att vara en del av vardagen och till och med arbetsdagen. I och med att områdets restaurangutbud utvecklas kunde behovet av lunchresor till centrum minska. Servicen kunde icke desto mindre föra med sig även andra nya användare till området än arbetstagare och därmed sammanjämka området tätare än tidigare till de omgivande områdena och göra det mer känt även som en plats för fritidssysselsättning, exempelvis som ett friluftsområde.

Utrymmen för fritidsverksamhet kan också göra området mer bekant för barn, men i övrigt kommer de ändrade arrangemang för företagsområdet som planändringen möjliggör inte att ha någon inverkan på barns levnadsförhållanden.

5.3.5 Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Strömbergs företagspark uppfördes i tiden på en i förhållande till de omgivande områdena hög plats på en ås. Områdets landskapsstruktur har med tiden splittrats som en följd av anläggandet av byggnader och kommunalteknik samt trafikregleringar.

Detaljplaneändringen ändrar inte i någon betydande omfattning företagsparkens silhuett i fjärrlandskapet sett från platser utanför området. Orsaken är den trädzon som kantar de yttre gränserna av området. Som smalast skapar trädförbindelsen, som fortsätter som en trädrad, en enhetlig silhuett och gör så att eventuella ändringar i företagsparkens byggnadsbestånd inte syns. Av denna anledning styr man genom planbestämmelserna att träd ska bevaras och att träd vid behov ska planteras vid företagsparkens yttre gräns. Den mest betydande landskapsmässiga ändring som planändringen möjliggör gäller företagsparkens norra del på Kopparportens område samt intill Strömbergsgatan. I planen anvisas för de obebyggda byggnadsplatserna nybyggande som avviker från byggande som den gällande planen möjliggör, exempelvis i fråga om våningsantal och byggnadsyta. Bebyggandet av byggplatserna skulle ändra stadsbilden sett från de huvudleder som omger företagsparken, nämligen från Roparnäsvägen och Strömbergsgatan. Till följd av en lägre våningshöjd än i den gällande planen skulle den ändring som planändringen möjliggör ändå vara mindre omfattande, eftersom de lägre nybyggnaderna skulle passa in i det befintliga byggnadsbeståndet och trädbeståndet få dem att inte synas.

Planändringen har inte några betydande konsekvenser för naturmiljön på planeringsområdet, eftersom planen anvisar att det trädbestånd som ska bevaras huvudsakligen är samma skogsområden som i den gällande planen. Områdena i det trädbestånd som ska bevaras finns intill den huvudgata som klyver området samt vid de yttre gränserna. Områdesavgränsningarna i fråga om det trädbestånd som ska bevaras har styrts av landskapsmässiga faktorer och av förekomsten av flygekorrar på området. Huvudsakligen har de områden som ska anvisas för byggande och trafikområden varit i samma användning tidigare. Ett undantag är den lundartade moskogen i sänkan mellan Strömbergs parkväg och Elvägen, dit det anvisas mer byggande än i den gällande planen. På motsvarande sätt har byggnadsytan minskats jämfört med den nuvarande planen på andra sidan parkvägen för att centrumskogen ska kunna bevaras så stor som möjligt.

Jämfört med den gällande planen har byggnadsytorna och byggrätterna granskats på nytt med hänsyn till bevarandet av den helhet som bildas av kulturmiljön och skogsområdena. Planmässigt styr man det så att områdets befintliga skogsområden och den växtlighet som avgränsar lederna ska bevaras särskilt invid huvudgatan, eftersom syftet med planändringen är att bevara områdets skogsliknande karaktär. Hur målet uppnås är till stor del beroende av det sätt på vilket infrastrukturen i området byggs upp.

Den byggnadsyta som utvidgningen av de nuvarande byggnaderna möjliggör har minskats i fråga om några byggnader, av dem exempelvis lastningsgården mellan KK- och NP-byggnaderna och skogsområdet. Den enhetliga byggnadsytan mellan byggnaderna har fördelats runt

respektive byggnad som en byggnadsspecifik byggnadsyta. I den gällande detaljplanen har byggnadsytan mellan KK- och NP-byggnaderna slopats beroende på platsen där direktivarten förökar sig och rastar. Den lokala NTM-centralen har sommaren 2024 konstaterat att skogen mellan byggnaderna är en plats där flygekorren förökar sig och rastar, vilket betyder att dess trädbestånd måste bevaras. Till följd av beslutet har byggnadsytan slopats och skogen angetts bli bevarad.

Svalarter häckar eventuellt i byggnaderna på området och även fladdermöss kan använda byggnaderna exempelvis som sina daggömmor. När rivning av en byggnad på området planeras bör en kartläggning av fladdermöss- och svalsituationen göras. Det är förbjudet att i samband med att byggnader rivs avlägsna platser där fredade svalor eller strikt skyddade fladdermöss förökar sig och rastar, om inte NTM-centralen beviljar ett tillstånd till undantag enligt naturvårdslagen. Utöver de skyddade arterna i fråga ska man vid planeringen av rivning av byggnader beakta att byggnader inte får rivas mitt under häckningssäsongen, eftersom alla fåglar som observeras på området är fredade under häckningstiden.

I och med byggandet av slutdelen av Östra Bangatan smalnar trädzonen av i områdets västra del invid järnvägen, vilket innebär att skyddszonen i riktning mot Högbackens bostadsområde bör bevaras, vid behov genom trädplanteringar. Plantering av träd regleras genom en planbestämmelse, såsom genom att anvisa en trädrad som ska planteras inom Östra Bangatans gatuområde. En enhetlig trädförbindelse intill järnvägen bör bevaras för att eventuella bullerolägenheter från Strömberg Park ska minimeras i riktning mot bostadsområdet och för att korridoren för direktivarten, som använder trädförbindelsen, ska bevaras i banans riktning.

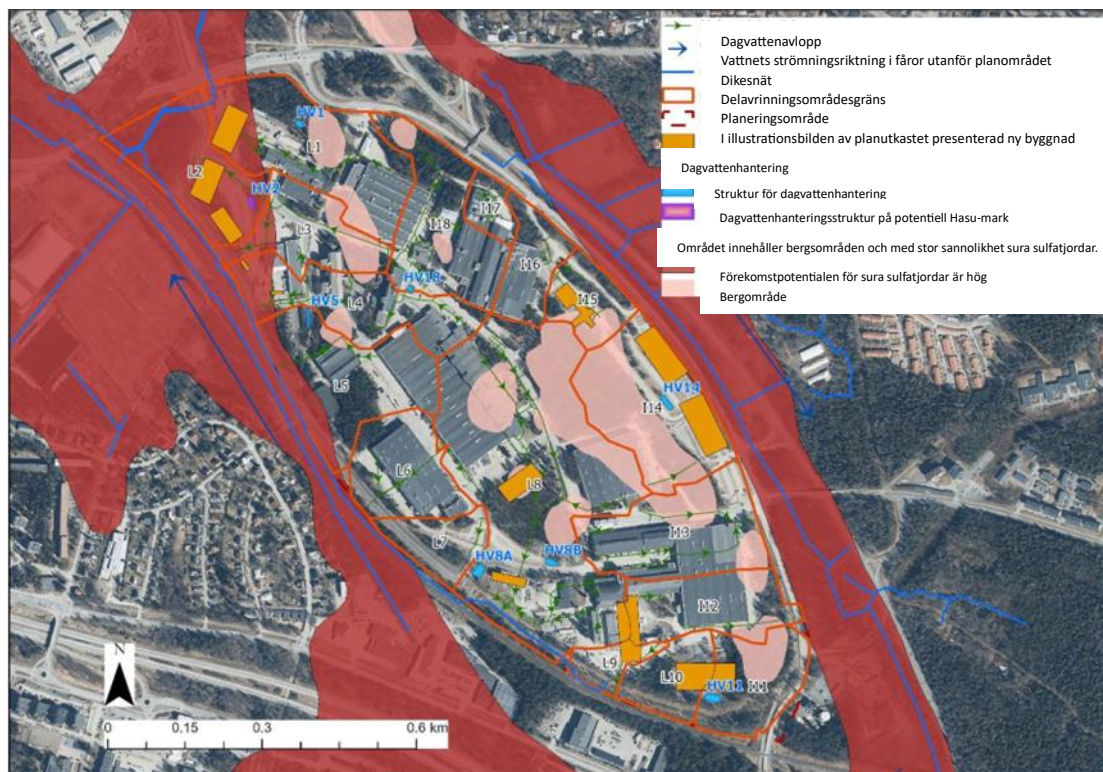
Det är viktigt att bevara enhetliga trädförbindelser i Högbackens och Strömbergsgatans riktning, dvs. kantskogar som avgränsar området, för att direktivarten ska kunna röra sig inom och utanför företagsparken. Förutom förbindelserna med trädbestånd bevaras även platser där direktivarten förökar sig och rastar. Lösningen stöder tryggheten av artens levnadsförhållanden på området.

Dagvattenundersökning

I samband med planprocessen utarbetas en dagvattenundersökning. I utredningen bedöms närmare hur bebyggandet av tomterna påverkar mängden dagvatten.

De bebyggda tomterna på planeringsområdet används redan av industrin, vilket innebär att dagvattnets kvalitet och mängd inte förändras på något betydande sätt på dessa områden. I planen anvisas det mindre byggnadsytor för ett flertal befintliga byggnader än i den gällande detaljplanen för att tomterna även i fortsättningen ska vara så lummiga som möjligt. Det bör emellertid beaktas att då detaljplanen utarbetas är de obebyggda tomterna närmast asfalterade fält som används för parkering. Det att tomterna bebyggs ökar inte mängden yta som inte släpper igenom vatten om de asfalterade fälten bebyggs så som detaljplanen möjliggör. De största ändringarna i mängden och kvaliteten av dagvatten beror på nya kvartersområden för bilplatser (LPA) som beläggs. Med en planbestämmelse styrs det till att på LPA-områdena bevara gamla träd, strukturera parkeringsplatserna med nya träd- och buskplanteringar och beakta infiltreringen av dagvatten i terrängen exempelvis vid planering av höjdlägen och lutningar. De viktigaste öppna diken när det gäller dagvattenhantering är markerade på plankartan. När planen utarbetas leds områdets dagvatten i dagvattenavlopp och i öppna diken till

omkringliggande diken. Området genomskärs av en vattendelare på en hög punkt i terrängen vid Strömbergs parkväg. Vattnet på dess östra sida leds i ett dike öster om Strömbergsgatan via Gamla Vasa kanal ut i havet. Dagvattnet på vattendelarens västra sida rinner ut i huvuddiket som går i järnvägens riktning. Från huvuddiket strömmar vattnet norrut via Långviken ut i havet.



Dagvattenkonstruktioner som presenteras i dagvattenutredningen samt bergsområden och eventuella sura sulfatjordar.

På basis av dagvattenutredningen kommer dagvattenflödena inte att öka i någon betydande omfattning jämfört med det nuvarande, eftersom det nybyggande som planen möjliggör i stor utsträckning kommer att placeras på befintliga asfalterade områden eller på platser där byggnader har rivits. I dagvattenutredningen föreslås dagvattenkonstruktioner på ett flertal tomter på olika håll i företagsparken. Beaktansvärt är att det inte är nödvändigt att bygga alla konstruktioner för att den nödvändiga fördröjningsvolymen ska uppnås. De dagvattenkonstruktioner som föreslås till följd av begränsande faktorer i anslutning till marken på området (bergsområden, eventuella sura sulfatjordar) är inte belägna i närheten av de nybyggnader som planeringen möjliggör. På grund av utrymmebrist är det inte möjligt att bygga ytmässigt stora fördröjningskonstruktioner på området. Därför anvisas i utredningen alternativa, ytmässigt mindre hanteringskonstruktioner för dagvatten på olika ställen i området. Rekommendationen är att dessa ska vara hanteringskonstruktioner på marknivå för att förhindra att recipienterna svämmar över eller att fasta partiklar och näringsämnen leds till avrinningsfåror.

De konstruktioner som föreslås i utredningen märks inte ut på plankartan eftersom de är förlagda på kvartersområden. Genom bestämmelser som ingår i de allmänna bestämmelserna styrs dagvattenhanteringen och planeringen av den enligt följande:

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 fördröjningsränkor. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjnings-schakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberings-ränkor) 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 bygglovet 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.

5.3.6 Konsekvenser vad gäller klimatförändringen

Detaljplaneändringen orsakar klimatkonsekvenser samt påverkar samhällets klimatreiliens exempelvis genom följande förändringsfaktorer:

- byggande och underhåll av nya byggnader och kommunalteknik
- byggnadernas energiförbrukning under hela deras livscykel
- ökad trafik till följd av nya arbetstagare och andra som använder området
- större bebyggd yta och hårda konstruktioner som inte släpper igenom vatten
- förändrade ytvattenförhållanden
- förändrat mikroklimat.

En del av konsekvenserna är direkta och av engångsnatur, till exempel uppförandet av byggnader och anläggandet av gator, medan en del är långsiktiga och fortgående, till exempel uppvärmningen av byggnader och underhållet av gator.

Det är skäl att i större skala se över planändringens klimatkonsekvenser. Exempelvis växthusgasutsläppen från byggandet av nya arbetsplatsbyggnader (fabriker, kontor) är betydande, men i allmänhet samma oberoende av byggplats. I det avseendet är det förnuftigt med kompletterande byggande i den befintliga företagsparken, som finns intill bra trafikförbindelser och till stor del på ett verksamhetsområde med befintlig infrastruktur.

Tills vidare är det i praktiken inte möjligt att närmare utreda de utsläpp av växthusgas som planändringen orsakar och som baseras på beräkningar, eftersom Vasa stads planläggning inte har tillgång till något aktuellt, tillförlitligt och smidigt beräkningsverktyg som fungerar på detaljplaneringsnivå.

I planen har man med olika metoder försökt stärka områdets klimatreiliens:

- Bevarande av lediga utrymmen mellan byggnadsbeståndet (översvämningsrutter och vindstråk).
- Bevarande av punkter i terrängen vilka är i naturligt tillstånd (inkl. öppna diken) och trädbestånd.
- Ökande av trädbeståndet invid gatorna.
- Planbestämmelse som tillåter anläggningar för generering av förnybar energi.

5.3.7 Störande faktorer i miljön

I allmänhet ger industriverksamhet upphov till tung trafik. Dessutom kan produktionsprocesserna och deras funktioner vid sidan om ge upphov till buller, damm och växthusgas- och partikelutsläpp.

I och med att slutdelen av Östra Bangatan anläggs ökar trafiken i närheten av Högbackens bostadsområde. En del av den trafik som företagsparken ger upphov till väntas nämligen övergå från områdets interna rutter till den nya ringgatan. Av denna anledning säkerställs i planändringen att skyddsgrönzonen bevaras i Högbackens riktning; detta görs genom att man genom planbestämmelser anvisar att trädbeståndet ska bevaras och att nytt trädbestånd ska planteras. Avsikten är att minimera bullerolägenheterna från trafiken och produktionen i företagsparken mot bostadsområdet.

På planeringsområdet finns förorenade markområden. I enlighet med de allmänna bestämmelserna i planen bör markens föroreningsgrad undersökas och marken vid behov saneras på ett av miljömyndigheten godkänt sätt innan byggandet inleds på området.

Planbestämmelser begränsar de miljöstörningar som företagsparkens verksamhet förorsakar. T-tomterna omfattas av följande bestämmelse: *På området får det inte placeras funktioner som orsakar luftföroreningar.* I praktiken begränsas med bestämmelsen utsläpp av exempelvis rök, damm och skadliga kemikalier i omgivningen. Utgångspunkten för planbestämmelsen har varit att stärka både de internationella och de nationella luftkvalitetsnormernas styrande verkan vid planeringen av produktionsprocesser i företagsparken så att produktionen orsakar så lite utsläpp som möjligt. En verksamhet med minimala konsekvenser för luftkvaliteten stöder hälsan för både de anställda inom företagsparken och de boende inom de närliggande områdena samt att området upplevs som trivsamt. Bestämmelsen som styr luftkvaliteten är särskilt viktig för tomterna nära Högbackens bostadsområde. Verksamheten på TY- och KTY-tomterna begränsas av följande striktare bestämmelse: *På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark.* Bestämmelsen är kopplad till förändringen av verksamhetens karaktär i företagsparken, där miljökonsekvenserna har minskat i takt med att affärsverksamhetens tyngdpunkt har skiftat och produktionsprocesserna utvecklats. Användningsändamålsbeteckningarna TY och KTY anvisas för de tomter där den nuvarande eller önskade verksamheten är i enlighet med det ovan nämnda, det vill säga ”ren” med ringa konsekvenser för miljön. Historiskt har verksamheten i byggnaderna på T-tomterna, såsom i transformatorfabrikerna, till exempel orsakat oljeutsläpp i marken. Marken har sanerats och saneringsåtgärderna kommer att fortsätta. Eftersom det på området fortfarande också finns behov av verksamhet av verkstadstyp – och inte bara av lokaler med ringa miljökonsekvenser – anvisas verkstadsverksamheten i byggnader med motsvarande användningshistorik och miljöpåverkan. Därtill omfattas alla tomter av följande bestämmelse som styr bullernivån: *Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.* Regleringen av riktvärden gäller särskilt den södra delen av företagsparken, som ligger nära bostadsområdet Korkeamäki, eftersom de riktvärden för bullernivån som med stöd av statsrådets beslut tillåts på bostadsområden är striktare jämfört med andra användningsändamål. Med detta eftersträvas att trivseln i omgivningen tryggas.

5.3.8 Riskkartläggning

Om detaljplaneändringen inte vinner laga kraft kan det anvisade nya gatunätet inte genomföras på området, vilket innebär att det inte är möjligt att bilda någon ny kvarters- och tomtstruktur på området. I så fall kan byggnaderna inte separeras till fristående helheter på egna tomter. Planändringen möjliggör bredare ramar och funktionellt mångsidiga hybridbyggnader i området, vars genomförande inte är möjligt med nuvarande detaljplan och tomtindelning. Företagsparken ligger centralt, och för att kunna bygga på dess obebyggda delar behövs tomter som möter efterfrågan.

5.3.9 Namn

Planläggningens namnarbetsgrupp behandlade områdets namn på sina möten hösten 2024, och då beslutade man att härleda de nya namnen från områdets nuvarande namn.

Namnen på de nya gator som bildas i och med detaljplanen är:

- Strömbergs parkväg
- Dynamovägen
- Strömlinjen
- Elvägen.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanens planbeteckningar och -bestämmelser anges i sin helhet på detaljplanekartan (se bilaga 1).

5.5 Utlåtanden och anmärkningar under det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har varit framlagt 10.6–1.8.2025. Det lämnades in 8 utlåtanden och en anmärkning om förslaget. Nedan följer ett sammandrag av de inlämnade utlåtandena och anmärkningen med Planläggningens bemötanden:

NTM-centralen:

Trafik

I utlåtandet konstateras att planändringen inte uppskattas ha några betydande konsekvenser för gatu- och landsvägsnätet utanför företagsparken. Planområdet är till största delen redan bebyggt och den beräknade mängden trafik som den markanvändning som planändringen möjliggör ger upphov till är mindre än den som anges i den gällande detaljplanen. NTM-centralen har inget att anmärka på i fråga om den beräkning av trafikmängder som gjorts i samband med planarbetet utifrån den allmänt använda publikationen Bedömning av trafikallsträng vid planering av markanvändning.

NTM-centralen uppdaterar just nu vägplanen för Förbindelsevägen, på avsnittet mellan riksväg 3 och Smedsbyvägen. I vägplanen föreslås att anslutningen från Transformatorsportens parkeringsområde till Strömbergsgatan längst söderut ska stängas. På plankartan bör därför läggas till ett anslutningsförbud vid den aktuella anslutningen.

Naturskydd

Enligt utlåtandet borde planen kompletteras med en allmän bestämmelse som anger att det, innan byggnader på området rivs, ska säkerställas att det i de aktuella byggnaderna inte finns platser där fladdermöss eller svalor förökar sig eller rastar. Fladdermöss är strikt skyddade

arter enligt bilaga IV till naturdirektivet, vilket innebär att de platser där de förökar sig och rastar inte får förstöras eller försämrats. Svalornas bon betraktas som permanenta häckningsplatser. Därmed kräver avlägsnande av boplatser för de båda nämnda arterna i samband med rivning av byggnader att ett undantagstillstånd söks från NTM-centralen.

Översvämningsskydd

Av planen ska framgå att den lägsta tillåtna byggnadshöjden på området är N2000+2,0 m.

Förorenad mark

Förorenad mark beaktas i tillräcklig utsträckning i planen.

Hantering av dagvatten

Det bör övervägas på nytt om det verkligen är motiverat att genom detaljplanen styra att takvatten ska ledas via olje- och sandavskiljare, särskilt om vattnet kan bedömas vara relativt rent. Takvatten innehåller i regel varken olja eller sand, och att leda det genom avskiljare belastar deras kapacitet i onödan.

Kulturmiljö

Den finsk- och svenskspråkiga versionen av planbestämmelsen sr-10 motsvarar inte varandra i fråga om den sista meningen. Ordet *iakttas* bör ersättas med till exempel ordet *följas*.

Formuleringen av den mening som gäller museimyndighetens rätt att ge utlåtande i planbestämmelsen sk-1 bör preciseras.

Områdesanvändning

Planmaterialet bör kompletteras med information om hur Österbottens landskapsplan 2050 framskrider: Österbottens förbunds landskapsfullmäktige har behandlat förslaget till landskapsplanen 2050 på nytt och godkänt Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt sammanträde 7.4.2025.

Planläggningens bemötande:

Det läggs till ett anslutningsförbud i enlighet med förslaget i vägplanen för Förbindelsevägen vid anslutningen från kvartersområdet för bilplatser i kvarter 173 (LPA-område) till Strömbergsgatan. Till följd av att den befintliga anslutningen stängs, flyttas infarten till parkeringsområdet till Dynamovägen.

Vad gäller kontroll av byggnader som ska rivas med avseende på platser där fladdermöss eller svalor förökar sig och rastar, anges följande i planbeskrivningen:

Fladdermöss använder möjligtvis byggnaderna på området som sina daggömmor. Enligt naturkartläggningen kan även svalor häcka i byggnaderna. Byggnader som planeras att rivas på området bör kontrolleras med tanke på förekomsten av de aktuella arternas bon.

Alla fladdermusarter är strikt skyddade enligt bilaga IV a till naturdirektivet. De platser där dessa arter förökar sig och rastar får inte förstöras eller försämrats. Bon för hotade och fridlysta svalor betraktas som permanenta häckningsplatser, eftersom vissa arter återanvänder sina bon år efter år. Därför är det förbjudet att förstöra bon även utanför häckningssäsongen. Under häckningssäsongen är alla fågelarter fridlysta, vilket innebär att byggnader inte får rivas under denna tid, även om svalor inte häckar i den byggnad som ska rivas.

Innan en byggnad rivs ska det säkerställas att där inte finns platser där fladdermöss eller svalor förökar sig eller rastar. Att avlägsna dessa arterers häckningsplatser i en byggnad i samband med att byggnaden rivs förutsätter ett av NTM-centralen beviljat undantagstillstånd beträffande bestämmelserna om artskydd i enlighet med villkoren i 83 § i naturvårdslagen (9/2023). (beskrivning av naturmiljön)

Svalarter häckar eventuellt i byggnaderna på området och även fladdermöss kan använda byggnaderna exempelvis som sina daggömmor. När rivning av en byggnad på området planeras bör en kartläggning av fladdermöss- och svalsituationen göras. Det är förbjudet att i

samband med att byggnader rivs avlägsna platser där fredade svalor eller strikt skyddade fladdermöss förökar sig och rastar, om inte NTM-centralen beviljar ett tillstånd till undantag enligt naturvårdslagen.

(konsekvenser för naturen, naturmiljön och landskapet)

Planläggningen anser att det inte är ändamålsenligt att bestämma om det ovan nämnda genom detaljplanebestämmelser, utan att planbeskrivningen är ett mera ändamålsenligt dokument för detta syfte. Förutom i beskrivningen styrs det även i rivningstillståndet till att det ska göras en kartläggning av förekomsten av fladdermöss och svalor i byggnaderna. Rivning av byggnader inom detaljplaneområden kräver rivningstillstånd, och i samband med tillståndprocessen har både Planläggningen och NTM-centralen möjlighet att i sina utlåtanden påminna om behovet av en kartläggning av situationen med fladdermöss och svalor. Kartläggningen kan även anges som ett villkor för rivningen i tillståndet.

Planbestämmelsen för TY-kvartersområdena kompletteras så att den styr nybyggandet till att ske på minst höjdnivån +2 m.ö.h. (N2000) på TY-tomten i kvarter 176 i områdets låglänta nordvästra del.

Behovet av att hantera dagvatten har bedömts på nytt och man har kommit fram till den lösning som föreslås i utlåtandet. Det innebär att man genom en allmän bestämmelse inte förpliktas att leda vatten från byggnadernas tak via sand- och oljeavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopps nätet. Med tanke på verksamhetens karaktär i företagsparken bedöms det att dagvatten från byggnadernas tak sannolikt inte innehåller sand eller olja, vilket är typiskt för takvatten.

Formuleringen av bestämmelserna i skyddsbezeichnungarna har justerats i enlighet med det som föreslogs i utlåtandet.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur Österbottens landskapsplan 2050 framskrider.

Österbottens förbund: Förbundet konstaterar att det inte har något att yttra om planförslaget.

Planläggningens bemötande: *Antecknas som inkommet.*

Österbottens museum: I utlåtandet konstateras att museet har haft möjlighet att delta i värderingsarbetet under de olika skedena av planändringen. Museet anser att dess synpunkter på områdets värden har beaktats i planförslaget och har inget att tillägga i detta skede.

Planläggningens bemötande: *Antecknas som inkommet.*

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

Planläggningens bemötande: *Antecknas som inkommet.*

Telia: Telia har kablar på detaljplaneområdet. Om byggande i anslutning till detaljplanen orsakar flyttning av kablar, bör Telia kontaktas om dem minst 12 veckor före det eventuella flyttningens behovet. Flyttningarna sker i regel på beställarens bekostnad då marken är bar.

Planläggningens bemötande: *Antecknas som inkommet.*

TUKES: Tukes har tidigare gett ett utlåtande om planändringen och har inget att tillägga till det.

Planläggningens bemötande: *Antecknas som inkommet.*

Vasa Elnät: I planförslaget beaktas ledningsservitut för de befintliga kablarna samt det tidigare framförda om att placering av transformatorstationer ska möjliggöras genom en allmän bestämmelse.

Planläggningens bemötande: *Antecknas som inkommet.*

Vasa Vatten: Den som ansökt om planändringen har som mål att flytta vattentjänsternas stamlinjer och andra gemensamma ledningar från kvartersområdena till gatuområdet. I områdets norra del, i ändan av Kopparporten, bör servitutsområden inrättas för några ledningar.

Den sökande har lovat bygga och bekosta de flyttar av ledningar som planändringen förutsätter, liksom även övriga nödvändiga saneringar samt nya vattentjänstlinjer med tillhörande pumpstationer för avloppsvatten. Förorenad mark samt kulvertar (underjordiska rörtunnlar) ska avlägsnas från schakten för vattentjänstlinjerna. Vasa Vatten, staden och den sökande kommer överens om hur kostnaderna fördelas.

Vasa Vatten fungerar vid behov som sakkunnig i planeringen och övervakningen av vattentjänstinfrastrukturen samt godkänner de material som används vid ändringsarbetena.

Vasa Vatten fakturerar för de ändrings- och mätningararbeten för vattentjänster som vid behov utförs i de befintliga fastigheterna, samt för anslutningsavgifter enligt byggrätten för de nya fastigheter som uppförs.

Planläggningens bemötande: *En närmare planering av vattentjänsterna och den övriga underjordiska infrastrukturen har fortsatt efter utkastskedet. Största delen av vattentjänstlinjerna har placerats inom områden som i planen anvisas som gatuområden. Antalet servitutsområden som krävs för vattentjänster och placeras på kvartersområdena har preciserats. Servitutsområdena märks ut i planen.*

I ett markanvändningsavtal mellan Vasa Vatten, staden och den som ansökt om planändringen överenskomms om ansvarsfördelningen för de infrastrukturändringar som genomförandet av planen medför samt om kostnadsfördelningen efter att de fortsatta planerna för vattentjänsterna är klara. I likhet med detaljplanen läggs även markanvändningsavtalet fram för stadsstyrelsen för godkännandebehandling.

Vasa Miljöföreningen: Enligt anmärkningen ska skogen som anvisas som del av område som ska bevaras som skog/i naturtillstånd i det sydöstra hörnet av planområdet dessutom fördes med områdesavgränsningen s-1 (*Del av område som ska skyddas och på vilken det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar*). Områdesavgränsningen bör märkas ut för skogsområdet, eftersom skogen sett till arterna och strukturen är en mycket lämplig livsmiljö för flygekorren, utöver de boplatser som flygekorren eventuellt använder (observationer av holkar och ett risbo).

Enligt miljöföreningen bör de flygekorrobservationer som staden gör även publiceras i kartform. Som en följd av att kartorna har utelämnats har intressenterna i praktiken ingen möjlighet att bedöma de skyddsåtgärder för flygekorren som har gjorts i planen.

Anmärkningen innehåller följande ändringsförslag:

1. De naturutredningar som görs inom planområdet ska kompletteras med mer omfattande utredningar av naturtyper och METSO-livsmiljöer.
2. Skogsområdet i den sydöstra delen bör anvisas med beteckningen s-1.
3. Reserveringen för LPA-område som anvisats för skogsområdet söder om atriumbyggnaden bör tas bort.
4. Planavgränsningarna för de större skogsområdena som ska bevaras bör ändras till antingen VL eller EV.

5. Planbestämmelsen som styr skogsvård (del av område som ska bevaras som skogsbevxet/i naturtillstånd) bör utvecklas så att lämnandet av murkna träd även gäller skogsområdenas kanter.

Planläggningens bemötande:

Motiveringarna till de planlösningar som föreslås bli ändrade är följande:

1. *Naturkartläggningarna av planområdet har gjorts enligt samma förfaranden som stadens sakkunniga inom natur har tillämpat i många år. Kartläggningsprinciperna är på ett ändamålsenligt sätt överensstämmande med varandra på alla de områden som ska inventeras. Utgångspunkten för naturinventeringarna i planerna är att få fram en neutral och opartisk uppskattning av planområdets skick utifrån terrängobservationer och förhandsuppgifter. Utgångspunkten för utredningar av METSO-livsmiljöer är att inrätta skyddsområden. Därför anses en sådan utredning inte vara allmänt användbar för att utvärdera planområdets natur. På Strömbergs planområde ägs markområdena av en privatperson, vilket innebär att initiativet till att skydda skogsområdena borde komma från markägaren.*
2. *Områdesskyddsbezeichnungarna för skogen i den sydöstra delen har granskats på nytt. I skogen har sådana bokonstruktioner observerats som eventuellt har använts av flygekorror, men spillningsobservationerna är små jämfört med observationer i de övriga skogarna på planområdet. Det är ändå känt att om spillning vid eventuella boträd saknas under enstaka kartläggningsår så är detta inte någon garanti för att det inte kunde vara fråga om en föröknings- och rastplats. Skogsområdet är sett till arterna och strukturen mycket lämpligt för flygekorren och anvisas därför med beteckningen s-1. Skogsområdets smala del i riktning med Östra Bangatan anvisas med L-1-beteckning som en ekologisk korridor för flygekorren. Bevarandet av en ekologisk korridor gör det möjligt för arten att förflytta sig på planområdet och på områden utanför det mellan kända flygekorrevir.*
3. *Det är inte möjligt att ta bort reserveringen av kvartersområdet för bilplatser (LPA) på grund av de befintliga byggnadernas parkeringsbehov. Denna del av skogen har i den gällande detaljplanen inte anvisats för att bevaras. Den avgränsning av den del av område som ska bevaras som skog/i naturtillstånd på TY-tomten på LPA-områdets norra sida har justerats så att en något större del av den befintliga skogen kan anvisas för att bevaras.*
4. *EV- och VL-områdena är i fråga om användningsändamålen allmänna områden som omfattas av kommunens inlösningsskyldighet. Detta innebär att de allmänna områden som anvisas i detaljplanen i regel övergår mot ersättning från den privata markägaren t.ex. för att ägas och underhållas av kommunen. Ägaren till skogsområdena på detta planområde vill inte sälja de skogar som denna ägt länge till staden. Markägaren har inte som mål att utveckla skogarna, t.ex. centralskogen, för rekreationsändamål utan vill bevara dem som skog, vilket innebär att användningsändamålsbeteckningen rekreationsområde (V/VL) inte lämpar sig för dessa skogar. Särskilt med tanke på slitaget på skogsbotten är det bättre att skogarna i området inte anvisas som allmänna rekreationsskogar. Som användningsändamål beskriver skyddsgrönområde (EV) inte de större skogsområdena i de inre delarna av företagsparken, eftersom EV-områdena är zoner som reserveras intill trafikleder och vars huvudsyfte är att skydda områdets funktioner från trafikolägenheter.*
5. *Det är meningen att bestämmelsen om murkna träd ska styra flyttandet av sådana träd som sannolikt fälls nära byggnader/gatuområden, och som fastställs vara i dåligt skick eller redan murkna, till de inre delarna av skogarna för att murkna. Bestämmelsen har därför kompletterats som följer: "Murkna träd som fälls ska vid behov flyttas och lämnas som död liggande ved i de inre delarna av skogarna."*

5.6 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har på basis av de inlämnade utlåtandena och anmärkningen samt de behov som konstaterats vid den fortsatta planeringen kompletterats och reviderats.

Hur de observationer av flygekorre som gjorts inom planområdet och dess närområden påverkar planbeteckningarna har bedömts på nytt i samarbete mellan staden och NTM-centralen innan planändringen läggs fram för stadsstyrelsen. Utgående från granskningen har det på området anvisats nya områdesskyddsavgränsningar (s-1, L-1) för att artens levnadsmöjligheter ska kunna bevaras.

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har justerats på följande sätt:

- På de befintliga servitutsområdena på T-tomten och LPA-området i kvarter 175 har nya servitut lagts till.
- På tomten i kvarter 172 har nya servitutsområden lagts till.
- Körservitutet som betjänar KTY-tomten på T-tomten i kvarter 173 har utvidgats.
- Det har lagts till ett anslutningsförbud vid anslutningen till Strömbergsgatan längst söderut på TY-tomten i kvarter 173. Anslutningsförbud på Strömbergsgatan har justerats.
- Anslutningsförbud har även lagts till på båda sidorna av gatuområdet nära Strömbergsgatans anslutning i början av Dynamovägen.
- I korsningen mellan Elvägen och Östra bangatan har anslutningsförbudet förlängts längre in på Elvägens gatuområde. I kvarter 175 har anslutningsförbudet längs gränsen mellan TY-tomten och Östra Bangatan förlängts.
- Byggnadsytan som möjliggör nybyggande på KTY-tomten i kvarter 176 har justerats. Byggrätten har inte ändrats.
- Trädraden som anvisats till Östra bangatans gatuområde anvisas längs hela gatuområdet från Kopparporten till Strömbergsgatan.
- Planbestämmelsen för användningsändamålsbeteckningen TY kompletteras så att den styr nybyggandet till minst nivån +2 m.ö.h. (N2000) i områdets låglänta nordvästra del på TY-tomten i kvarter 176.
- Bestämmelsen om dagvatten har preciserats så att dagvatten från gårds- och parkeringsområdena, dock inte takvatten från byggnaderna, ska ledas via sand- och oljeavskiljningen.
- Den allmänna bestämmelsen om staket har kompletterats så att även grönt, utöver mörkgrått, föreslås som en färgnyans som i möjligaste mån smälter in i omgivningen.
- I skogen i den sydöstra delen av området har beteckningarna s-1 (del av område som ska skyddas och på vilket det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar) samt L-1 (ekologisk korridor för flygekorrar) anvisats.
- I den östra delen av centralskogen har beteckningen s-1 anvisats.
- Byggnadsytan för parkeringshuset på LPA-området i kvarter 173 har justerats för att beakta trädplanteringsraden längs Strömbergsgatan.
- Bestämmelsen för skogen som ska bevaras (del av område där landskapets skogsbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras) har justerats beträffande lämnandet av rötträd.
- Den områdesmässiga avgränsningen av den del av området som ska bevaras som skogsbevuxet/i naturtillstånd på TY-tomten i kvarter 174 har justerats så att en lite större del av den befintliga skogen kan bevaras.
- Områdesdel som ska planteras har lagts till i kvarter 174.

- Byggrätten för några befintliga byggnader har justerats så att den motsvarar den använda byggrätten. Det är en liten justering av byggrätten (1150 m² vy).
- Formuleringen av flera bestämmelser har preciserats.

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats på följande sätt:

- Beskrivningen av naturmiljön samt bedömningen av planändringens konsekvenser för naturmiljön och landskapet har kompletterats med information om potentiella platser där fladdermöss och svalor kan föröka sig och rasta i byggnaderna på området. På samma ställen i texten konstateras också att när rivning av en byggnad planeras bör den kontrolleras med avseende på dessa hotade och fredade arter och att det är förbjudet att i samband med rivning av en byggnad avlägsna platser där arterna förökar sig och rastar, om inte NTM-centralen beviljar ett undantagstillstånd.
- Motiveringen till de bestämmelser som begränsar verksamhetens miljökonsekvenser på kvartersområdena har kompletterats.
- Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i de delar som gäller kvartersområdena.
- Planbeskrivningen har kompletteras när det gäller processens skeden.
- I planbeskrivningen har byggrätten i de gällande detaljplanerna angetts felaktigt: den korrekta byggrätten är cirka 380 000 m² vy i stället för cirka 400 000 m² vy. Genom planändringen minskar den totala byggrätten med 50 000 m² vy jämfört med de gällande planerna. Planområdet för den pågående planändringen är mindre än det för den gällande detaljplanen (ak885), vilket innebär att en del av byggrätten i ak885 lämnas utanför planändringen. Korrigeringen gäller enbart beskrivningen av nuläget och påverkar inte planlösningen.

Justeringarna av detaljplanen har marginella konsekvenser och förutsätter inte att detaljplane-förslaget läggs fram på nytt.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Utöver detaljplanekartan och detaljplanebeskrivningen styrs genomförandet av Finlands byggbestämmelsesamling och Vasa stads byggnadsordning.

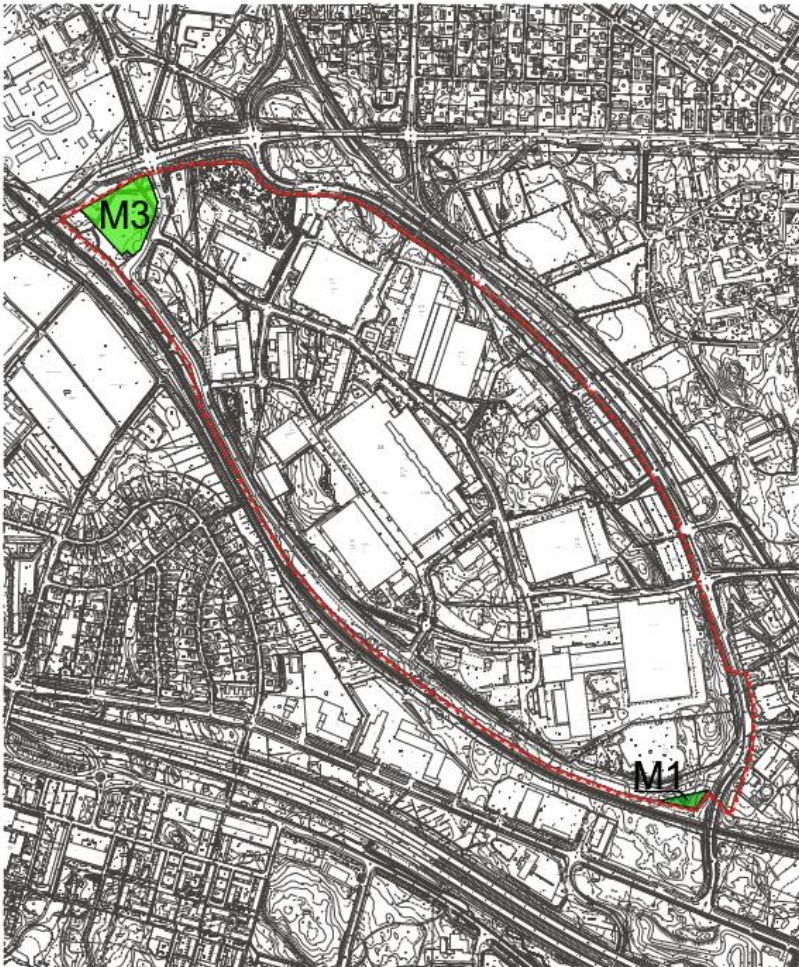
6.2 Genomförande och tidsplanering

Målet är en lagakraftvunnen detaljplan år 2025. Det är möjligt att följa med hur planprocessen framskrider på Planläggningens webbplats: www.vasa.fi/ak1102.

Bygglovsprocessen kan inledas efter att detaljplanen och tomtindelningen som godkänts i samband med den har vunnit laga kraft. Detaljplaneområdet är redan nu huvudsakligen bebyggt.

Vasa stad och ABB har ingått ett markanvändningsavtal där ansvaret för anläggande av kommunalteknik och ersättande av kostnaderna fastställs.

I samband med planarbetet har följande skötselklassificering utarbetats, enligt vilken skyddsgrönområdet och området för närrekreation ska skötas.



Strömbergin yrityspuisto Strömbergs företagspark

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSEK

M1	Arvometsä. Värdeskog.
PINTA-ALAT AREALER	1510 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal	1510 m ²

M3	Ulkoilu- ja virkistymetsä. Frlufts- och rekreationsskog.
PINTA-ALAT AREALER	13587 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal	13587 m ²

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp i samband med bygglovsförfarandet. Då bygglov beviljas ska man även säkerställa att planerna följer målen för detaljplaneändringen i synnerhet vad gäller följande:

- Bevarande av kulturmiljövärdena på området.
- Uppföljning av byggnadernas livscykel och skick.

BILAGOR

BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbestämmelser.

BILAGA 2. Illustrationsmaterial över kompletterande byggande.

BILAGA 3. Skötselklassificering av grönområden.

BILAGA 4. Program för deltagande och bedömning.

BILAGA 5. Uppföljningsblankett för detaljplanen.

BILAGA 6. Karta över tomtindelningen.